

PI 2018  **COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Elaborato adeguato
alle decisioni
assunte dalla
D.C.C. n. 29 del
31.07.2018

settembre 2018

Elaborato 12



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

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 03/04/2018

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2018

Il Sindaco
Gianpietro CATTAL

**Il Responsabile del 4° Servizio
LLPP Urbanistica ed Ambiente**
Geom. Marcello Favero

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

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

Valutazione idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, Ingegnere
Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.
Chiara LUCIANI, Ingegnere

Contributi specialistici

Carlo Francesco BOLZONELLO, ingegnere

Analisi geologiche, microzonazione sismica

Gino LUCCHETTA, geologo

Analisi Agronomiche

Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

INDICE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

AT01 AMBITO CHIESA E PARROCCHIA BOCCA DI STRADA	PAG. 03
AT02 AMBITO ASILO MARENO	PAG. 06
AT03 AMBITO VIA GERE	PAG. 09
AT04 AZIENDA AGRICOLA LA JARA	PAG. 12
AT05 ADF WEB	PAG. 15
AT06 BORGO FIOR	PAG. 18
AT07 AMBITO EX ERRETIESTE	PAG. 21
AT08 AMBITO EX SCUOLE MARENO	PAG. 24
AT09 EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE	PAG. 26

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

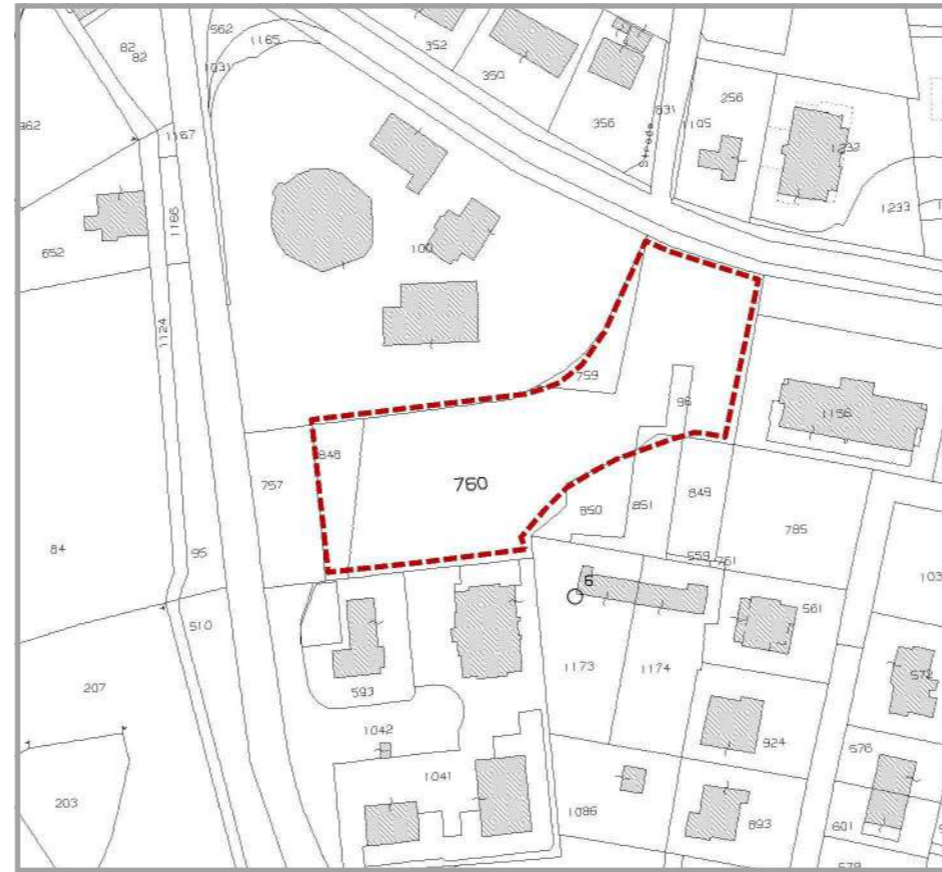
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

CTR



CATASTO



AMBITO CHIESA E PARROCCHIA BOCCA DI STRADA

Descrizione

Nel Piano vigente l'area in oggetto, è localizzata nella zona residenziale denominata "Borgo Fior" del Comune di Mareno di Piave, in prossimità della strada SP45 e della SP165. L'area misura complessivamente 4.927 mq. Catastalmente è individuata dai mappali 96, 759, 760, 848 del foglio 5.

Il lotto confina ad ovest da un'altra area sosta e parcheggio e dalla viabilità SP165 di Via Distrettuale, a nord dalla viabilità SP45 di Via Conti Agosti e con delle unità abitative, ad est e a sud con delle unità abitative.

Il lotto attualmente è dotato di un'ampia area a verde.

Stato di fatto

L'area si trova inserita in un contesto urbanizzato, ed è classificata dal PRG vigente, parte come Area per Attrezzature di interesse Comune (mq 3.395) e parte, in zona destinata a Parcheggio (mq 1.532). L'articolo 48 delle NT del PRG definisce le aree per Attrezzature di Interesse Comune, come zone riservate alla realizzazione di attrezzature di edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrativi, per pubblici esercizi, mercati e piazze di quartiere, etc.. Attualmente per le aree per attrezzature di interesse comune sono previsti i seguenti indici e parametri:

- densità edilizia fondiaria 1 mc/mq
- altezza massima: ml 1
- distanza dalle strade: ml 5,00
- distanze dai confini: ml 5,00
- distanza tra fabbricati ml 10,00
- lotto minimo: mq 1.000

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

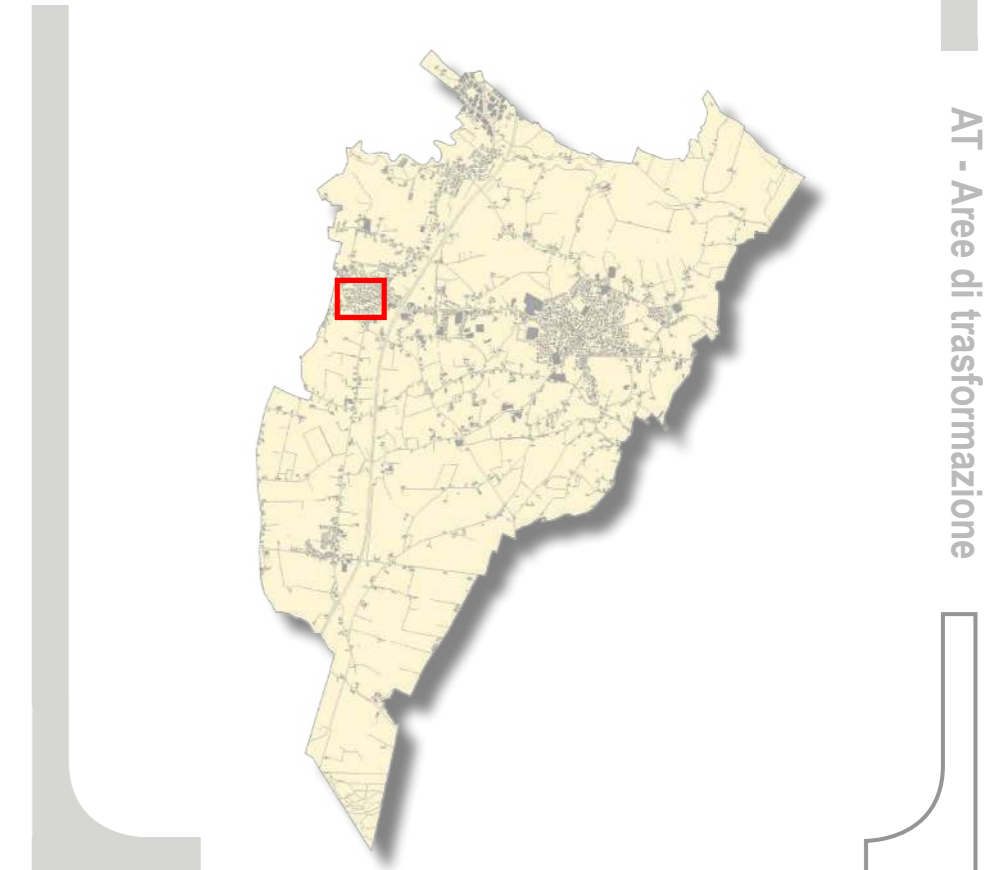


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

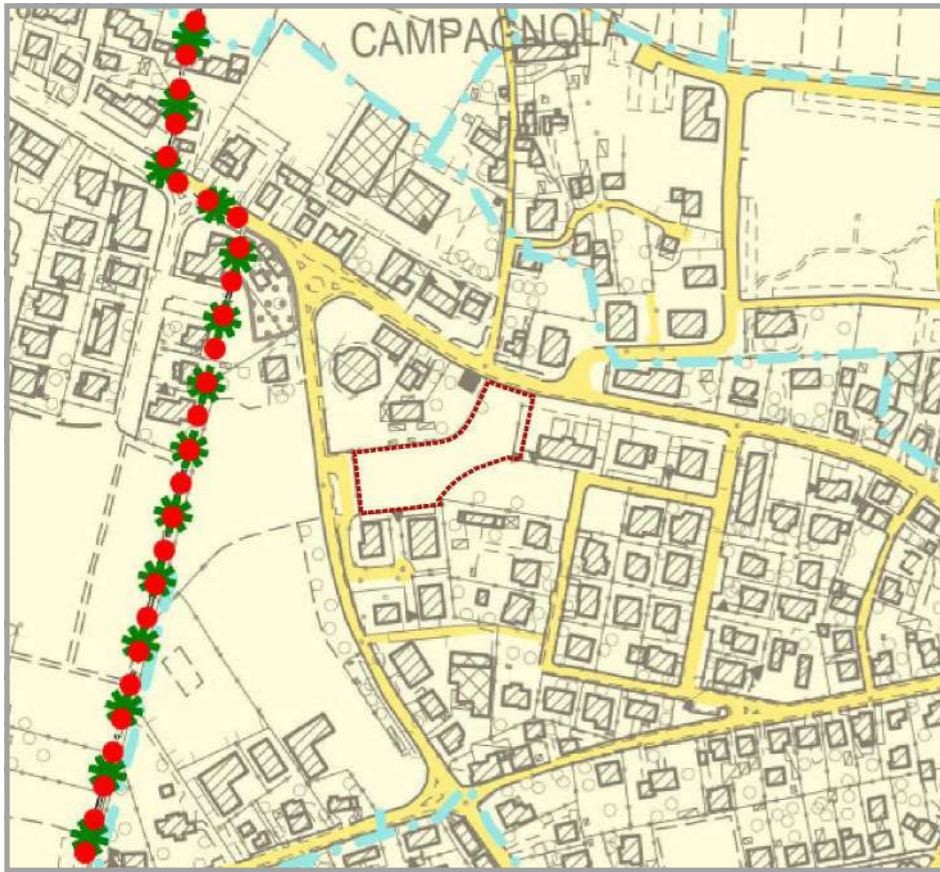
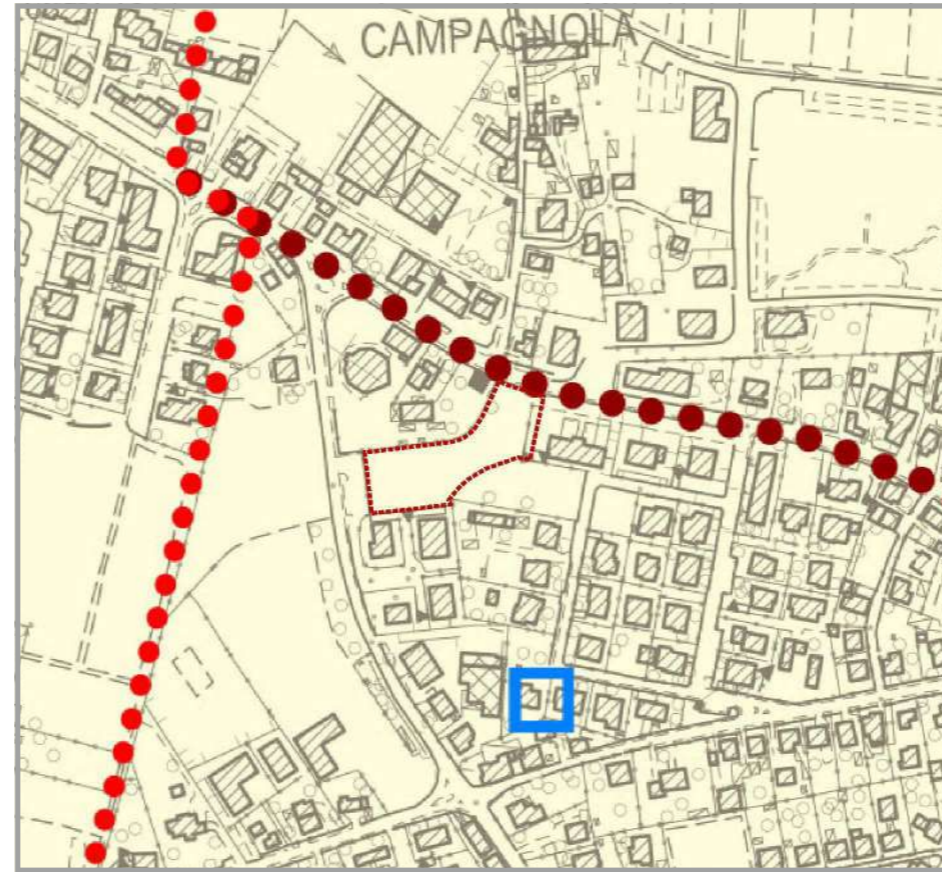


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
Zona interessata dal sistema della viabilità esistente, vengono indicate le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità. Per tali zone valgono le prescrizioni e le direttive riportate all'interno dell'articolo 10.9 delle NT del PAT.
- tavola 2 carta delle invarianti
nessuna specifica previsione e/o limitazione. La zona lambisce l'invariante di natura storico-monumentale, identificata dalla Strada dei Vini (vedi anche tavola 4 trasformabilità).
- tavola 3 carta delle fragilità
Zona interessata da Terreni idonei: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione, riferimento articolo 15 delle NTA del PAT.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
Zona ricompresa nelle Aree di urbanizzazione consolidata residenziale limitrofa alla zona a standard F che interessa il complesso della chiesa e della parrocchia. La zona ricade nel consolidato residenziale, e perseguono il mantenimento e la qualificazione dei livelli di servizio e delle dotazioni. Riferimento all'articolo 21 delle NTA del PAT.
L'area ricade nell'ATO numero 1 Centri Urbani (mista residenziale/agricola), rappresenta la situazione insediativa principale del territorio di Mareno di Piave. I centri presenti all'interno di questa ATO presentano un sistema misto produttivo commerciale che convive con la residenza.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

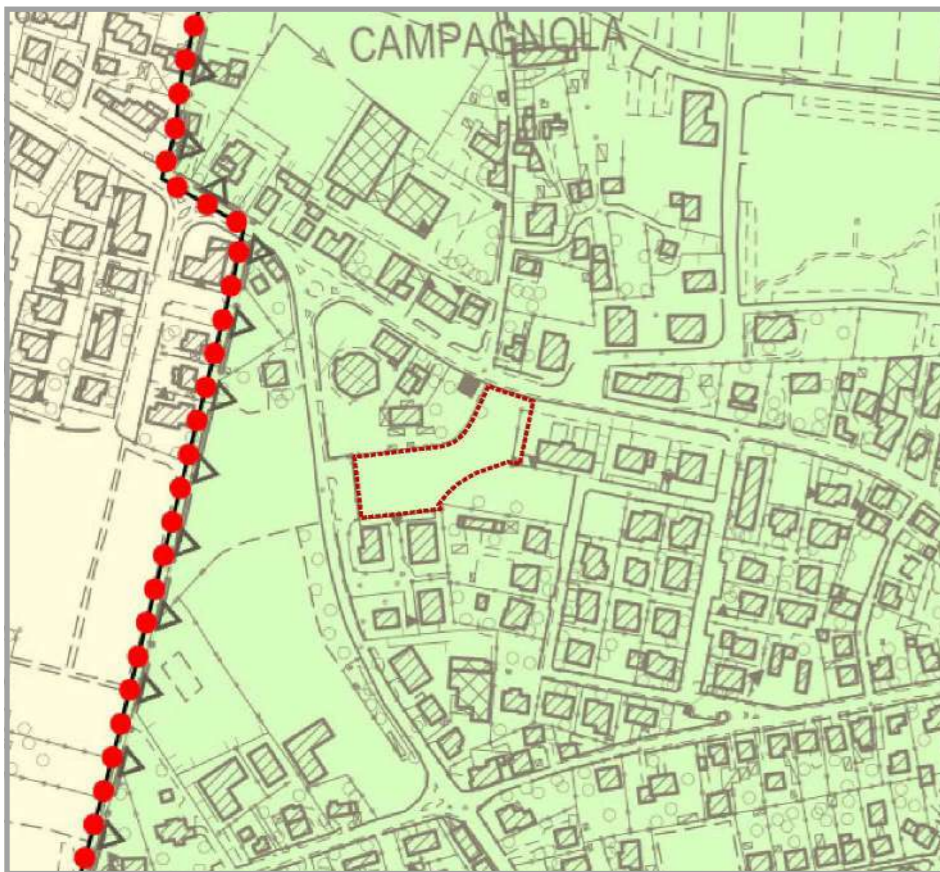
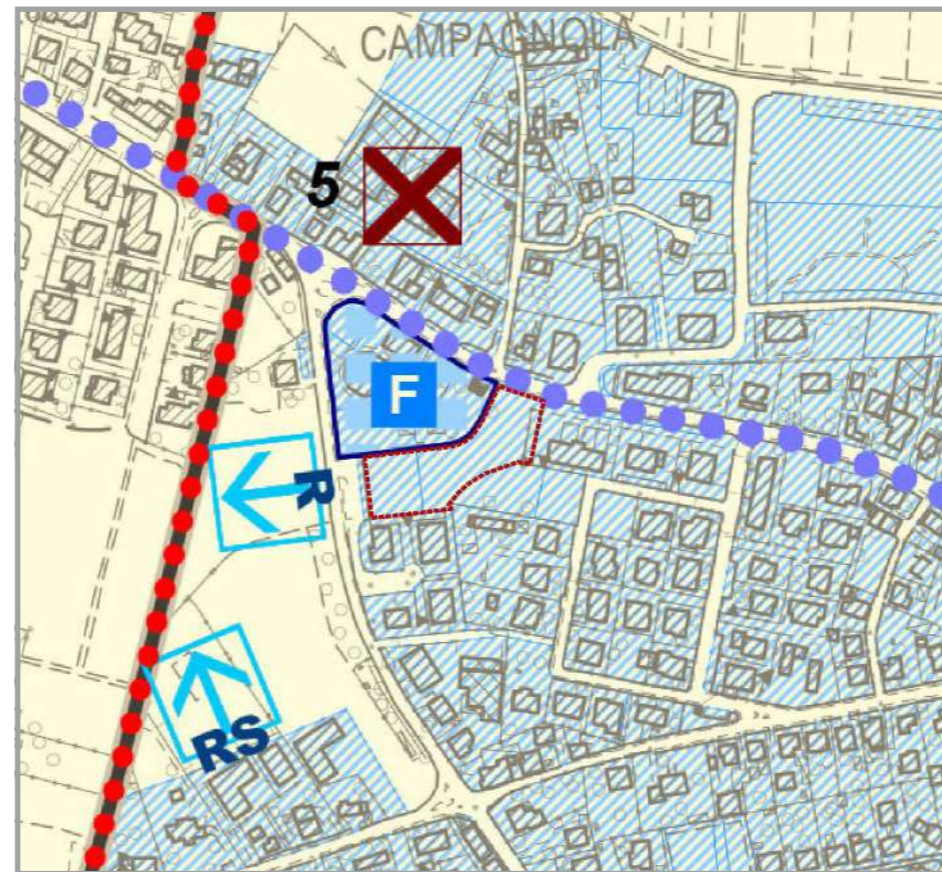


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda un cambio d'uso del terreno, che attualmente è destinato parzialmente a parcheggio e ad area ad attrezzatura di interesse comune; a fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a cedere alla pubblica amministrazione un'area a destinazione a standard per una superficie pari a mq 3.471.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, distribuita su due piani per una volumetria complessiva di mc 3.554.

Il lotto edificabile sarà identificato nel PI attraverso l'individuazione di una C1, con volume predefinito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Per l'edificio sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale per un volume massimo di mc 2.666 pari al 75% del volume complessivo
- commerciale per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art. della LR.50/12, per un volume massimo di mc 888 pari al 25% del volume complessivo

L'area è lambita a nord dalla pista ciclabile esistente lungo via Conti Agosti.

E' inoltre previsto sull'area in cessione un collegamento ciclopedonale che collega via Distrettuale a via Conti Agosti. Il tracciato disegnato nella scheda ha valore indicativo.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- creare un collegamento pedonale tra via Conti Agosti e via Distrettuale;
- migliorare la dotazione di standard dell'area della chiesa e della parrocchia;
- riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- cessione dell'area a standard per una superficie complessiva di mq 3.471
- realizzazione del parcheggio lungo via Conti Agosti; la parte dei parcheggi lato strada dovrà essere ceduta o destinata ad uso pubblico tramite convenzione;
- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato

Superficie territoriale: 5.035 mq.

Volume massimo ammesso: mc 3.554

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale, commerciale per esercizi di vicinato

DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI

Parcheggio: 330 mq

Zona a standard da cedere 3.471 mq

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Conv.
Destinazione di progetto	Residenziale - commerciale
Superficie scheda	mq 5.035
Volume massimo ammesso	mc 3.554
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. 7,50
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio	330 mq
Zona standard da cedere	3.471 mq



LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Area edificabile
-  Sedime indicativo edificio residenziale / commerciale
-  Accesso carrabile
-  Area in cessione
-  Parcheggio
-  Parcheggio pubblico o di uso pubblico
-  Collegamento ciclo-pedonale

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

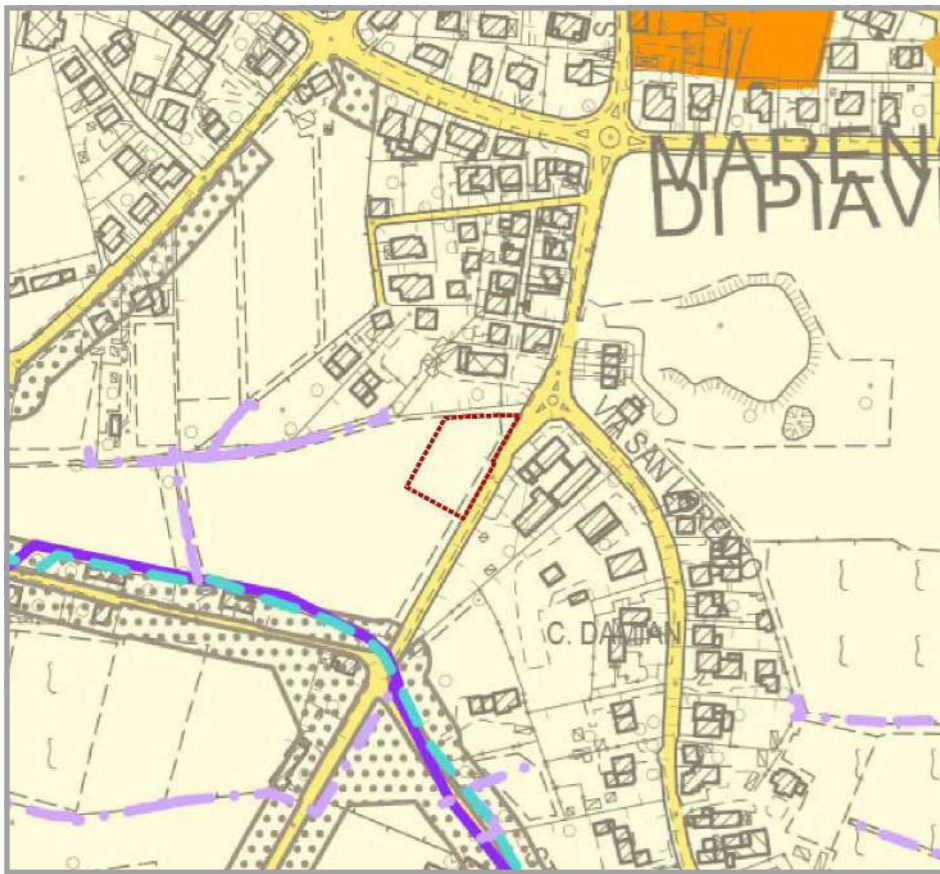
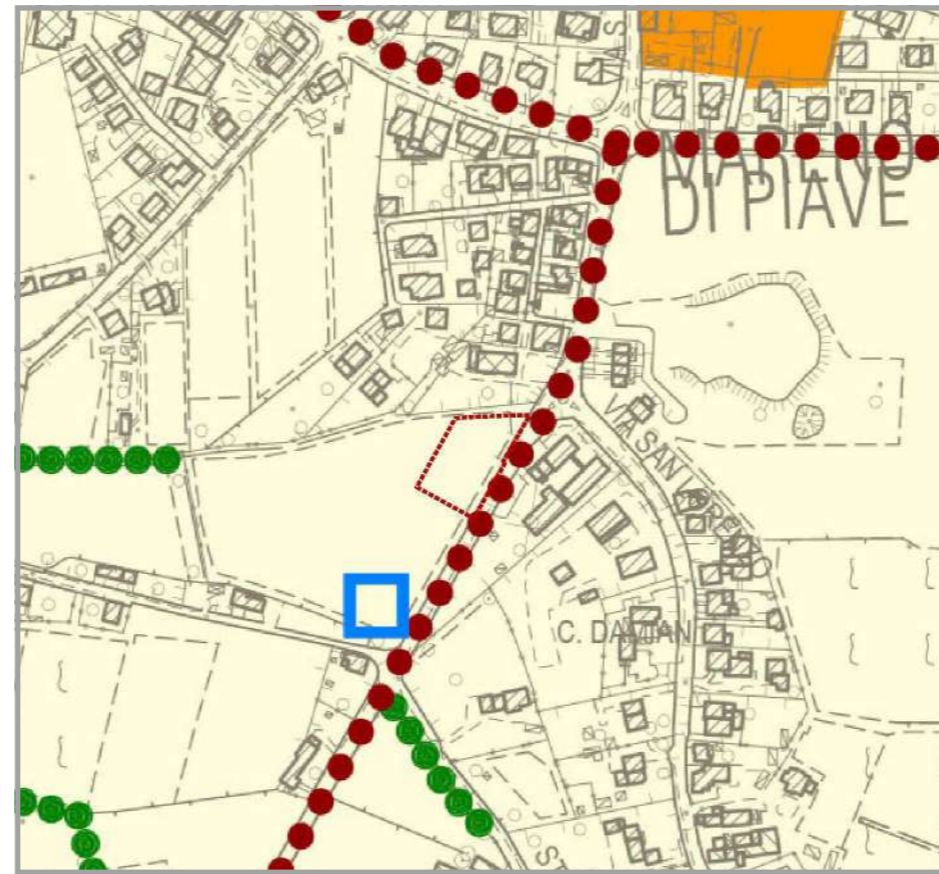


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
 Zona interessata dal sistema della viabilità esistente: vengono indicate le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità. Ad ovest, esternamente all'ambito vi è la presenza di una condotta.
- tavola 2 carta delle invarianti
 Zona in prossimità della Strada dei Vini individuata dal PTCP. Riferimento articolo 17 delle NTA del PAT. A sud esternamente all'area vi è la presenza di un pozzo freatico.
- tavola 3 carta delle fragilità
 Terreni idonei: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione, riferimento articolo 15 delle NTA del PAT.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
 L'area è interessata dalla presenza di una linea preferenziale di sviluppo insediativo a destinazione mista Residenziale + Servizi (RS). Le norme del PAT demandano al PI la disciplina degli elementi specifici da utilizzare per la trasformazione delle are attraverso Piani Attuativi o interventi di edilizia diretta.

L'area ricade nell'ATO numero 1 Centri Urbani (mista residenziale/agricola) e rappresenta la situazione insediativa principale del territorio di Mareno di Piave.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

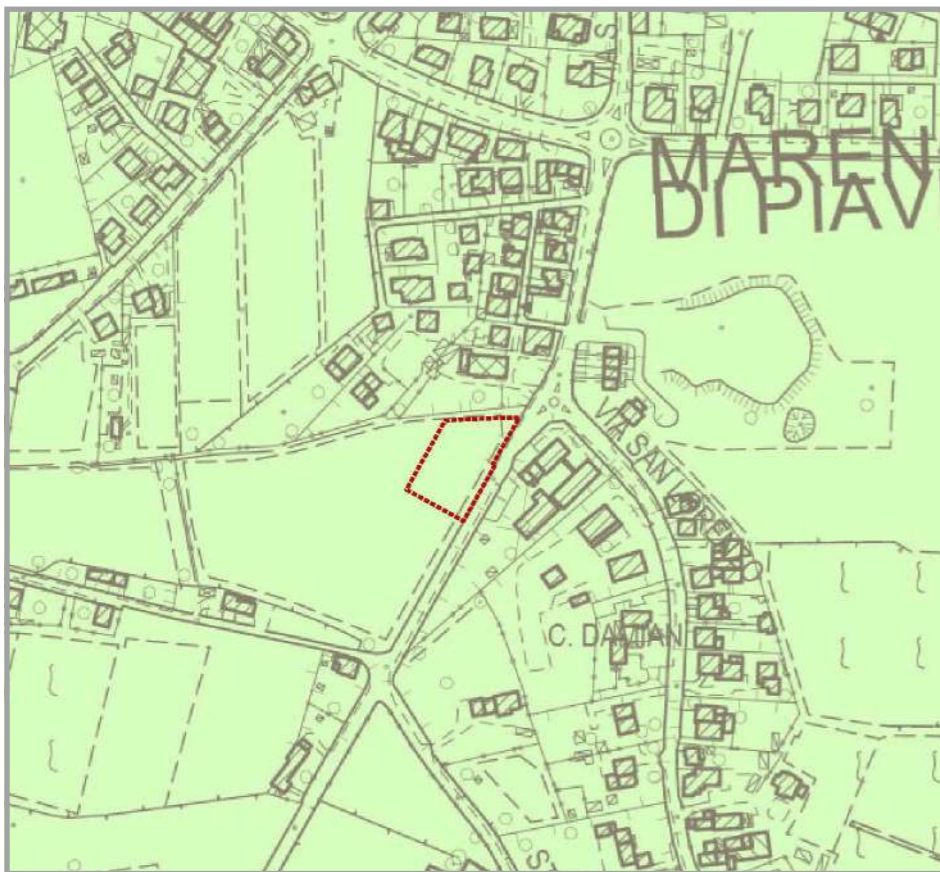
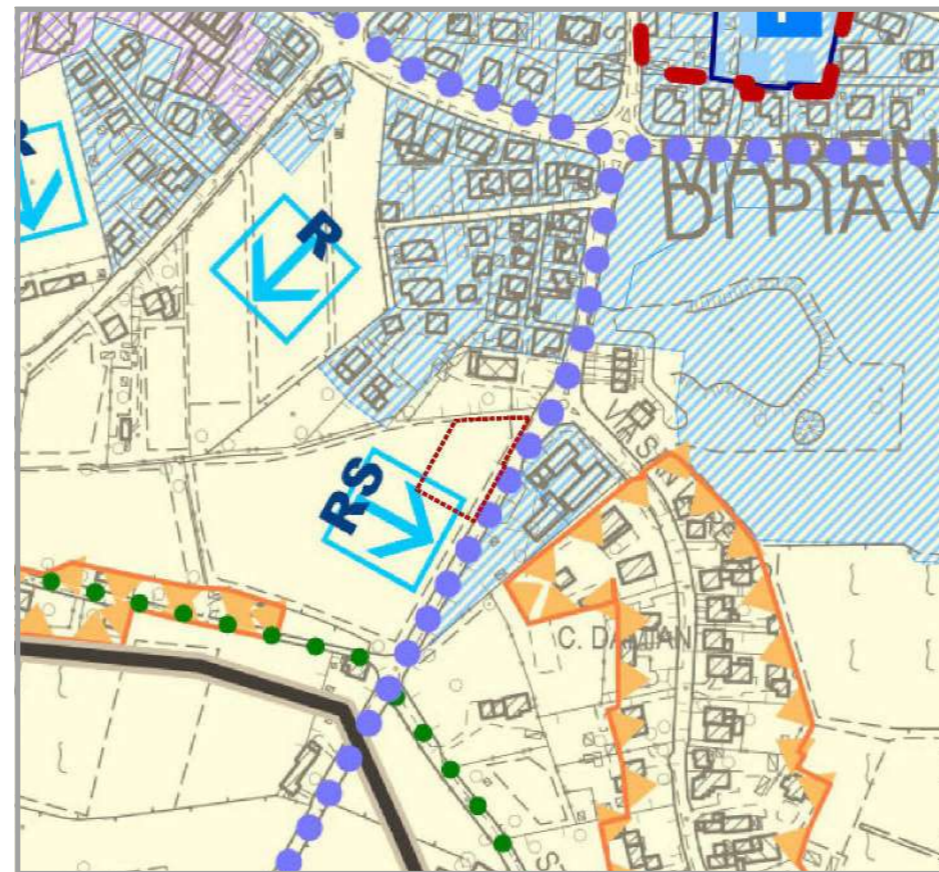


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il cambio d'uso di un terreno, che attualmente è destinato a zona agricola; a fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a cedere alla pubblica amministrazione un'area a parcheggio e un'area per il completamento della pista ciclabile per una superficie pari a mq 1.000. La parte privata si impegna a cedere oltre al parcheggio una porzione di area lungo via San Pio X per il completamento della pista ciclopedonale che collegherà Mareno alla Frazione di Santa Maria. Il parcheggio di nuova realizzazione servirà l'attuale asilo di Mareno ubicato sull'altro lato della strada e la rete dei percorsi ciclopedonali del comune. Il progetto prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale per una volumetria complessiva massima di mc. 2.000. Il lotto edificabile sarà identificato nel PI attraverso l'individuazione di una C1, con volume predefinito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
Superficie territoriale: 3.000 mq.
Volume massimo ammesso: mc 2.000
Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI

Parcheggio area per pista ciclabile: 1000 mq

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) completare il collegamento ciclo-pedonale tra Mareno e Santa Maria;
- b) dotare l'asilo di una nuova area a parcheggio ad integrazione di quella già esistente;
- c) integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- cessione dell'area a parcheggio e del sedime per il completamento della pista ciclabile per una superficie complessiva di mq 1.000;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

Dati Dimensionali

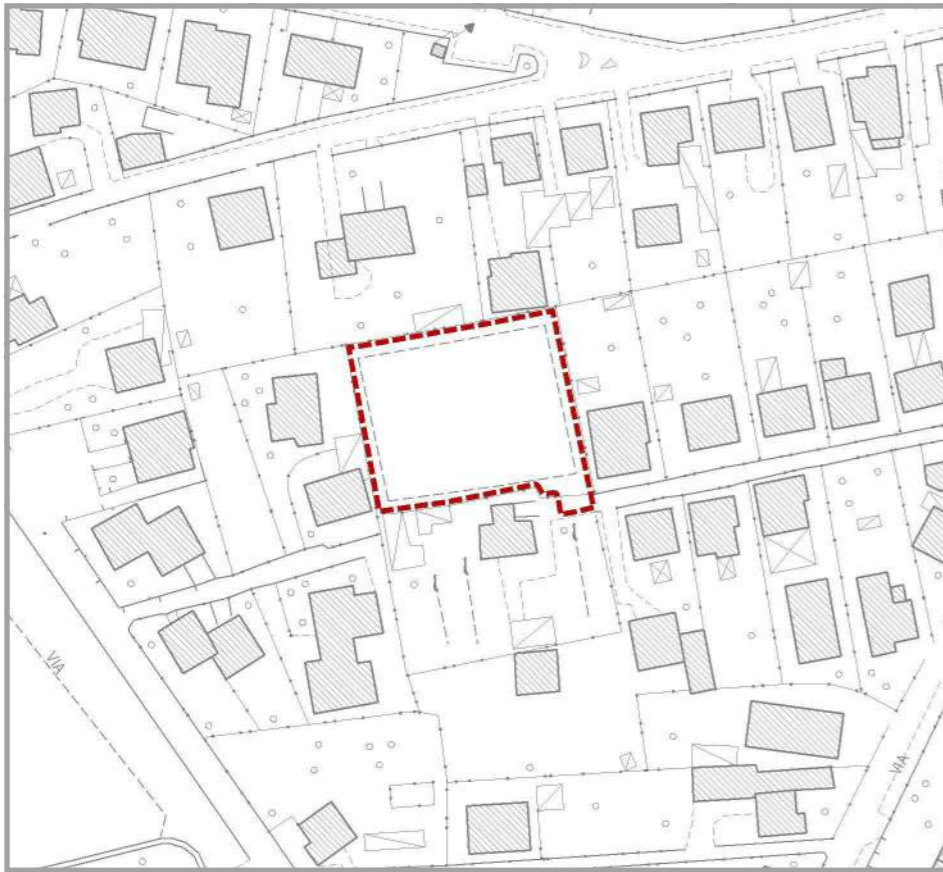
Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Conv.
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 3.000
Volume massimo ammesso	mc 2.000
Distanza dalla strada	m. 10,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio area per pista ciclabile	1.000 mq



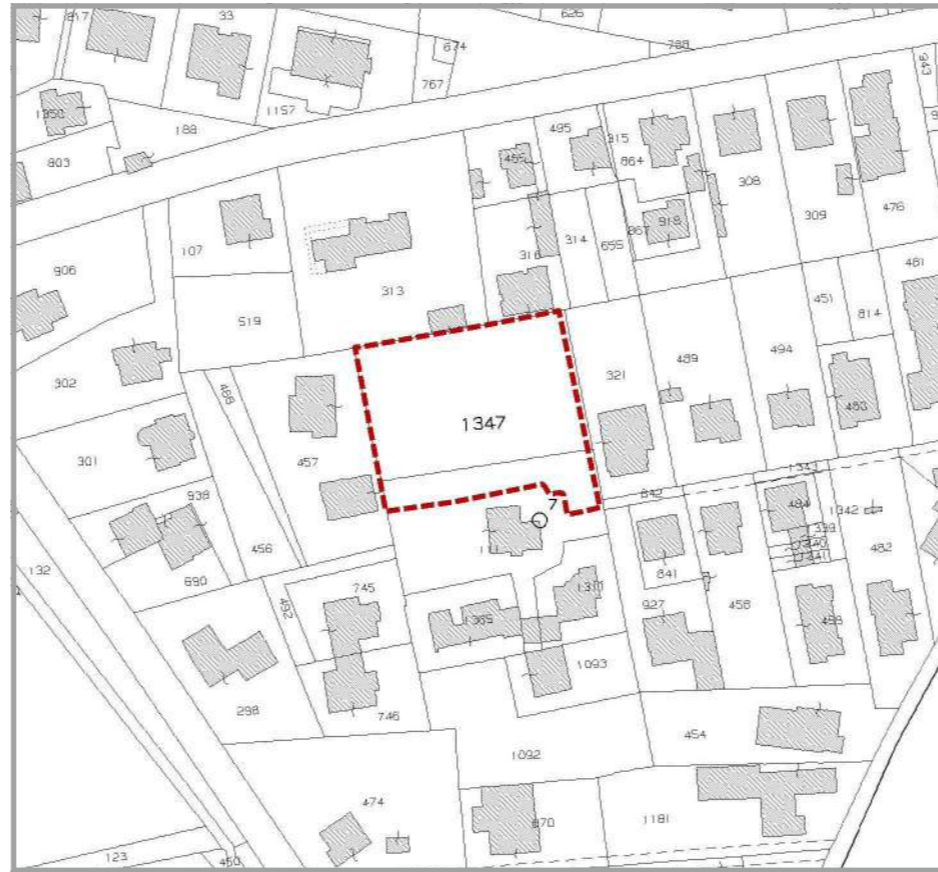
LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Area edificabile
- Assi di riferimento dei lotti edificabili
- Accesso/uscita carrabile
- Parcheggio pubblico
- Verde alberato di protezione
- Sedime pista ciclopedonale in progetto

CTR



CATASTO



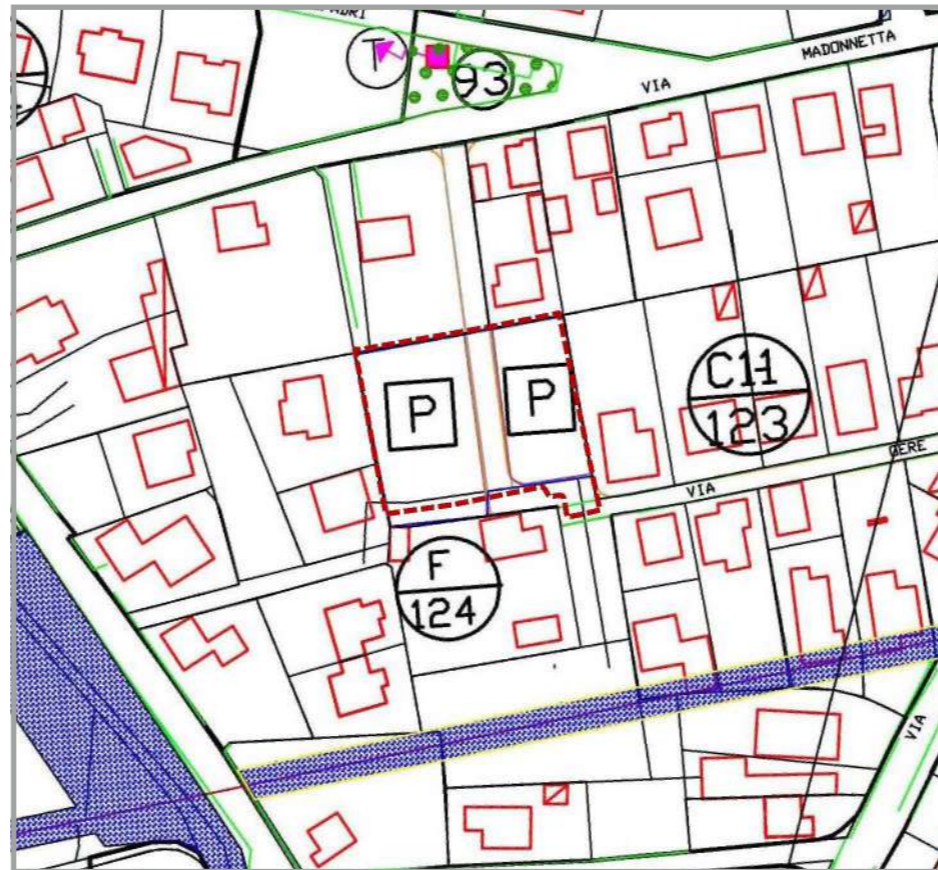
Descrizione

Nel Piano vigente l'area in oggetto è localizzata nella zona residenziale denominata Borgo Fior del Comune di Mareno di Piave. Catastralmente l'area è individuata dal mappale 1347 del foglio 5. L'area si trova inserita in un contesto urbanizzato; all'interno del lotto non sono presenti edifici. Attualmente l'area è classificata dal PRG vigente come area destinata a Area per la sosta e il Parcheggio, con previsione di una viabilità di progetto per collegare via Gere a via Madonetta. L'ipotesi del collegamento viario di progetto è stata stralciata e non viene riconfermata in sede di Piano degli Interventi. Il lotto intercluso è inserito all'interno di un consolidato residenziale ed è attualmente un'area a destinazione di seminativo arborato. L'accesso al lotto agricolo attualmente avviene da sud su via Gere.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

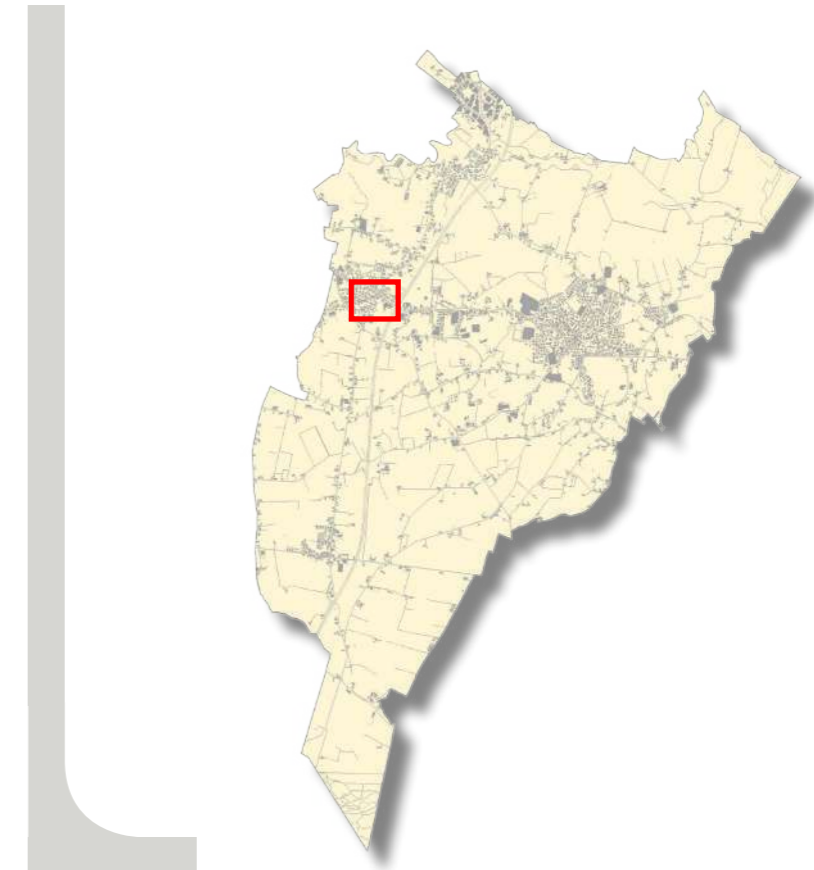


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

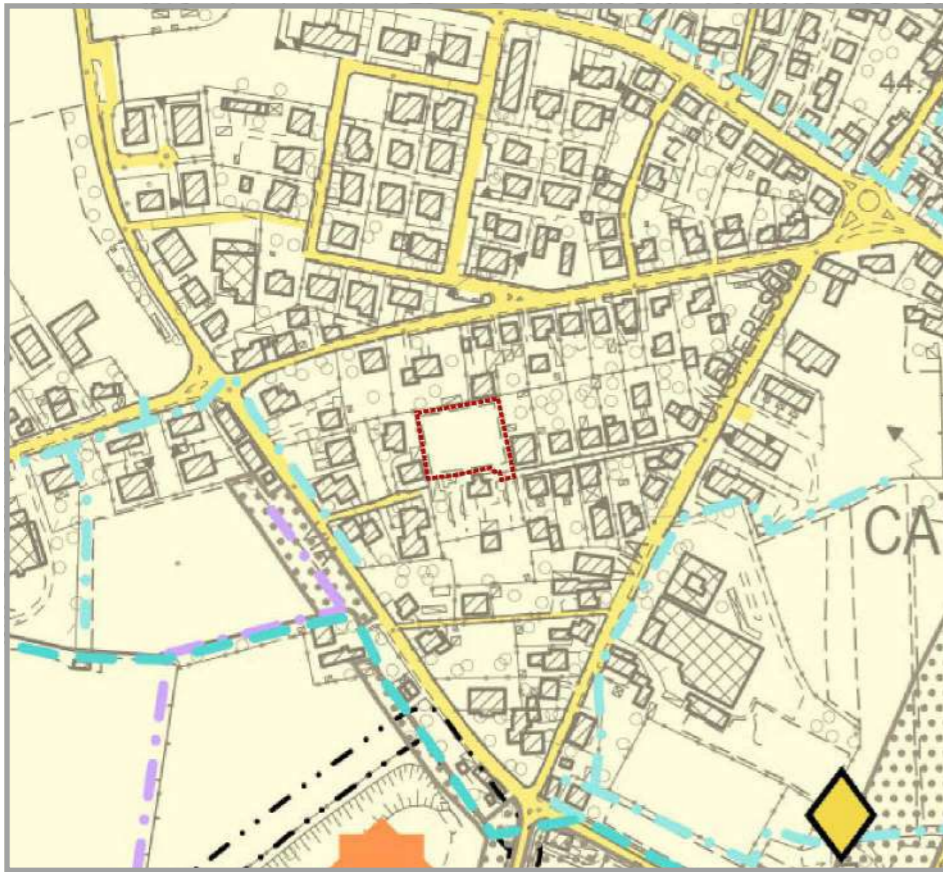
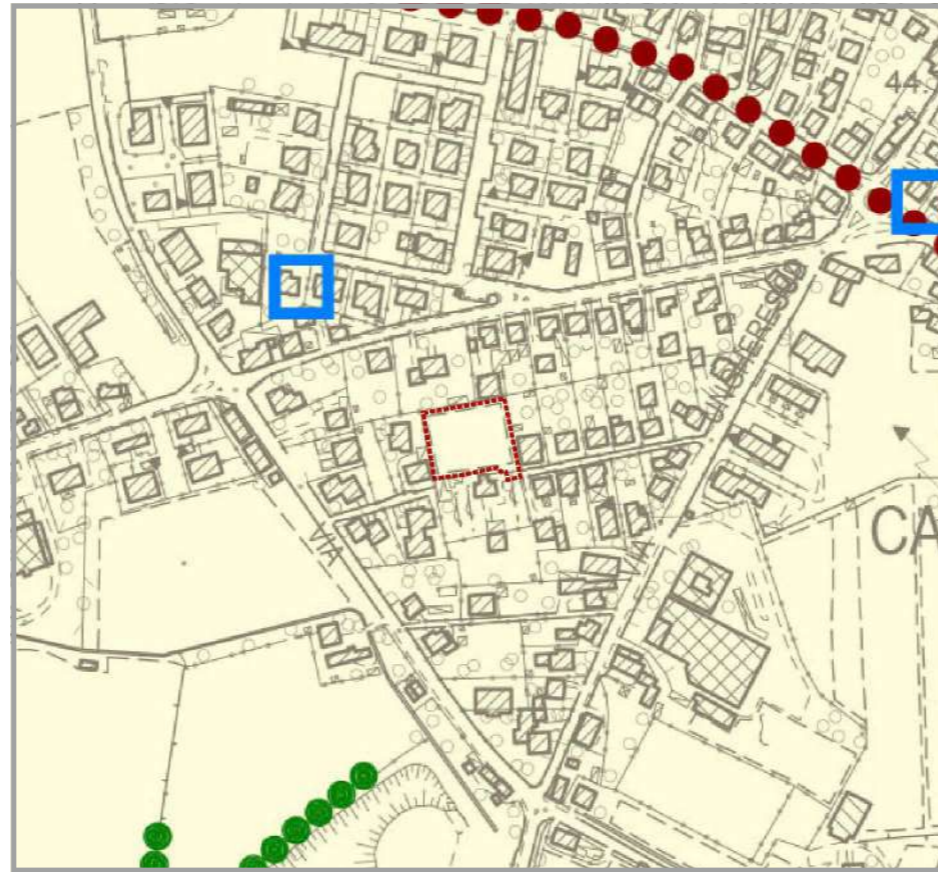


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



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. Per tali zone valgono le prescrizioni e le direttive riportate all'interno dell'articolo 10.9 delle NT del PAT.
- tavola 2 carta delle invarianti
 Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 3 carta delle fragilità
 L'area è classificata come Terreno idoneo, ovvero: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione; si veda l'articolo 15 delle NTA del PAT
- tavola 4.1 carta della trasformabilità
 L'area ricade nel consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, per il quale il PAT prevede ridotte previsioni di sviluppo rafforzando il sistema urbano policentrico con il completamento dei tessuti insediativi esistenti. L'area ricade nell'ATO numero 1 Centri Urbani (mista residenziale/agricola).

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

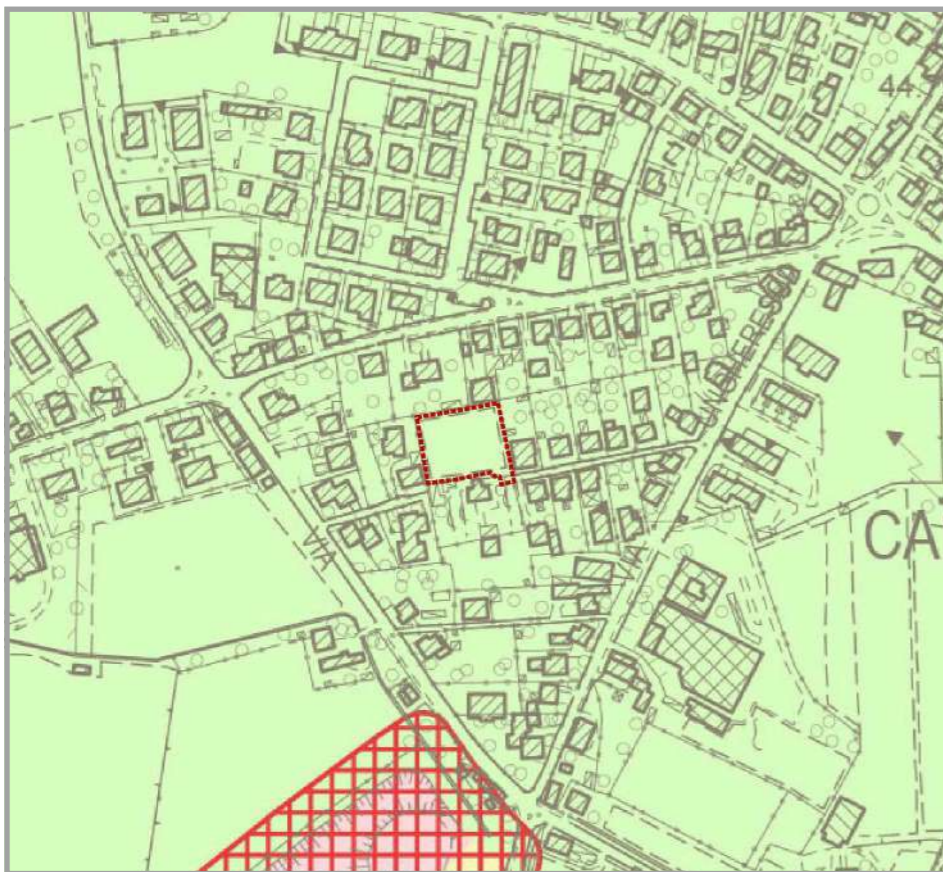
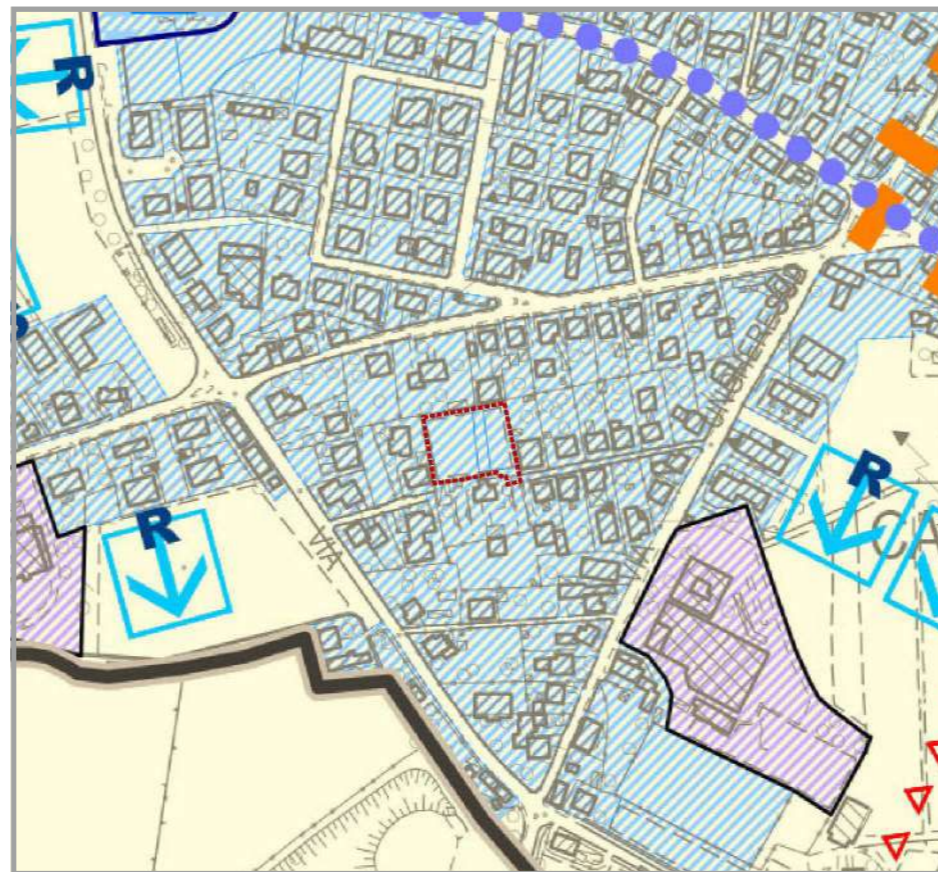


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il cambio d'uso di un terreno, che attualmente è destinato a zona a parcheggio e viabilità pubblica; a fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a cedere alla pubblica amministrazione un'area a parcheggio per una superficie pari a mq 835.

Il parcheggio di nuova realizzazione servirà i residenti che si insedieranno nei due edifici nuovi e gli attuali residenti di via Gere. Attualmente via Gere è caratterizzata da una sezione stradale ridotta e dall'assenza di posti auto pubblici.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale per una volumetria complessiva massima di mc. 2.343.

Il lotto edificabile sarà identificato nel PI attraverso l'individuazione di una C1, con volume predefinito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) dotare la zona di un parcheggio pubblico;
- b) riqualificazione delle aree pertinenziali;
- c) integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- cessione dell'area a parcheggio e della viabilità di accesso ai lotti edificabili per una superficie complessiva di mq 835;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

Nella realizzazione del parcheggio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- installazione di almeno due punti luce
- dotazione dell'area di un sistema di raccolta delle acque meteoriche
- realizzazione degli stalli con pavimentazione drenante
- asfaltatura della viabilità di accesso ai lotti.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato

Superficie territoriale: 2.637 mq.

Volume massimo ammesso: mc 2.343

Destinazione d'uso ammessa: residenziale

DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI






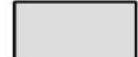
Parcheggio: 835 mq

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Conv.
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 2.637
Volume massimo ammesso	mc 2.343
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio	835 mq



LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Area edificabile
-  Assi di riferimento dei lotti edificabili
-  Accesso carrabile
-  Accesso area edificabile
-  Parcheggio pubblico

AZIENDA AGRICOLA LA JARA

CTR



CATASTO



Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione e il parziale cambio d'uso, di un edificio a destinazione mista agricolo/residenziale, posto lungo la via IV Novembre, viabilità comunale che collega il centro di Mareno all'abitato di Ramera. Il fabbricato è posto a nord-est del terreno agricolo di proprietà dell'azienda La Jara, area che attualmente è coltivata a vigneto.

Catastalmente l'area è individuata dai mappali 550 e 1099 del foglio 8. Attualmente l'area è classificata dal PRG vigente E2-E2S. La sottozona è di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, per tale motivo sono previsti interventi finalizzati al miglioramento e al potenziamento dell'attività agricola. Il PRG individua lungo via IV Novembre, la fascia di rispetto stadale con ampiezza pari a 20 metri. Il fabbricato è censito tra gli edifici a valenza storico-testimoniale con grado di protezione 3; l'area di pertinenza è individuata come verde privato di pertinenza del fabbricato.

Il lotto confina ad ovest con la A27 Autostrada Mestre-Vittorio Veneto, a nord ed a est con la viabilità comunale di Via IV Novembre e a sud con i canali Roggia e Torsa.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

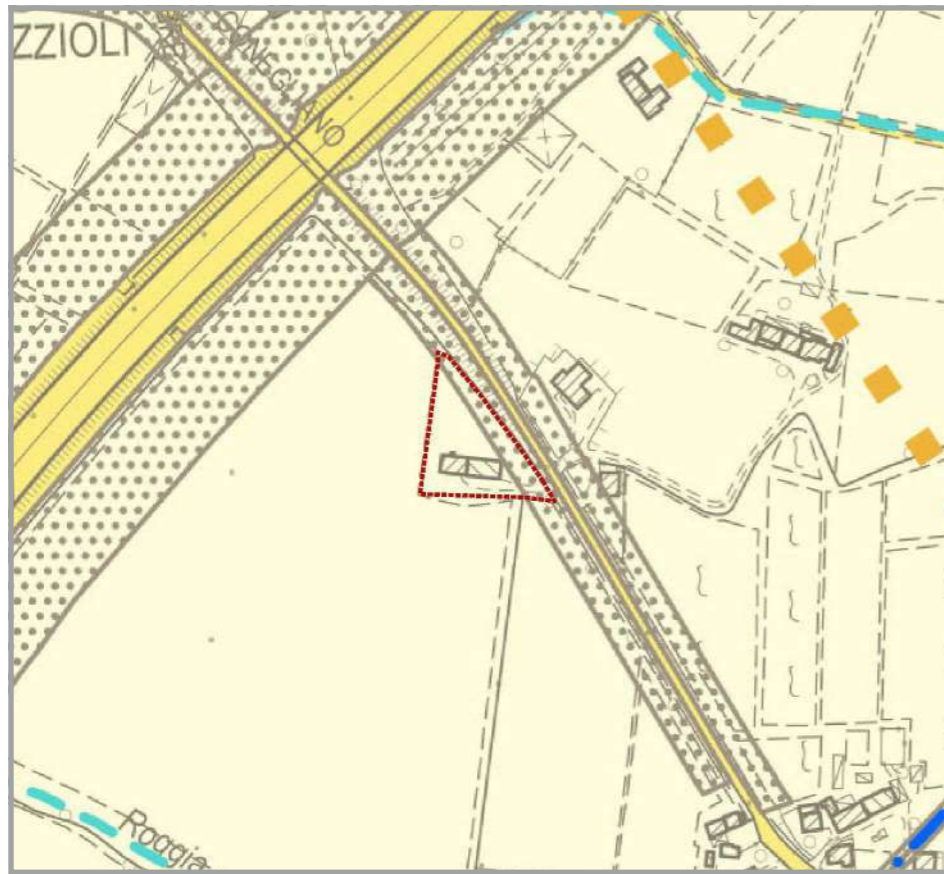
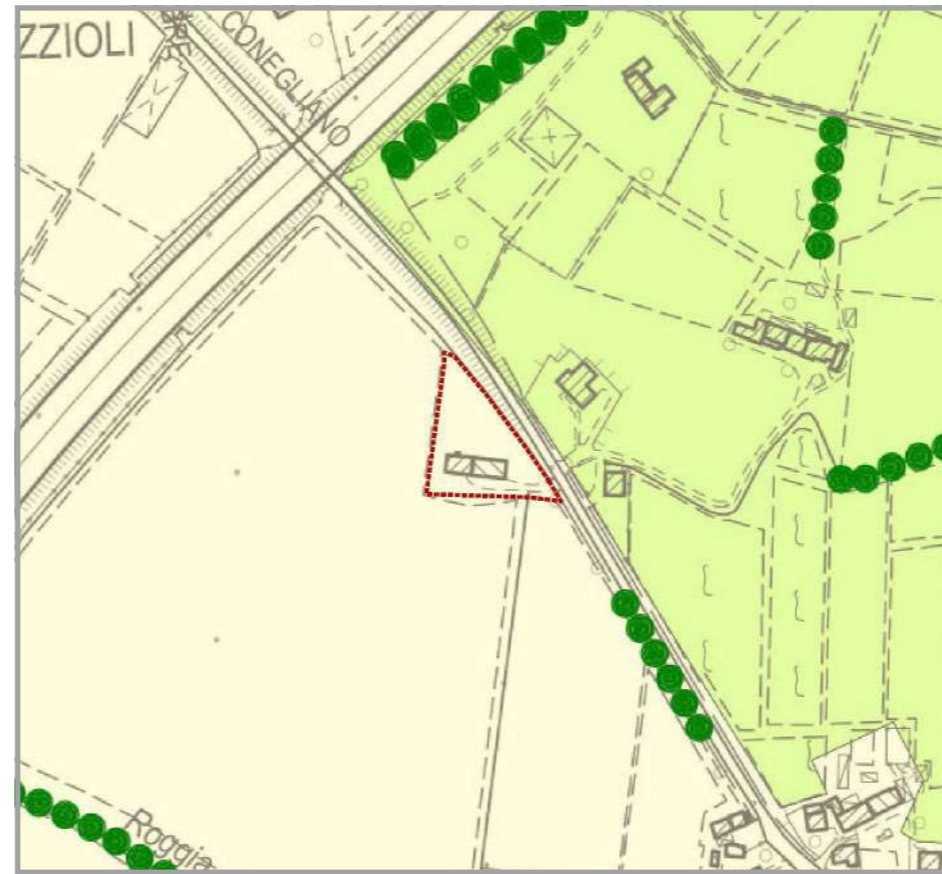


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



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.
- tavola 2 carta delle invarianti
Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo, ovvero: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione; si veda l'articolo 15 delle NTA del PAT
- tavola 4.1 carta della trasformabilità
L'area ricade nel sistema della rete ecologica all'interno dell'area di connessione naturalistica (buffer zone). Il PAT in tali zone limita le edificazioni consentendo gli ampliamenti di consistenze edilizie esistenti per usi esclusivamente agricoli confermati da Piani di Sviluppo Aziendali (art. 33 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

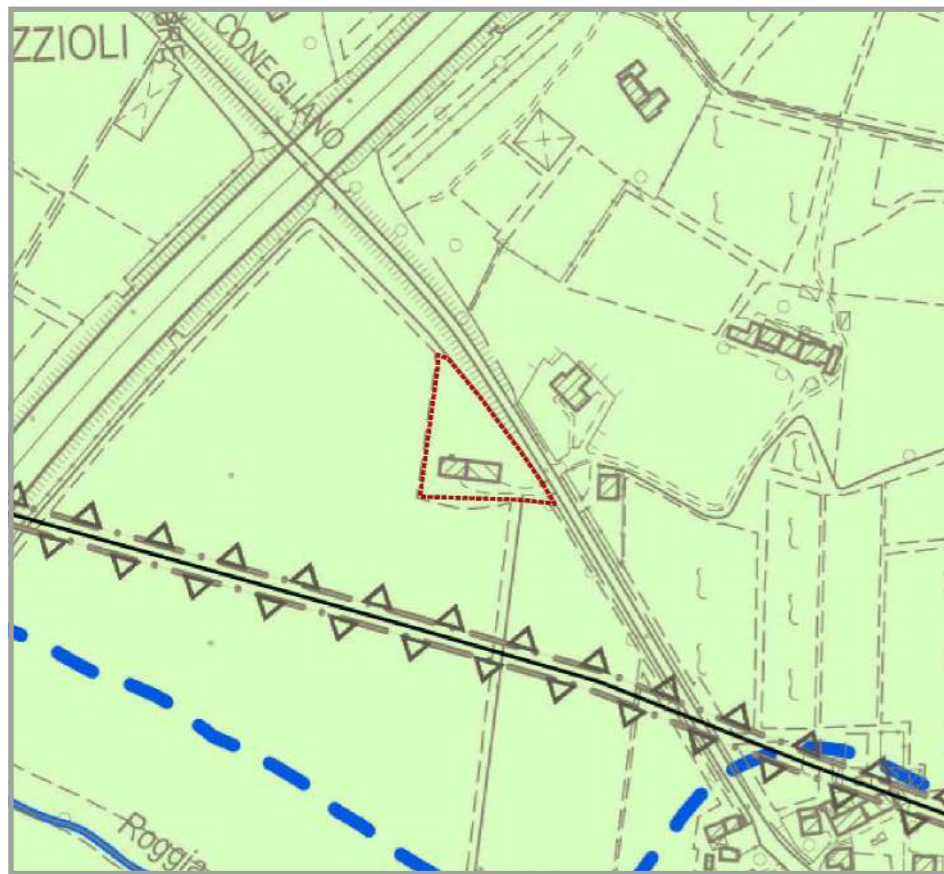
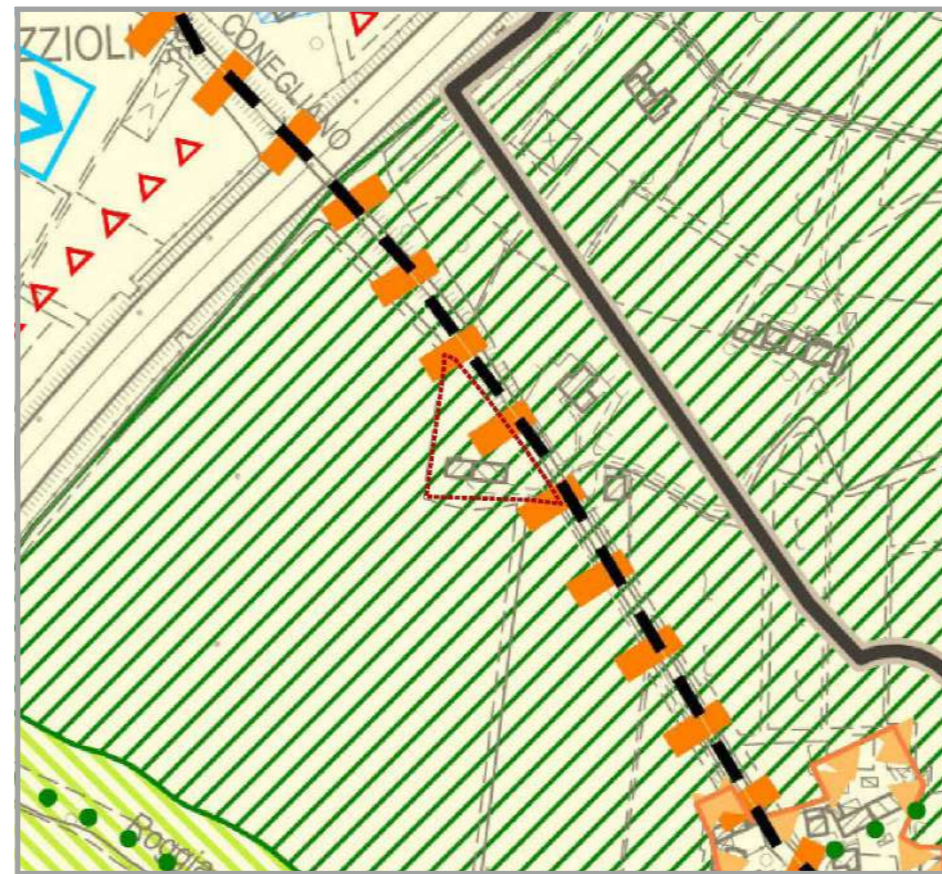


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il recupero, la riqualificazione, il parziale cambio d'uso e l'ampliamento di un fabbricato storico, con GdP2, posto in via IV Novembre, di proprietà dell'azienda agricola La Jara. Nell'area circostante il fabbricato, vi è un vasto appezzamento con un impianto di vigneto di proprietà dell'azienda.

L'intervento ha come obiettivo il recupero del fabbricato storico e la valorizzazione degli elementi storici che lo caratterizzano pur conservando il valore architettonico dell'immobile.

E' consentito un ampliamento volumetrico pari al 40% del volume esistente da realizzarsi nel lato nord dell'edificio. Il nuovo corpo di fabbrica non dovrà essere edificato in aderenza al fabbricato storico e la percezione dell'impianto originario dell'edificio dovrà avvenire dagli spazi pubblici (via IV Novembre).

Le destinazione d'uso ammesse sono:

- residenziale per l'abitazione del custode e/o dei gestori dell'attività
- ricettivo-turistico.

L'area dovrà essere dotata di uno spazio adeguato per la sosta e parcheggio dei visitatori e fruitori dei servizi.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione e recupero dell'edificio storico;
- mantenimento della valenza storico-ambientale dell'edificio;
- integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- mantenimento della percezione dell'impianto originario dei due edifici storici: edificio residenziale, annessi rustici (stalla fienile);
- il corpo di fabbrica relativo all'ampliamento, di massimo un piano deve essere staccato dall'edificio principale di almeno 6 metri e realizzato con materiali differenziati rispetto ai due edifici storici;

- al fine di mitigare la percezione del nuovo edificio dalla viabilità pubblica la copertura dovrà essere realizzata con tetto prevalentemente piano; per motivate ragioni di ordine tecnico sono consentite limitate variazioni delle pendenze;
- è consentita la realizzazione di due punti di collegamento tra l'ampliamento e la parte storica;
- per il corpo di fabbrica di collegamento, destinato alla realizzazione del vano scale e ascensore, sono consentiti massimo tre piani; l'ascensore dovrà essere realizzato con extracorsa ribassato e l'altezza dovrà essere contenuta entro la cornice di gronda esistente;
- per il secondo punto di collegamento è consentita la realizzazione di una struttura di massimo un piano;
- deve essere osservata la fascia di rispetto di 20 metri dalla strada comunale;
- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante (70% della superficie complessiva);
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo.

L'attuazione degli interventi previsti nella presente scheda, è subordinata all'approvazione del P.S.A. da parte dell'IRA (Ispettorato Regionale Agricoltura).

Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Volume ampliamento massimo consentito: mc 1.364

Destinazione d'uso ammessa: residenziale, commerciale, ricettivo-turistica

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggio: 715 mq

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona Agricola E2
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Res. Commerciale, Ricettiva
Superficie scheda	mq 4.825
Volume esistente	mc 3.409
Ampliamento massimo consentito (40%)	mc 1.364
Distanza dalla strada	m. 20,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo dell'ampliamento	2
Altezza massima ampliamento	m. 7,50

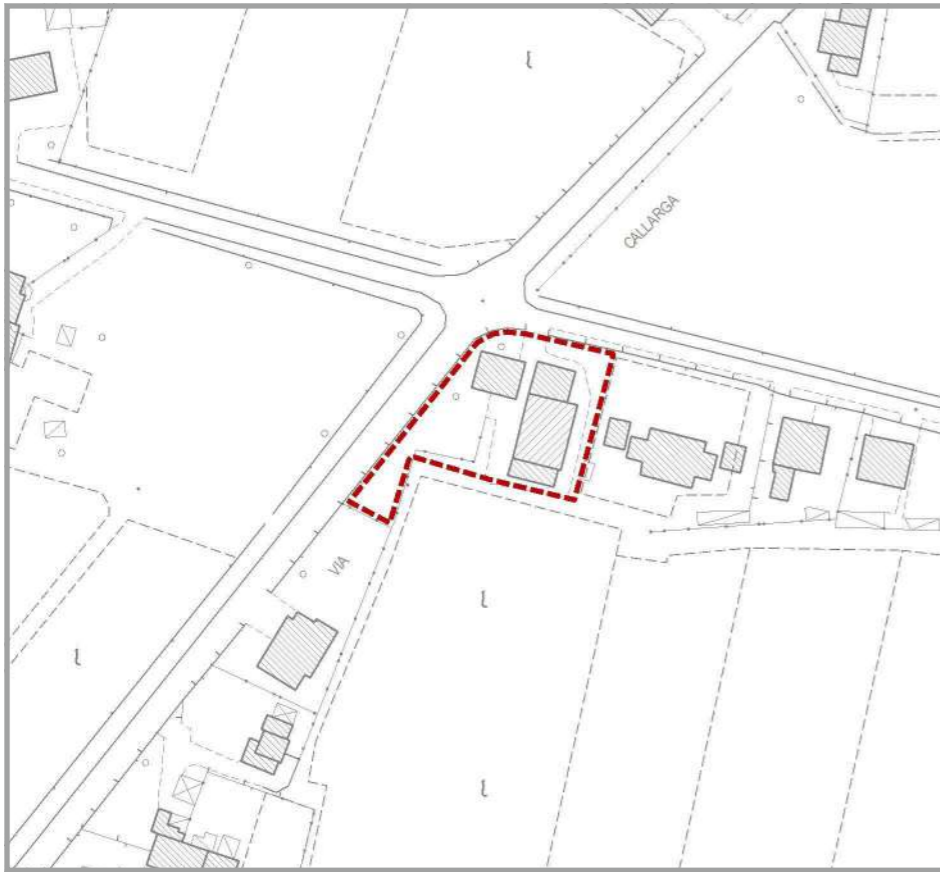
DOTAZIONI E STANDARD MINIMI	
Parcheggio	715 mq



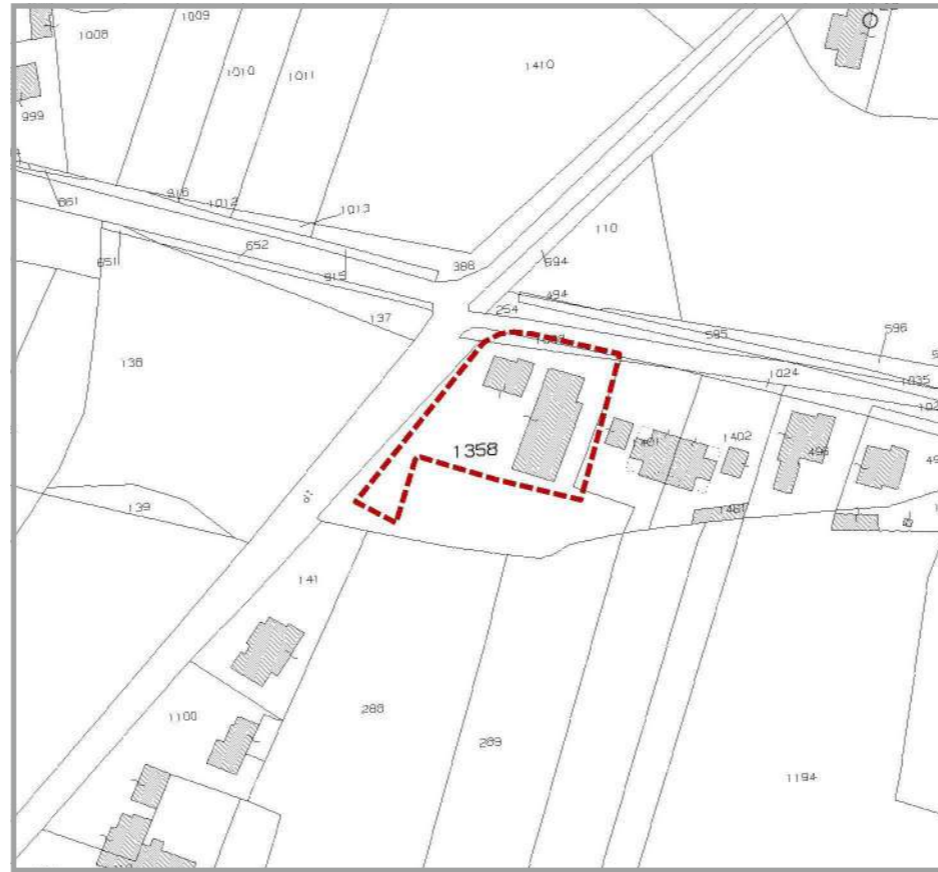
LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Fabbricato storico - Edificio A
Residenziale 3 piani
-  Fabbricato storico - Edificio B
Ex stalla, annesso rustico 2 piani
-  Punti di collegamento
tra la parte storica e l'ampliamento
-  Sedime massimo per nuova edificazione
-  Verde privato
-  Parcheggio
-  Accesso carrabile

CTR



CATASTO



Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione e il parziale cambio d'uso, di un edificio a destinazione agricola (annesso agricolo), posto all'incrocio tra via Cal Larga e via Strada Nuova, a sud del centro abitato di Mareno.

Catastalmente l'area è individuata dal mappale 1358 del foglio 14.

L'area si trova inserita in un contesto agricolo, nella quale sono presenti due stabili residenziali di piccole dimensioni. Attualmente l'ambito è classificato dal PRG vigente come zona agricola E3 e ricade in parte all'interno della fascia di rispetto stradale.

Il lotto confina ad ovest con la viabilità di Via Cal Larga, a nord dalla viabilità di Via Strada Nuova, ad est con alcune unità abitative e a sud con un'area agricola.

L'edificio è già dotato delle principali opere di urbanizzazione.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

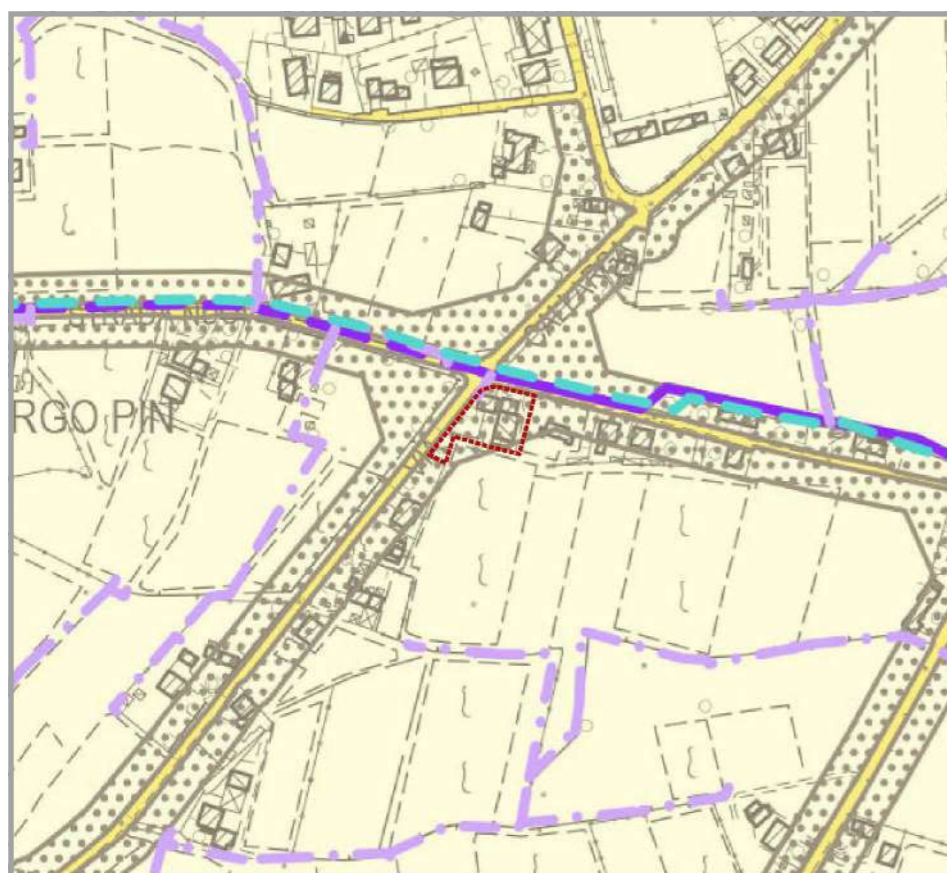
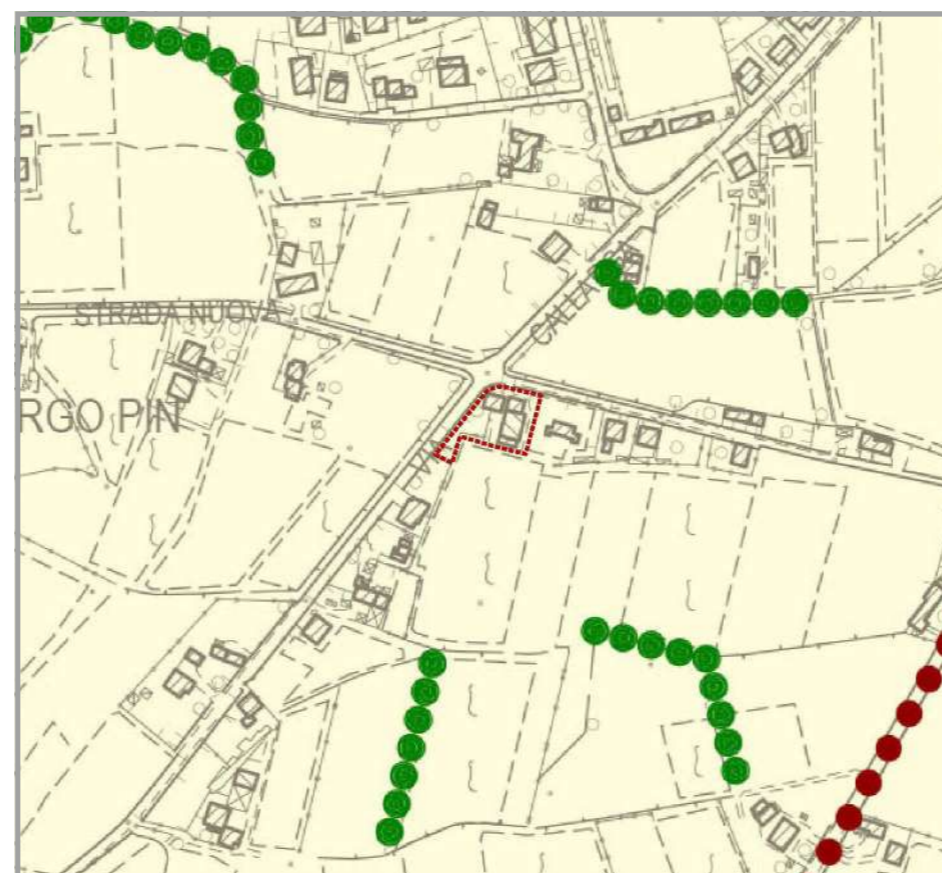


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



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 ricompresa nella fascia di rispetto stradale della viabilità comunale; la via Strada Nuova è interessata dalla presenza di canali e condotte consortili
- tavola 2 carta delle invarianti
Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo, ovvero: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione; si veda l'articolo 15 delle NTA del PAT
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
L'area ricade nelle Aree di edificazione diffusa che includono le parti del territorio agricolo individuate ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PTCP. Sono aree agricole caratterizzate da un densità abitativa ed edilizia anomala rispetto alle aree situate nello spazio rurale. Per tali aree il PAT stabilisce gli obiettivi di consolidamento delle forme insediative riconosciute anche attraverso la previsione di nuova edificazione attraverso i lotti a volumetria predefinita e attraverso i cambi d'uso.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

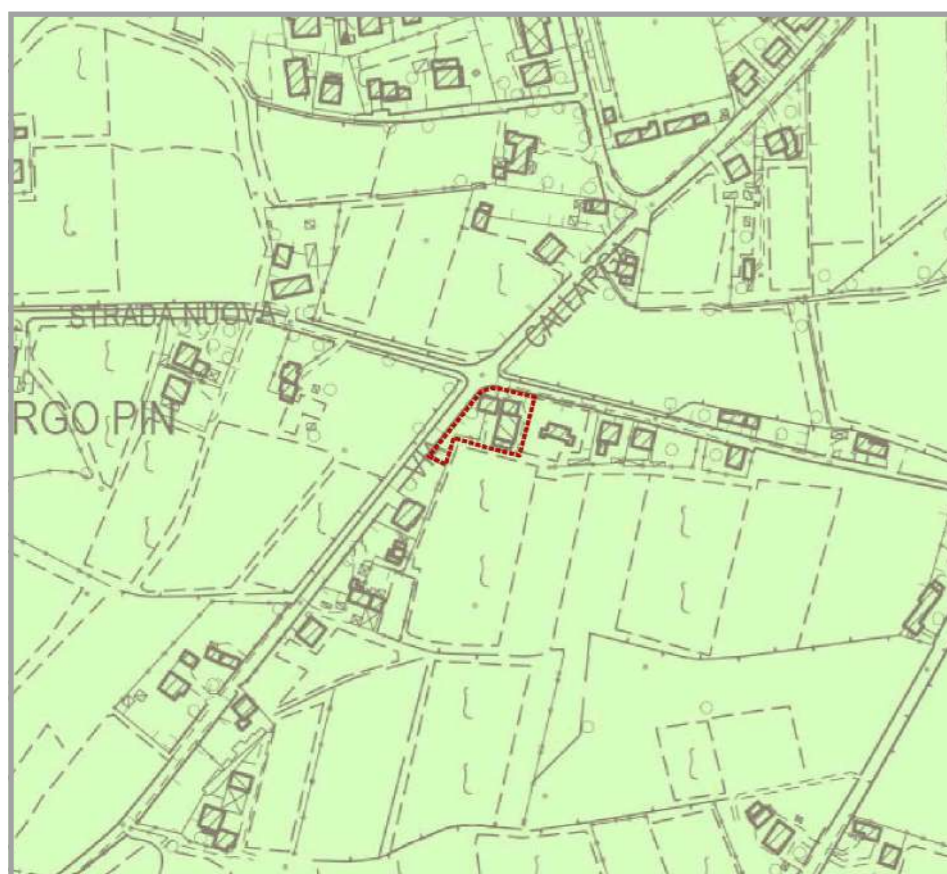
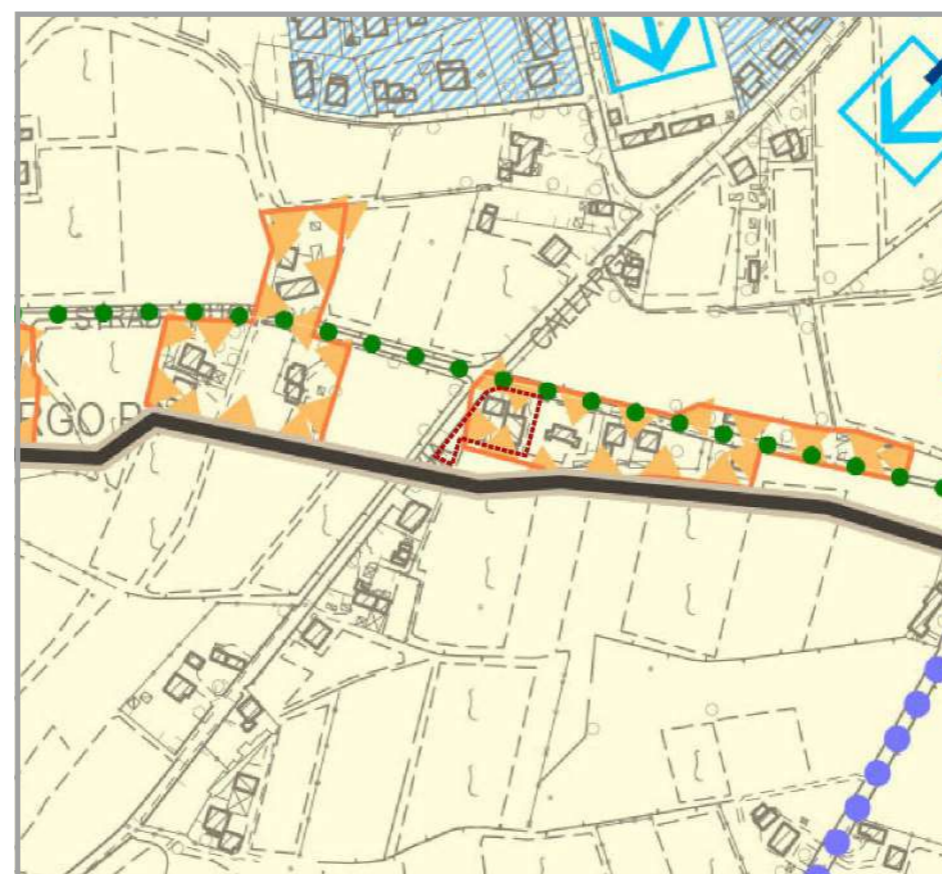


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il recupero, la riqualificazione, il parziale cambio d'uso e l'ampliamento di un fabbricato agricolo non più funzionali alla conduzione del fondo, posto all'incrocio tra via Cal Larga e via Strada Nuova in un ambito di edificazione diffusa definito dal PAT.

L'area fa parte di un nucleo in zona agricola a prevalente destinazione residenziale.

Oltre al cambio d'uso per una volumetria pari a mc 1.397 è consentito un ampliamento volumetrico per la localizzazione degli impianti tecnici (77 mc) e per l'innalzamento della falda del corpo di fabbrica posto sul lato sud, all'altezza di quello fronte strada (137 mc).

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionale per l'insediamento di uffici privati e studi professionali;
* è inoltre consentita la destinazione commerciale di vendita all'ingrosso, a condizione che sia riferibile all'attività direzionale dello studio professionale/ufficio privato; l'attività direzionale deve risultare prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale.

L'area dovrà essere dotata di uno spazio adeguato per la sosta e parcheggio dei visitatori e dipendenti dello studio.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione, recupero e cambio d'uso dell'edificio non più funzionale alla conduzione del fondo;
- riqualificazione degli ambiti pertinenziali;
- integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- eventuali collegamenti verticali (ascensore e/o scale) devono essere realizzati internamente al corpo di fabbrica;

- l'altezza del colmo del corpo di fabbrica più a sud, deve essere in linea con il fabbricato fronte strada;
- la copertura dovrà essere realizzata con il medesimo materiale della copertura del fabbricato fronte strada;
- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo.

L'attuazione degli interventi previsti nella presente scheda, è subordinata alla dimostrazione della non funzionalità del fabbricato alla conduzione del fondo, che dovrà essere documentata da una analisi agronomica redatta da tecnico abilitato, da presentarsi unitamente al progetto edilizio.

Come esplicitato nelle Norme del PI, il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.

La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, anche se già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione del progetto edilizio.

Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Volume esistente soggetto a cambio d'uso: mc 1.397

Volume ampliamento massimo consentito: mc 214

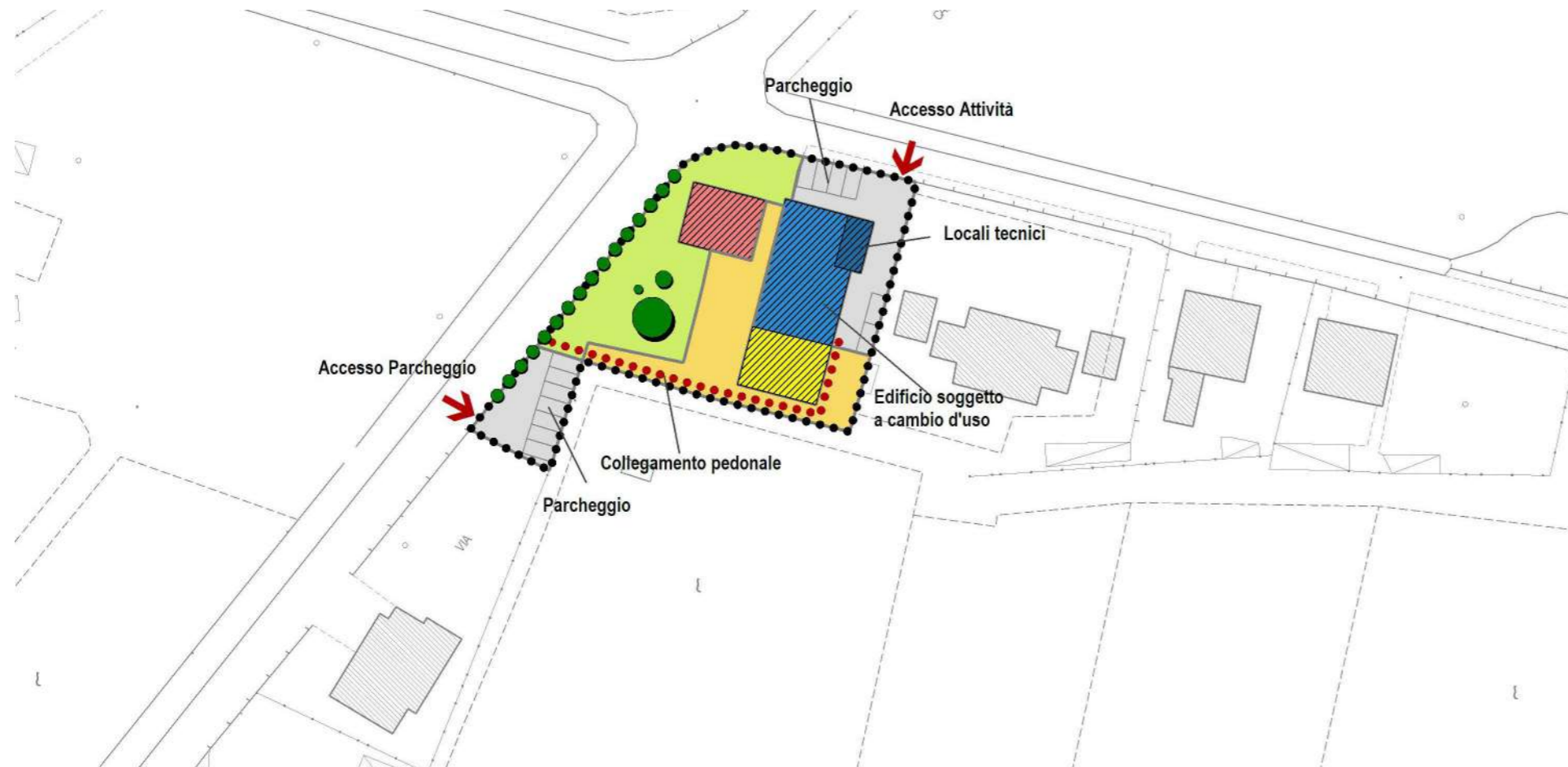
Destinazione d'uso ammessa: direzionale

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggio: 356 mq

Dati Dimensionali

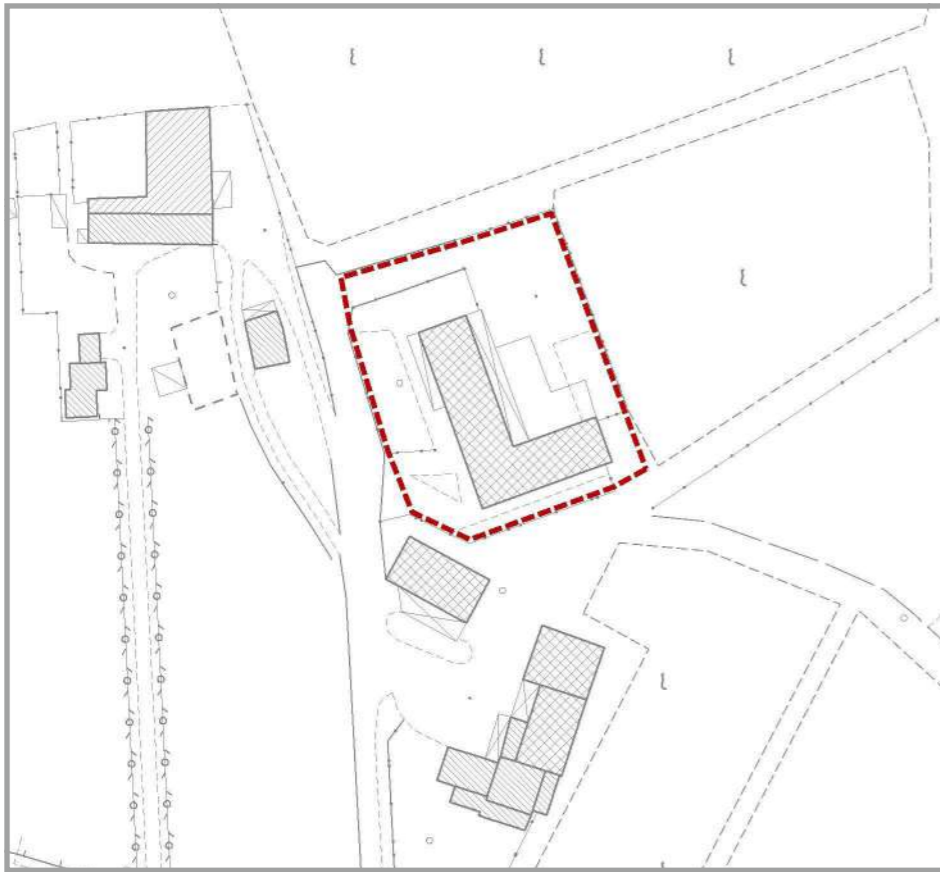
Tipo di Zona	Zona ED Edificazione Diffusa
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Direzionale, commerciale di vendita all'ingrosso *
Superficie scheda	mq 2.000
Superficie esistente soggetta a cambio d'uso	mq 281
Volume esistente soggetto a cambio d'uso	mc 1.397
Ampliamento massimo consentito	mc 214
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati (salvo pre-esistenze)	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50
DOTAZIONI E STANDARD MINIMI	



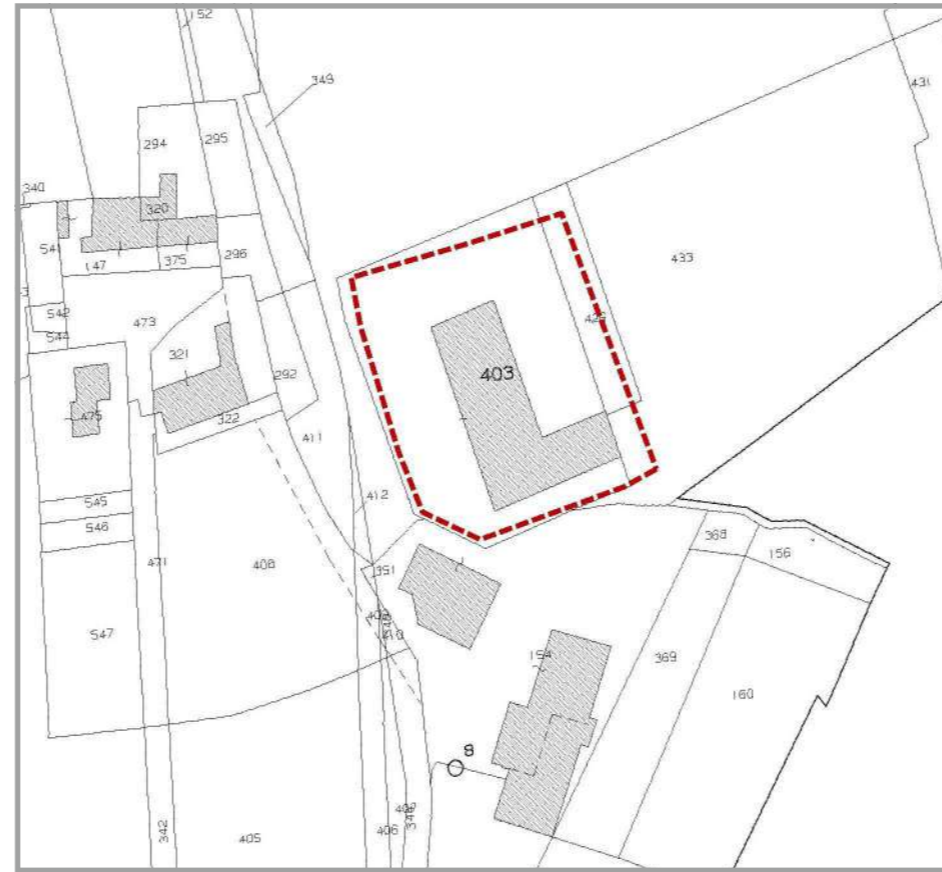
LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Fabbricato soggetto a cambio d'uso
-  Locale tecnico
-  Annesso rustico
-  Fabbricato ad uso residenziale
-  Area pertinenziale
-  Giardino privato
-  Parcheggio
-  Accessi carrabili

CTR



CATASTO



Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione e il parziale cambio d'uso di un edificio a destinazione produttiva attualmente dedicato alla rivendita di bevande all'ingrosso. L'area è localizzata a nord del centro abitato di Mareno lungo via della Vittoria.

Catastalmente l'area è individuata dai mappali 403 e 426 del foglio 9.

L'area si trova inserita in un contesto agricolo, nella quale è presente un edificio di medie dimensioni attualmente destinato a deposito con annesso parcheggio ed area di manovra per i camion.

L'edificio è attualmente classificato dal PRG vigente come attività produttiva in zona impropria da confermare, con scheda ai sensi della LR 11/87.

Recentemente è stato realizzato l'intervento di ampliamento in attuazione di tale disciplina normativa.

L'edificio è già dotato delle principali opere di urbanizzazione.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

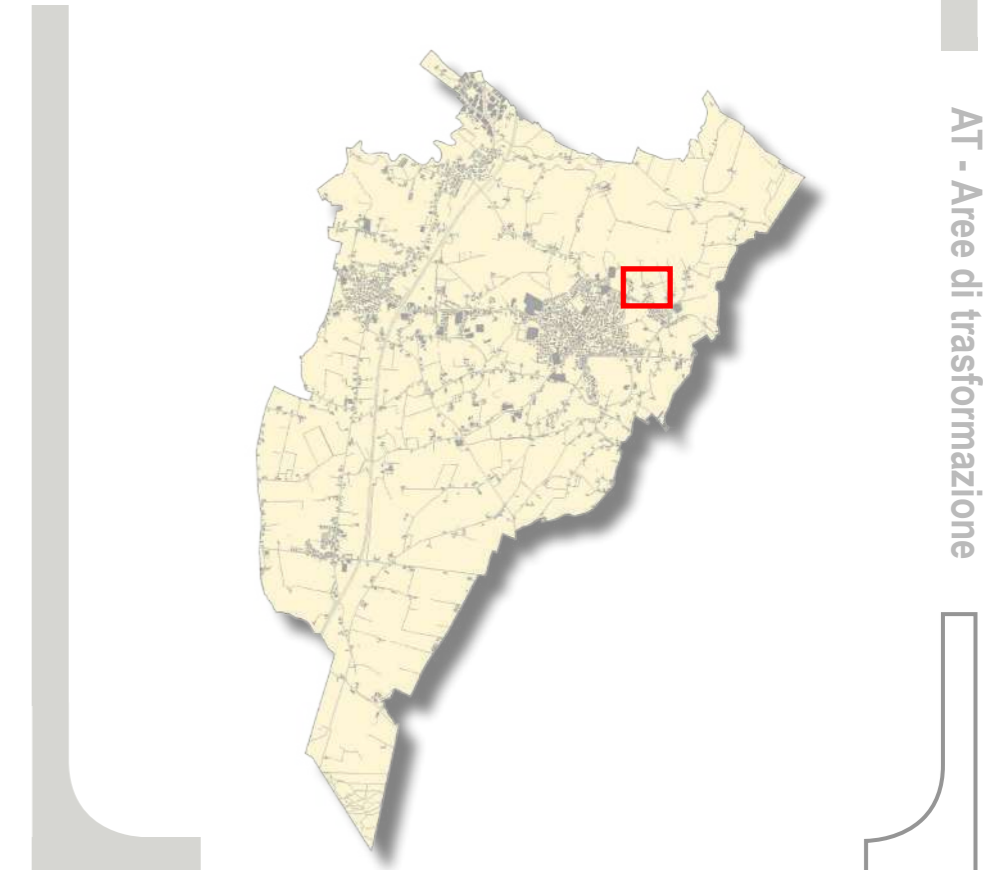


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

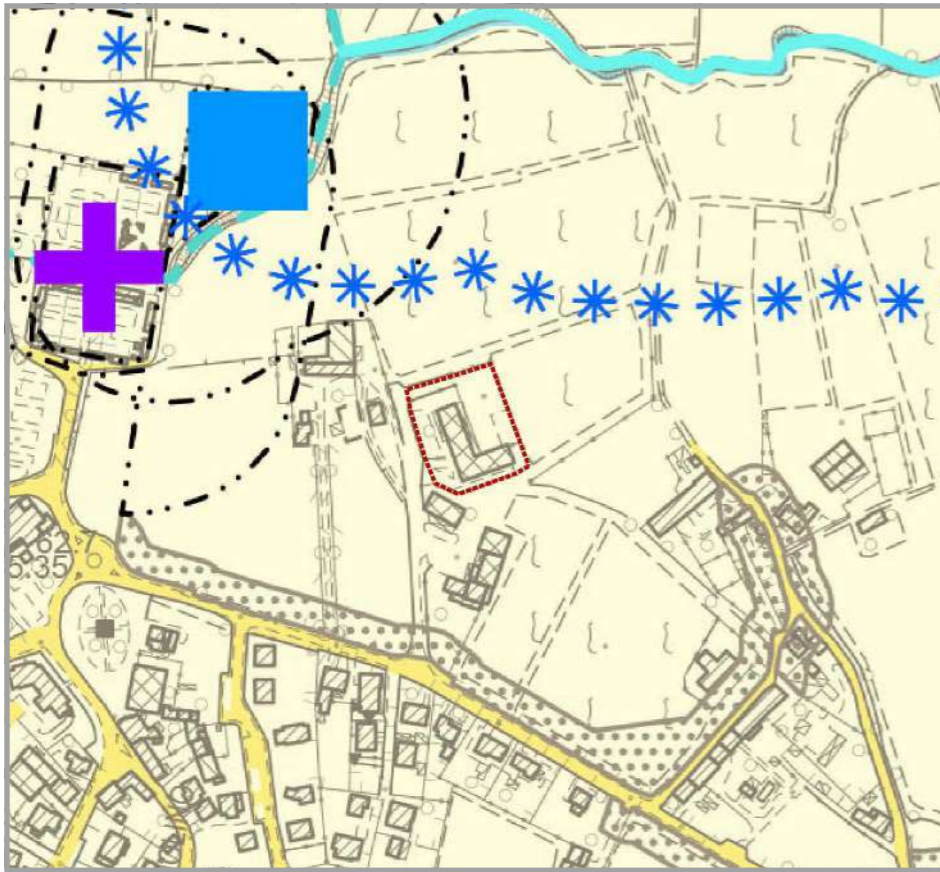
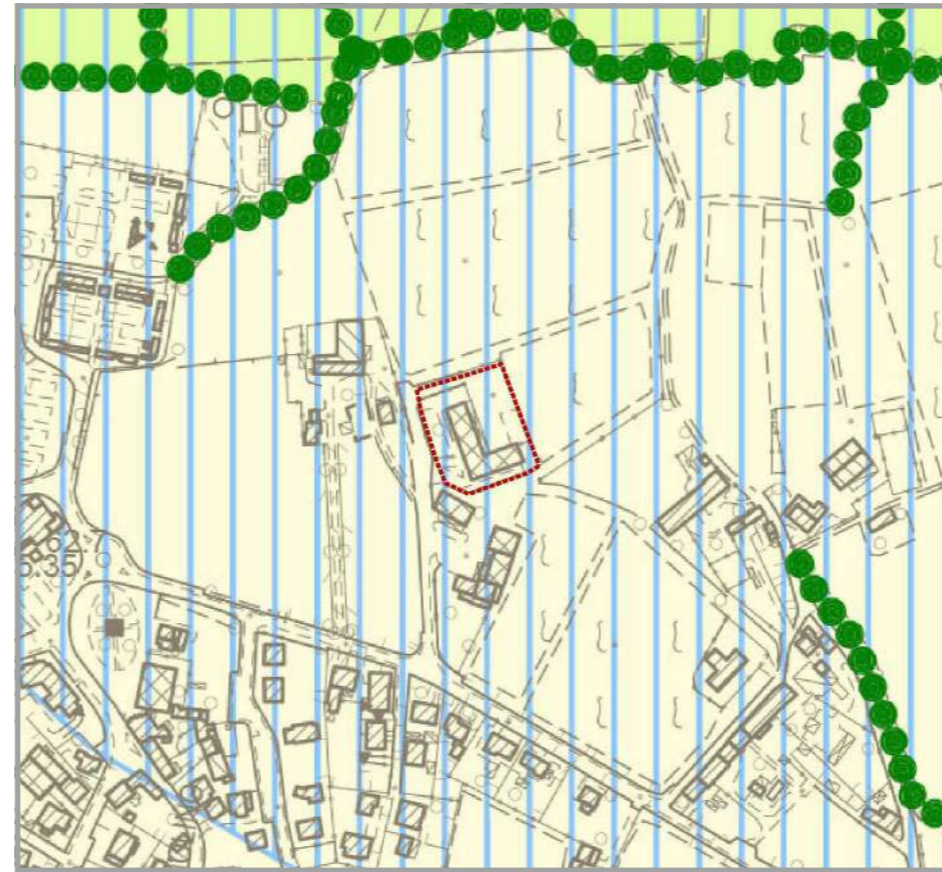


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
Non sono presenti vincoli per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 2 carta delle invarianti
L'ambito oggetto di riqualificazione ricade nell'Ambito delle Risorgive quale invariante di natura ambientale. Tale ambito è definito dall'area contenuta entro il limite superiore della fascia delle risorgive e rappresenta il potenziale ambito per nuove risorgive. In tali ambiti il PI dovrà prevedere interventi che risultino compatibili con le potenzialità naturalistica dell'area.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo, ovvero: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione; si veda l'articolo 15 delle NTA del PAT. L'area è inoltre attraversata dal confine della microzonazione sismica (zona 1/zona 2).
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
L'area ricade nelle Aree di edificazione diffusa che includono le parti del territorio agricolo caratterizzate da una densità abitativa ed edilizia anomala rispetto alle aree situate nello spazio rurale. Per tali aree il PAT stabilisce gli obiettivi di consolidamento delle forme insediative riconosciute. Il PAT identifica l'edificio come Area di riqualificazione e Riconversione, queste rappresentano le parti di territorio già edificate e da riqualificare attraverso la riconversione delle destinazioni d'uso e delle volumetrie esistenti.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

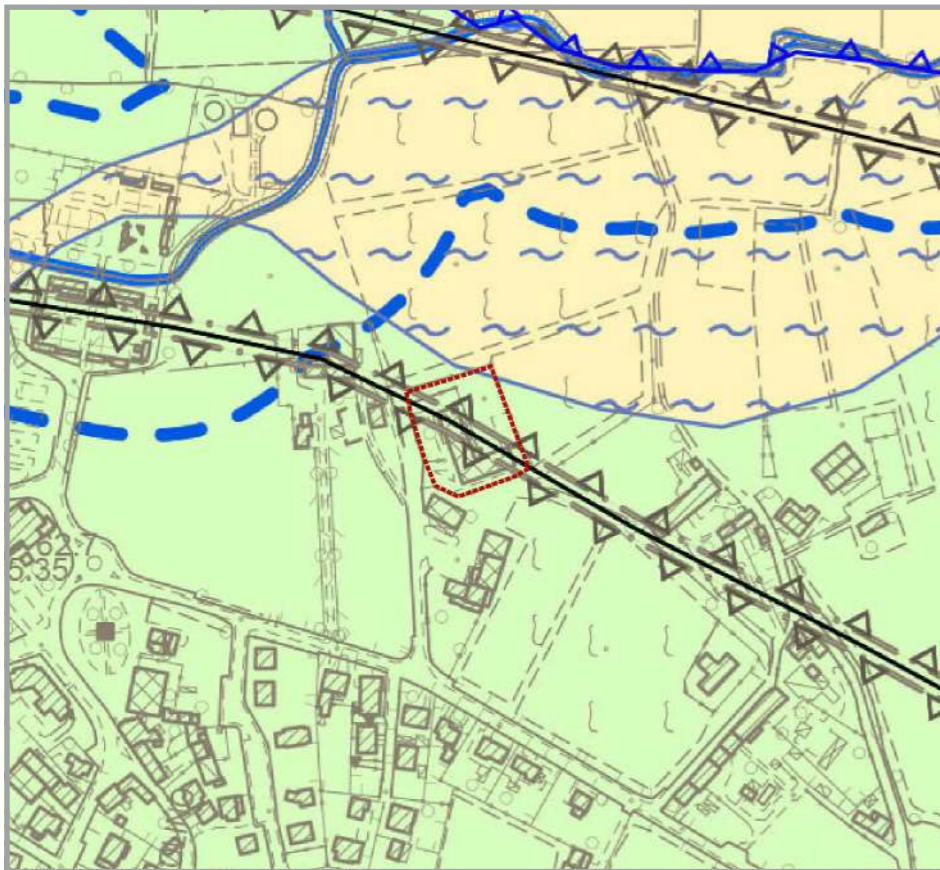
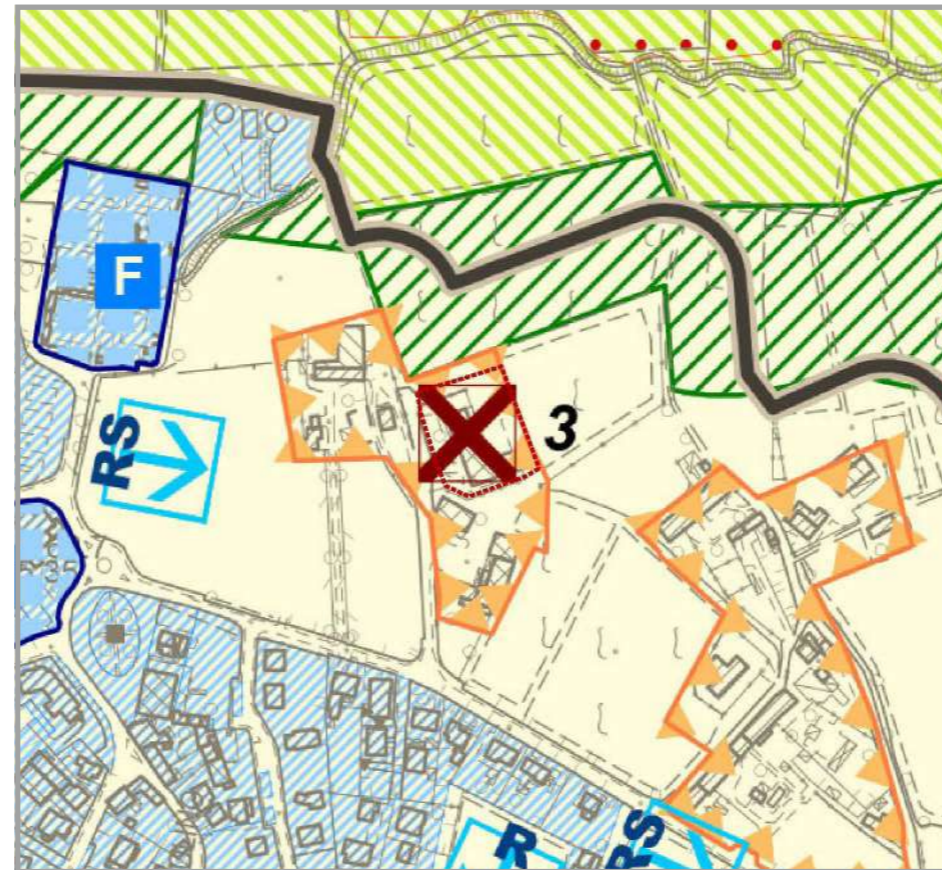


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il cambio d'uso e la riqualificazione di un'attività produttiva in zona impropria localizzata in via della Vittoria in un ambito di edificazione diffusa definito dal PAT.

L'area fa parte di un nucleo in zona agricola a prevalente destinazione residenziale.

L'intervento riguarda il cambio d'uso della parte di fabbricato posto sul lato nord.

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici rispetto all'attuale consistenza dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale con superficie di vendita inferiore a 250 mq
- commerciale - pubblico esercizio per somministrazione cibi e bevande

L'area dovrà essere dotata di uno spazio adeguato per la sosta e parcheggio dei visitatori e clienti.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione, recupero e cambio d'uso dell'edificio produttivo;
- riqualificazione degli ambiti pertinenziali;
- integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- realizzazione del parcheggio fronte strada con superficie prevalentemente drenante;
- riqualificazione e riordino delle aree pertinenziali;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo.

Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Superficie soggetta a cambio di destinazione d'uso: mq 304

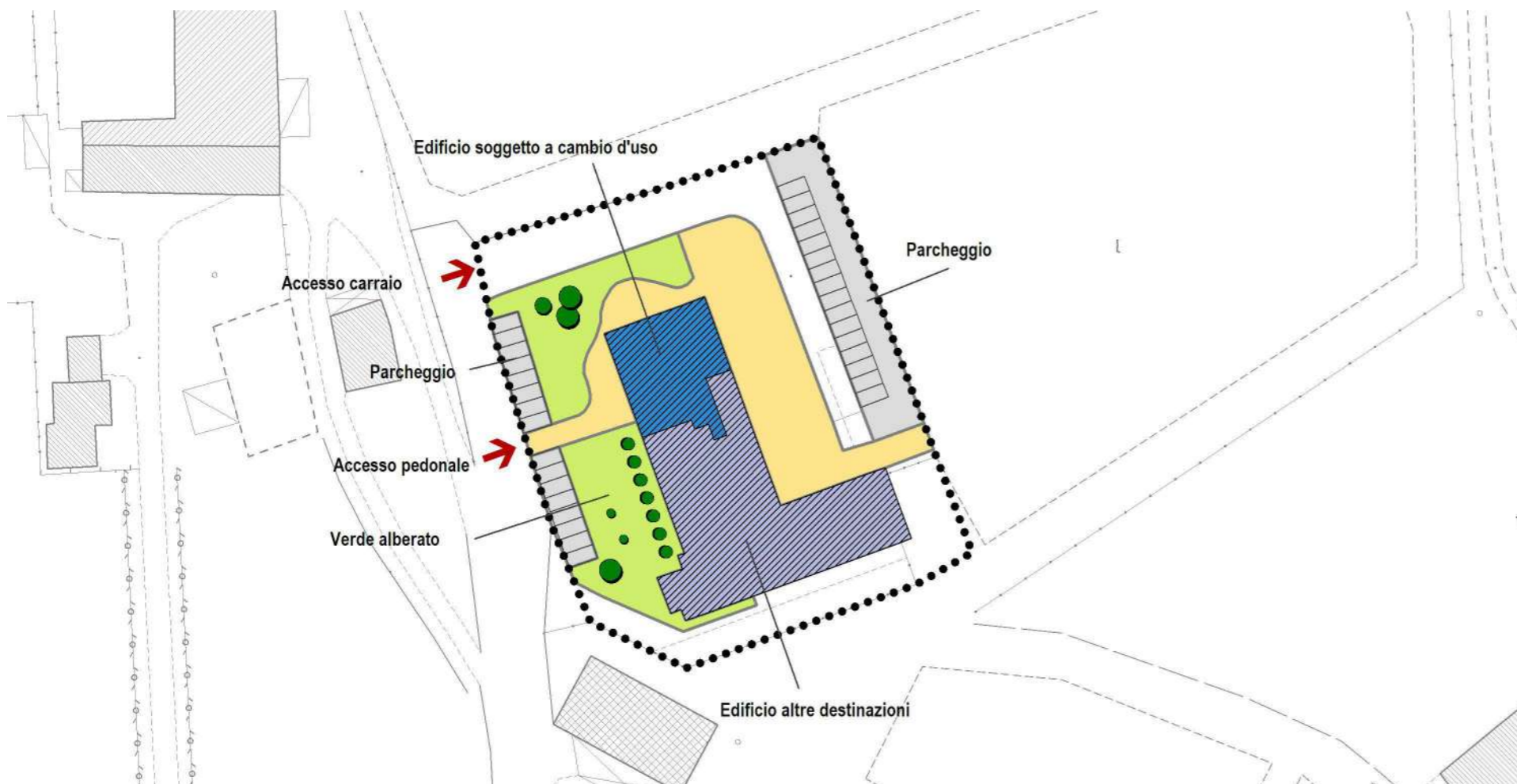
Destinazione d'uso ammessa: commerciale e pubblico esercizio

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggio: 243 mq

Dati Dimensionali

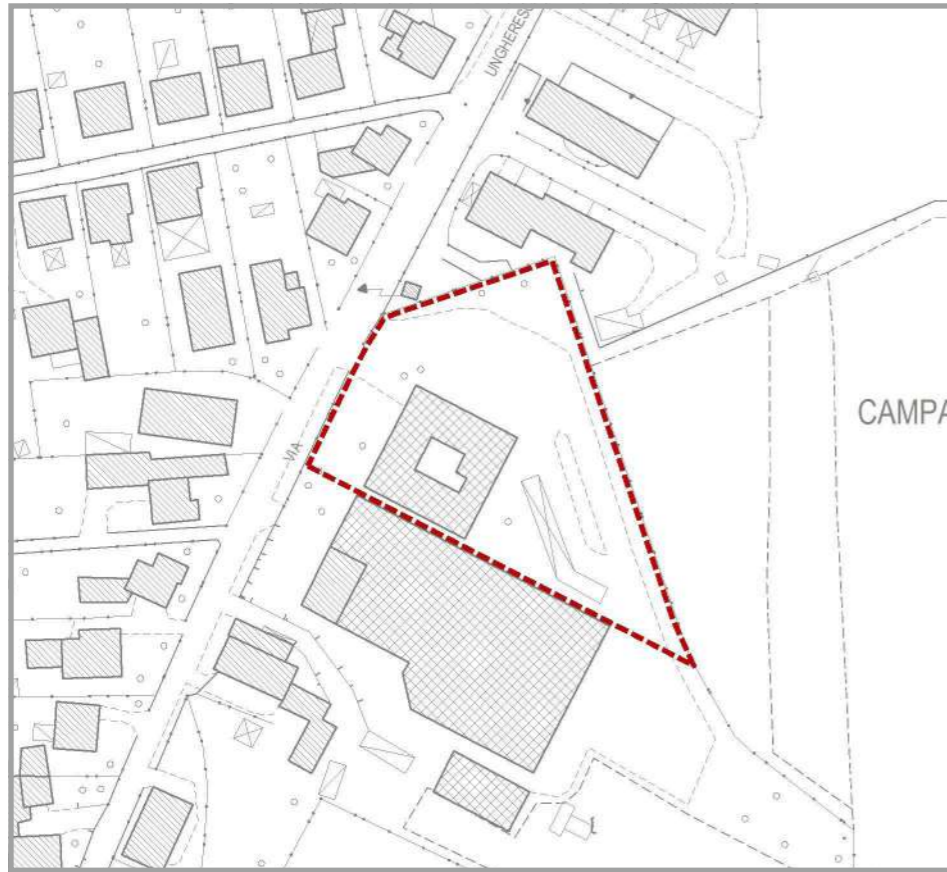
Tipo di Zona	Zona ED Edificazione Diffusa
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Commerciale - pubblico esercizio
Superficie scheda	mq 4.778
Superficie soggetta a cambio di destinazione d'uso	mq 304
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	pari a esistente
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio	243 mq



LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Fabbricato soggetto a cambio d'uso per destinazione commerciale
-  Fabbricato in cui sono confermate le destinazioni in atto
-  Area pertinenziale
-  Area a verde
-  Parcheggio
-  Accessi

CTR



CATASTO



AMBITO EX ERRETTESSE

Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione e il cambio d'uso di un edificio a destinazione direzionale; la parte del fabbricato oggetto di trasformazione ospitava gli uffici del complesso produttivo più ampio dello stabile dell'azienda Erretiesse. La presente scheda tratta la riconversione della sola parte nord dei fabbricati, mantenendo inalterata la destinazione produttiva (parte sud). Catastralmente l'edificio è individuato al mappale 654 del foglio 12. L'area si trova inserita in un contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, sita in via Ungheresca Sud in località Borgo Fior. Attualmente l'area è classificata dal PRG vigente come Zona industriale e artigianato di produzione D1. L'edificio e la relativa pertinenza sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione.

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

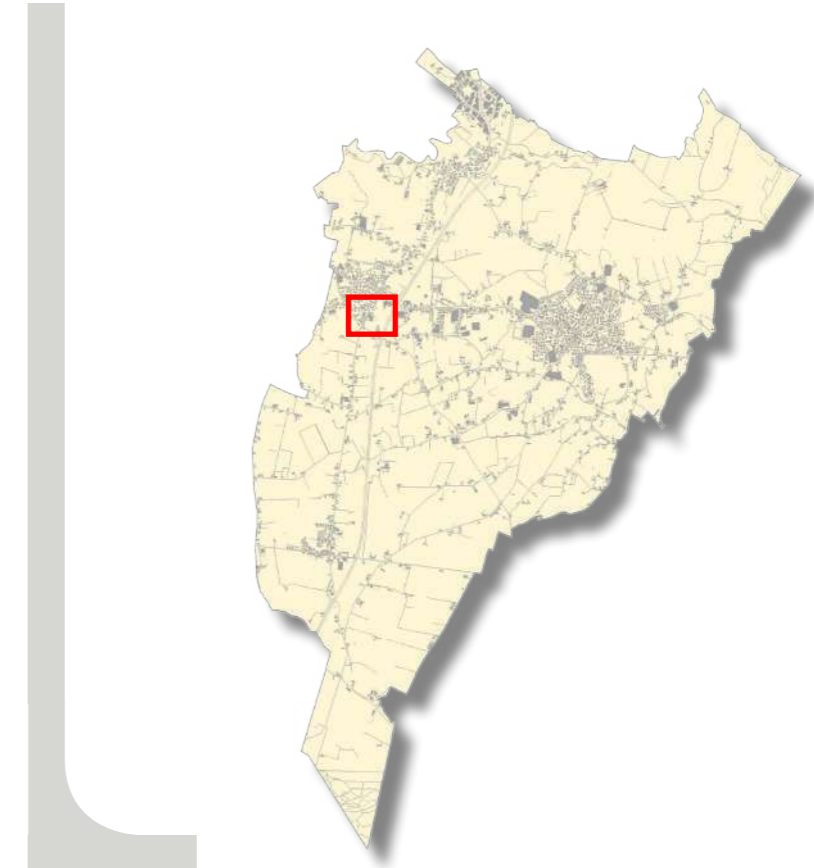


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

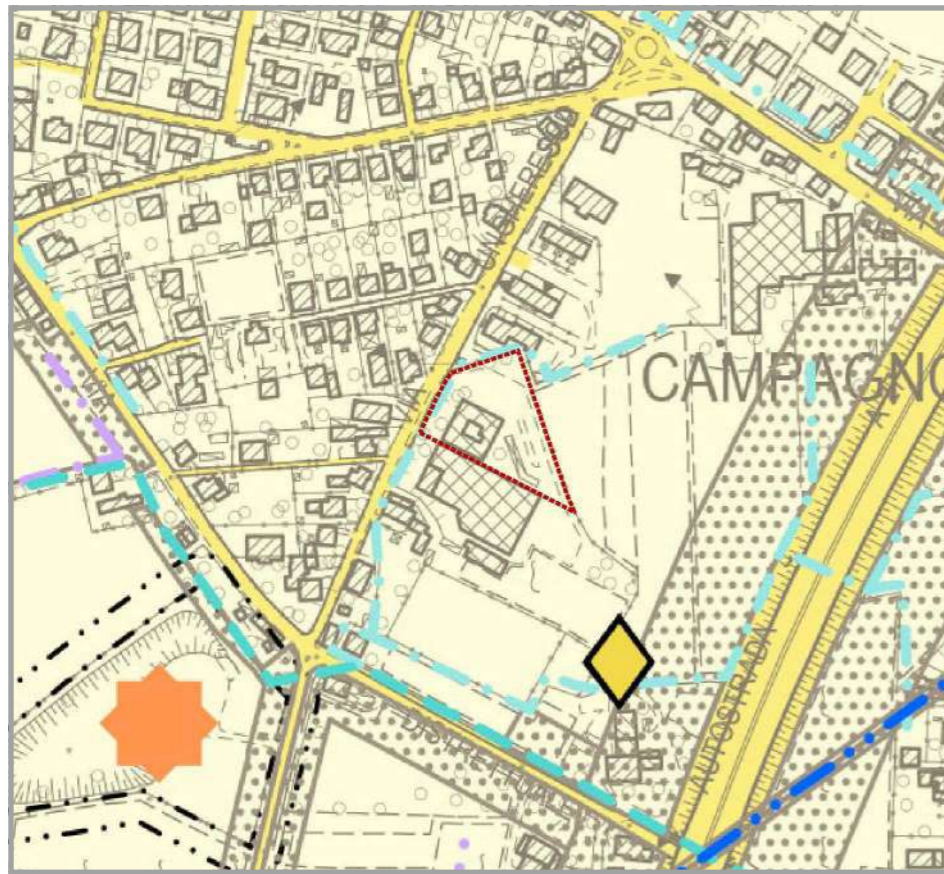
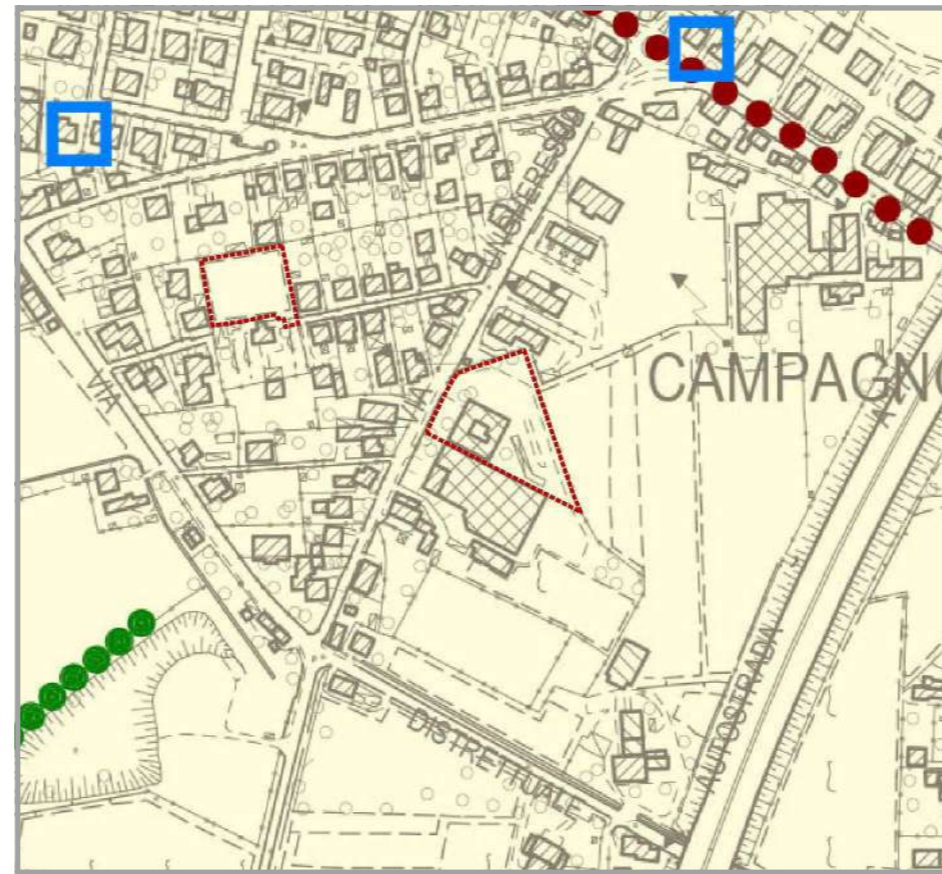


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
- tavola 2 carta delle invarianti
- tavola 3 carta delle fragilità
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:

L'area è l'ambito a nord da un canale consortile secondario per il quale è prevista una servitù pari a m. 2-4.

Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.

L'area è classificata come Terreno idoneo, ovvero: area con prevalenza di terreni ghiaiosi e con falda profonda anche se soggette a criteri di attenzione; si veda l'articolo 15 delle NTA del PAT.

L'ambito ricade nelle aree ad urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva ed è classificata ai sensi dell'art. 12 del PTCP come Area produttiva non ampliabile - area con superficie < 50.000 mq.

Per tali aree il PAT prevede la riqualificazione attraverso la riconversione delle destinazioni e delle volumetrie esistenti. In tali aree il PI potrà prevedere specifiche destinazioni urbanistiche anche diverse da quelle esistenti se compatibili con gli obiettivi definiti dal PAT per le singole aree.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

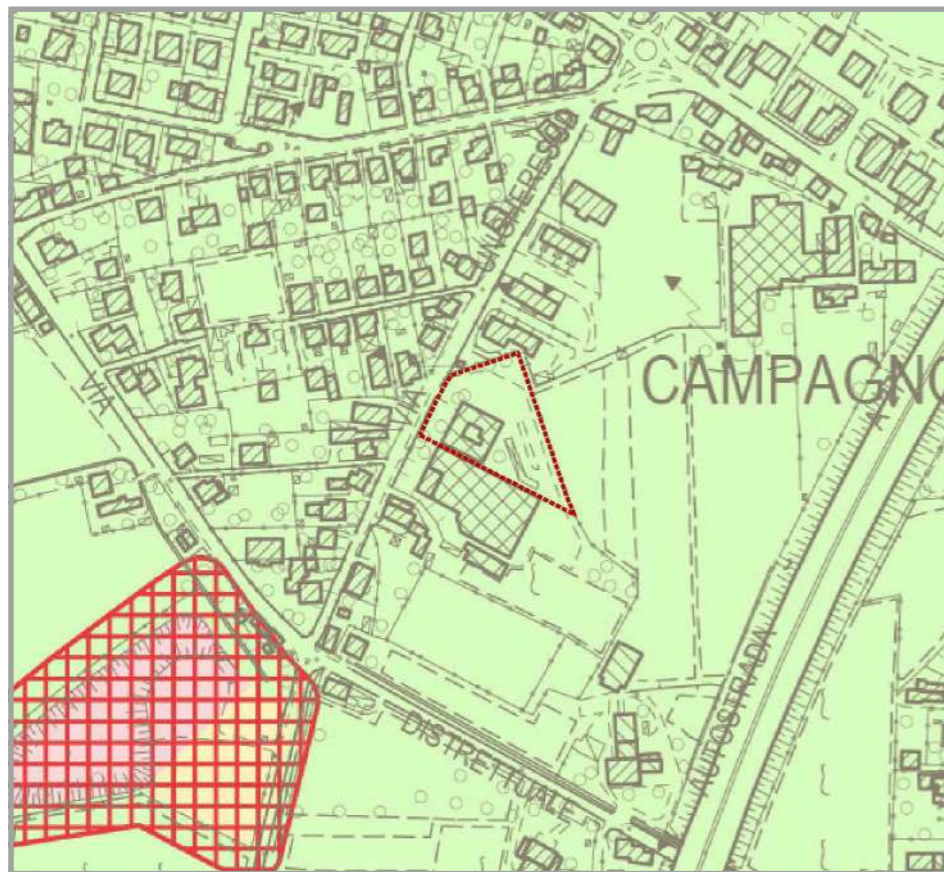
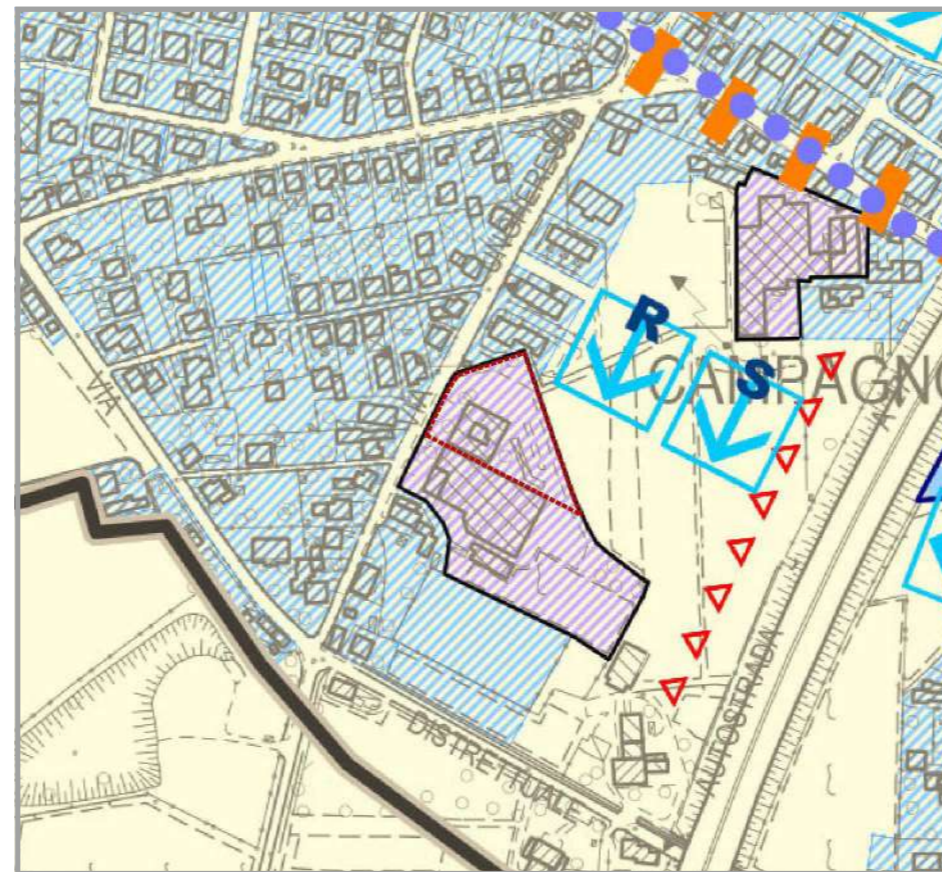


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il cambio d'uso di un terreno con fabbricato, che attualmente è destinato a zona produttiva D1, sito in via Ungheresca sud a Bocca di Strada; il fabbricato evidenziato in planimetria ospitava gli uffici di un'azienda produttiva attualmente soggetta a procedimento di fallimento.

Per la parte rimanente della proprietà (capannone sul lato sud della AT), viene confermata la previsione di PRG pre-vigente "zona D1 industriale artigianale".

L'intervento ha come obiettivo il recupero, la riqualificazione e il cambio d'uso di una parte del tessuto produttivo vicino ad un nucleo abitato, per il quale il PTCP prevede una riconversione (aree produttive non ampliabili) a destinazione residenziale, integrata da servizi per la popolazione.

Il recupero e/o il cambio di destinazione d'uso è consentito per la sola volumetria esistente pari a mc 5.284. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici rispetto all'attuale consistenza del fabbricato.

L'area sarà identificata nel PI attraverso l'individuazione di una C1, con volume predefinito.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionale per l'insediamento di uffici privati, studi professionali, banche, servizi sanitari e ambulatoriali, etc.;
- residenziale

Non sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale al dettaglio e artigianato di servizio.

Per la conformazione e lo stato attuale dell'edificio, il cambio d'uso a direzionale con recupero del fabbricato esistente, è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. L'area dovrà essere dotata di uno spazio adeguato per la sosta e parcheggio.

Nel caso di cambio d'uso a residenziale con demolizione del fabbricato, l'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. La volumetria massima consentita è pari a mc 5.284;

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione, recupero e cambio d'uso dell'area;
- riqualificazione degli ambiti pertinenziali;
- integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- rispetto ai parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.
- Nell'ipotesi di demolizione del fabbricato con cambio d'uso a residenziale si dovranno rispettare le seguenti indicazioni (vedi planimetria grafica):
 - redazione di un PUA
 - spostamento del volume verso nord verso l'attuale zona residenziale
 - garantire l'accesso al capannone produttivo con viabilità separata all'area residenziale.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e alla corresponsione della perequazione calcolata in base ai criteri approvati con DGR n. 13 del 06/02/2018.

Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato/PUA

Superficie territoriale: 5.455 mq.

Volume massimo ammesso: mc 5.284

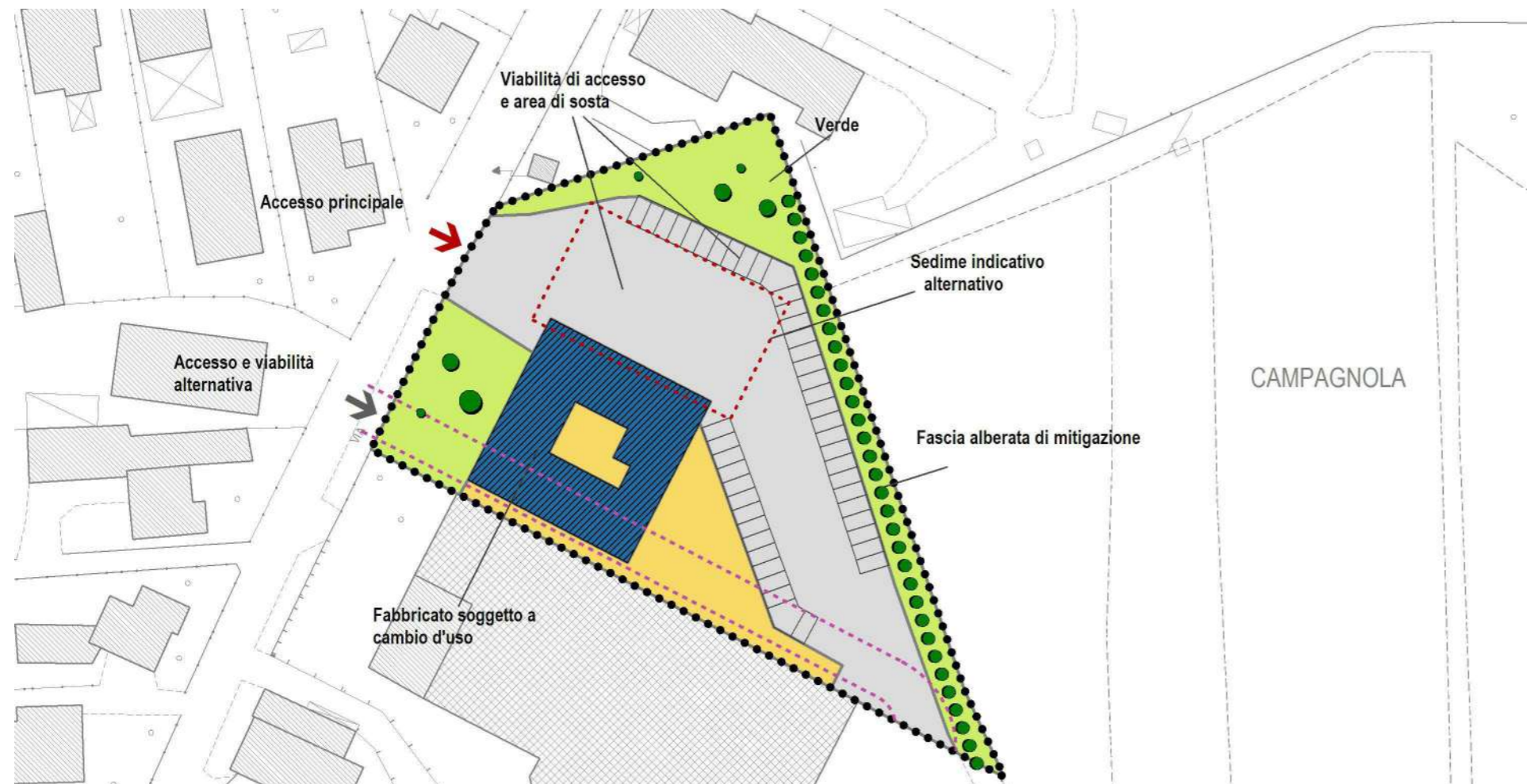
Destinazione d'uso ammessa: direzionale, residenziale

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggio: 1.272 mq

Dati Dimensionali

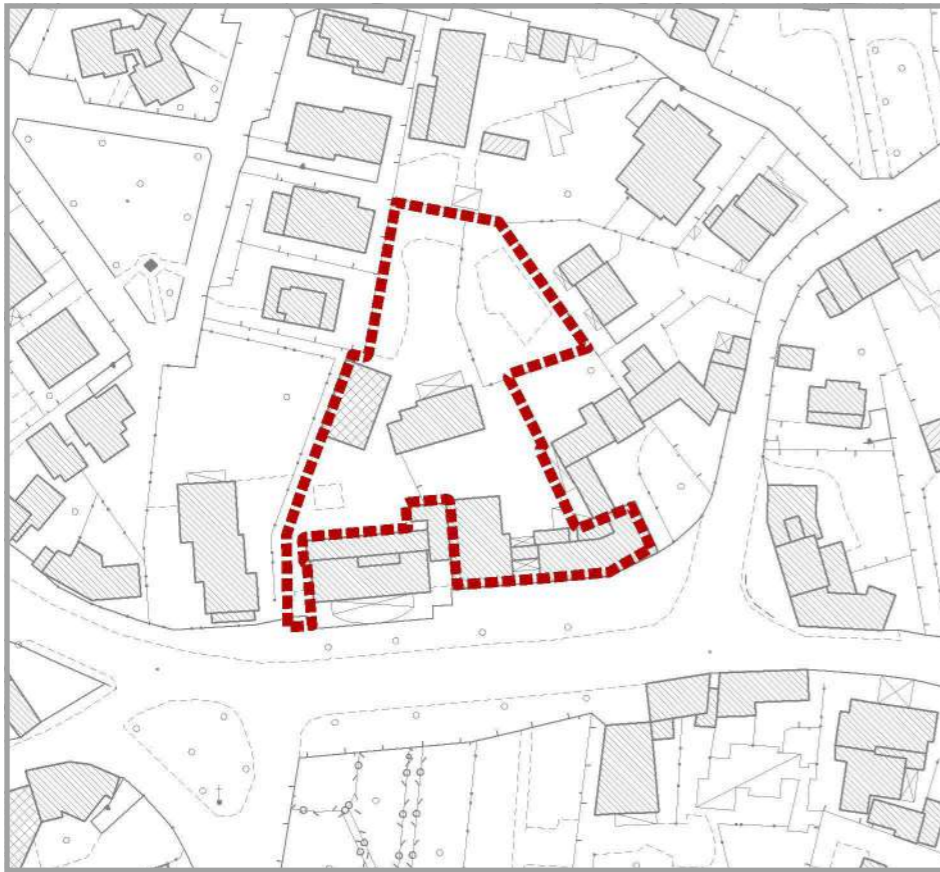
Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato/PUA
Destinazione di progetto	Direzionale, Residenziale
Superficie scheda	mq 5.455
Volume massimo ammesso (esistente)	mc 5.284
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati (salvo pre-esistenze)	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio	1.272 mq



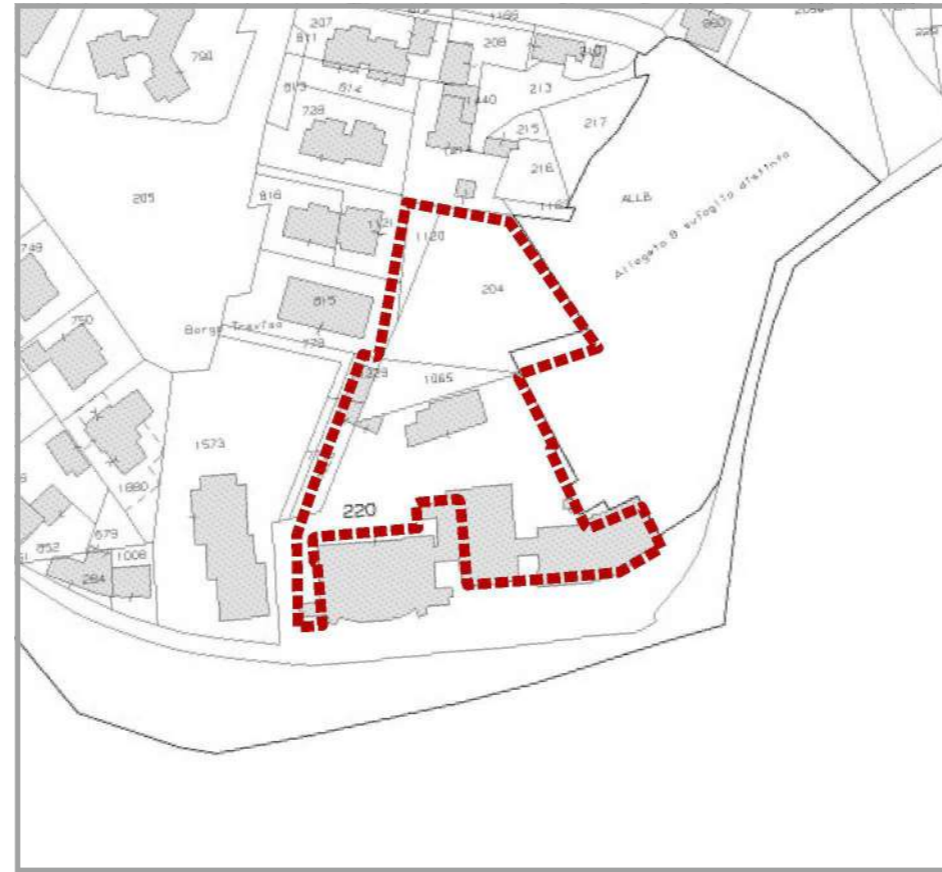
LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Fabbricato soggetto a cambio d'uso
-  Area pertinenziale
-  Area a verde
-  Viabilità di accesso e parcheggio
-  Accessi
- IPOTESI ALTERNATIVA IN CASO DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO**
-  Sedime indicativo per edificazione nuovo fabbricato
-  Viabilità di accesso all'area produttiva
-  Accesso area produttiva

CTR



CATASTO



Descrizione

L'intervento previsto nella presente scheda riguarda il recepimento di una variante al PRG, per la valorizzazione ed alienazione della scuola elementare del centro di Mareno, a seguito della realizzazione del nuovo unico complesso scolastico sito in via Cavalieri di Vittorio Veneto.

L'area oggetto del piano alienazioni che è stata sottoposta a progetto di riqualificazione e riconversione, interessa i mappali catasto Fabbricati Sez. B Foglio 4 mapp. N. 220 sub. 8, catasto terreni numero foglio 4 mapp. N. 1065 (parzialmente), 204, 1120.

La presente scheda recepisce interamente i contenuti della variante al PRG adottata con DCC n. 19 del 28/05/2015 ed approvata con DCC n. 23 del 30/07/2015 ed alle decisioni assunte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 17.04.2018.

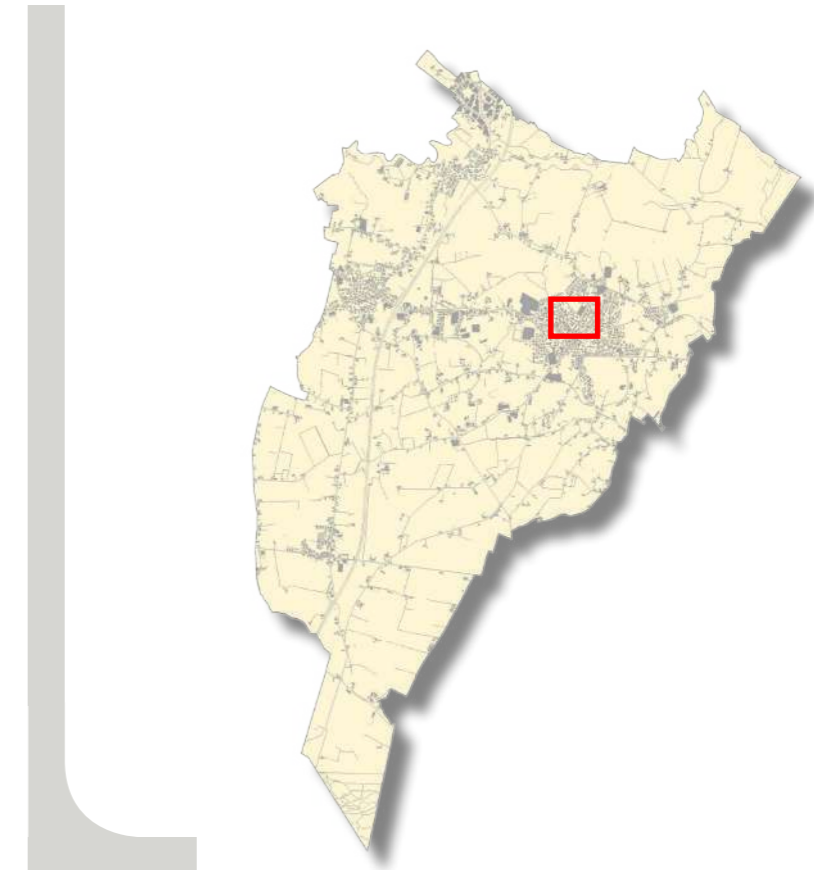
ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



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

Il progetto è relativo alla riconversione e riqualificazione di un'area a servizi attualmente destinata ad istruzione e deposito magazzino comunale. L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PdR) così come perimetrato nell'allegata planimetria e nella planimetria di PI (Tav. 1 scala 1:5.000 e Tav. 2 scala 1:2.000).

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni prevalenti consentite sono quella residenziale, quella direzionale e di servizio e quella commerciale al dettaglio nelle quantità massime e minime di seguito specificate:

- Residenziale min. 0% max 80% volumetria complessiva realizzabile
- Commerciale min. 15% max 30% volumetria complessiva realizzabile
- Direzionale min. 0% max 40% volumetria complessiva realizzabile

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni

- attività associative, culturali e ricreative private
- servizi sanitari e ambulatoriali
- alloggi destinati a categorie protette, case di riposo
- autorimesse di servizio alla residenza
- magazzini e depositi purché non pregiudicanti l'igiene ed il decoro

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Valgono le quantità e i parametri della tabella riportata a lato.

* Sono consentite in deroga ai parametri della tabella a lato, distanze dai confini inferiori ai 5,00 ml verso i confini di proprietà con i mappali di proprietà comunale (lato sud parcheggio e lato ovest municipio), da concordare con l'Amministrazione stessa in sede di redazione del PUA.

SUPERFICI A STANDARD RICHIESTE

Residenza	
• Superficie a Verde	mq 5,00/abitante teorico
• Superficie a Parcheggio	mq 3,50/abitante teorico
Abitante teorico = 150 mc/abitante	
Commercio	
• Superficie a Verde	mq 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento
• Superficie a Parcheggio	mq 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Direzionale	
• Superficie a Verde	mq 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento
• Superficie a Parcheggio	mq 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Qualora la dimensione del piano attuativo e la nuova disposizione degli edifici non consenta la realizzazione

di tali superfici minime, la quantità relativa alla superficie a verde e/o parcheggio pubblici, può essere monetizzata e/o realizzata in area esterna ritenuta idonea dall'amministrazione. Le opere di urbanizzazione (verde e parcheggi), realizzate a carico della parte privata nell'ambito di proprietà comunale, non concorrono alla determinazione degli standard di cui al punto precedente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene prescritta la demolizione dei seguenti corpi di fabbrica:

- Edificio D con annessa tettoia (scuola)
- Edificio E (centrale termica)
- Edificio F (tettoia)
- Edificio G (pensilina di collegamento tra blocco B e blocco D)

Per la riqualificazione e il cambio d'uso degli edifici A B e C, il PUA potrà prevederne il recupero sia attraverso l'intervento di ristrutturazione edilizia o in alternativa con intervento di demolizione con ricostruzione anche in altro sedime. Negli interventi di recupero e cambio d'uso dei volumi dovranno comunque essere rispettati i parametri edilizi ed urbanistici di cui alla presente scheda norma.

L'accesso al lotto sarà garantito con ingresso localizzato nella parte ad ovest della sede municipale. Nella definizione del nuovo accesso dovrà essere garantita l'entrata e l'uscita in sicurezza nella viabilità pubblica, secondo le norme del Codice della Strada.

Gli oneri di demolizione degli edifici D e G rimangono a carico della parte privata con recupero della volumetria a favore dell'acquirente nell'ambito oggetto dell'alienazione. Rimane inoltre in carico alla parte privata la sistemazione dell'area pertinenziale di proprietà dell'amministrazione comunale e la realizzazione della recinzione sul confine di proprietà.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione dell'edificio B, dovrà essere mantenuto il piano interrato di proprietà comunale ad attuale uso magazzino/archivio.

In sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, l'amministrazione comunale potrà valutare in accordo con la parte privata, una eventuale soluzione alternativa per la localizzazione in altra sede dell'archivio comunale.

Per quanto non precisato nella presente scheda, valgono le decisioni assunte con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 17.04.2018 "Approvazione accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004".

INDICAZIONI PROGETTUALI IDRAULICHE

Nell'intervento di riqualificazione e riconversione dell'area dovrà essere mantenuta una superficie scoperta a verde a destinazione pubblica o privata, pari a mq 420.

I parcheggi pubblici e privati dovranno essere di tipo drenante.

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione di Compatibilità Idraulica.



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PDR)
Destinazione di progetto	Direzionale, Residenziale, Commerciale
Superficie scheda (ambito alienazione)	mq 4.178
Volume massimo ammesso	mc 8.900
Rapporto di copertura	max. 40% s.f.
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini *	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	3
Altezza massima	m. 9,50
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
vedi indicazioni parte testuale	

LEGENDA

- Perimetro obbligo PUA (PdR)
- Perimetro centro storico
- Ambito area da alienare
- Ambito di proprietà comunale
- Edifici e corpi di fabbrica oggetto del cambio d'uso/recupero
- ALTRI ELEMENTI ESTERNI**
- Parcheggio
- Piazza pubblica
- Filare alberato
- Intersezione stradale da riqualificare

CTR



CATASTO



EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE

Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione di un edificio posto in adiacenza alla via IV Novembre; attualmente l'edificio dista a circa 5 metri dal manto stradale. Catastralmente l'edificio è individuato al mappale 532 e 534 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 PRG vigente in zona Agricola e il fabbricato ortogonale alla viabilità è tutelato dal grado di protezione 4. L'edificio e la relativa pertinenza sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione.



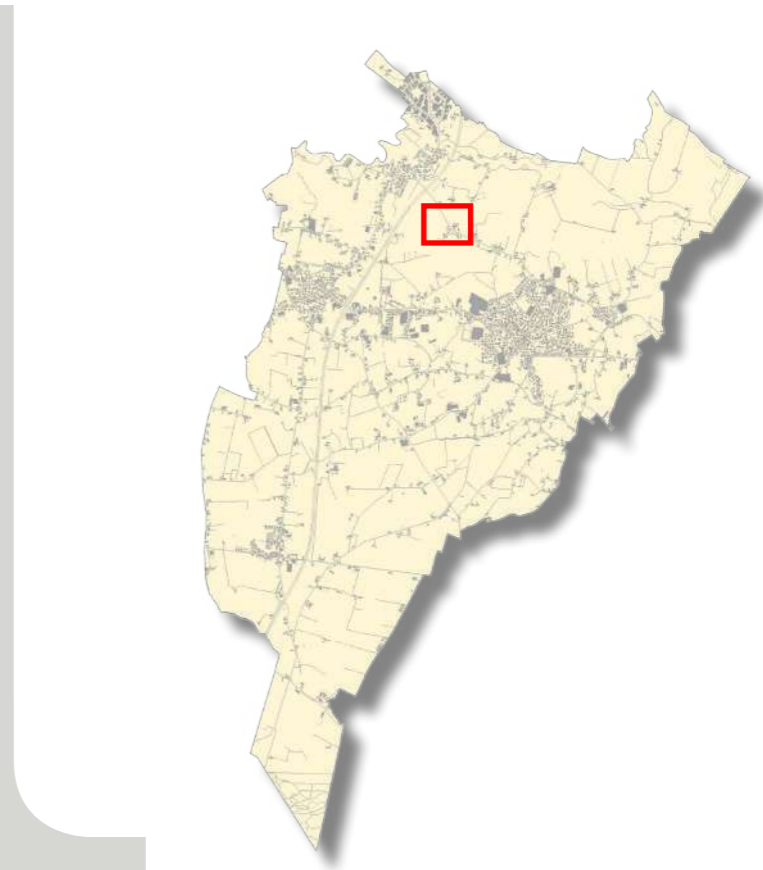
ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PRG SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



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 PRG vigente con grado di protezione 4 (corrispondente al grado di PI numero 3 - Edificio con valore insediativo). L'edificio non presenta elementi di pregio architettonico o caratteristiche storico testimoniali ed è in condizioni statiche precarie.

L'edificio in questione viene declassato a grado di protezione 4 del PI - Nessuna Valenza, riconoscendone però, l'orientamento ortogonale rispetto alla viabilità, al pari degli altri edifici di interesse storico presenti lungo via IV Novembre (vedi edificio posto sull'altro lato della strada).

L'intervento ha come obiettivo il recupero, la riqualificazione e il riordino delle aree pertinenziali dell'edificio. Per l'edificio viene concessa la demolizione con ricostruzione su sedime diverso in arretramento rispetto alla sede stradale, mantenendo l'allineamento con il fabbricato pre-esistente e l'orientamento del fabbricato ortogonale alla strada.

E' consentita la demolizione con recupero in un unico corpo di fabbrica dei soli volumi legittimi o legittimati; la destinazione consentita per l'intero volume sarà quella residenziale.

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici rispetto all'attuale consistenza del fabbricato.

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato;
- arretramento del volume mantenendo l'allineamento con il fabbricato pre-esistente;
- mantenimento dell'orientamento ortogonale dell'edificio rispetto alla viabilità;
- mantenimento dell'attuale accesso carrabile;
- mantenimento del filare alberato lungo via IV Novembre;
- limitare al minimo le superficie impermeabilizzate.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Superficie fondiaria: 1.932 mq.

Volume massimo ammesso: esistente

Destinazione d'uso ammessa: residenziale

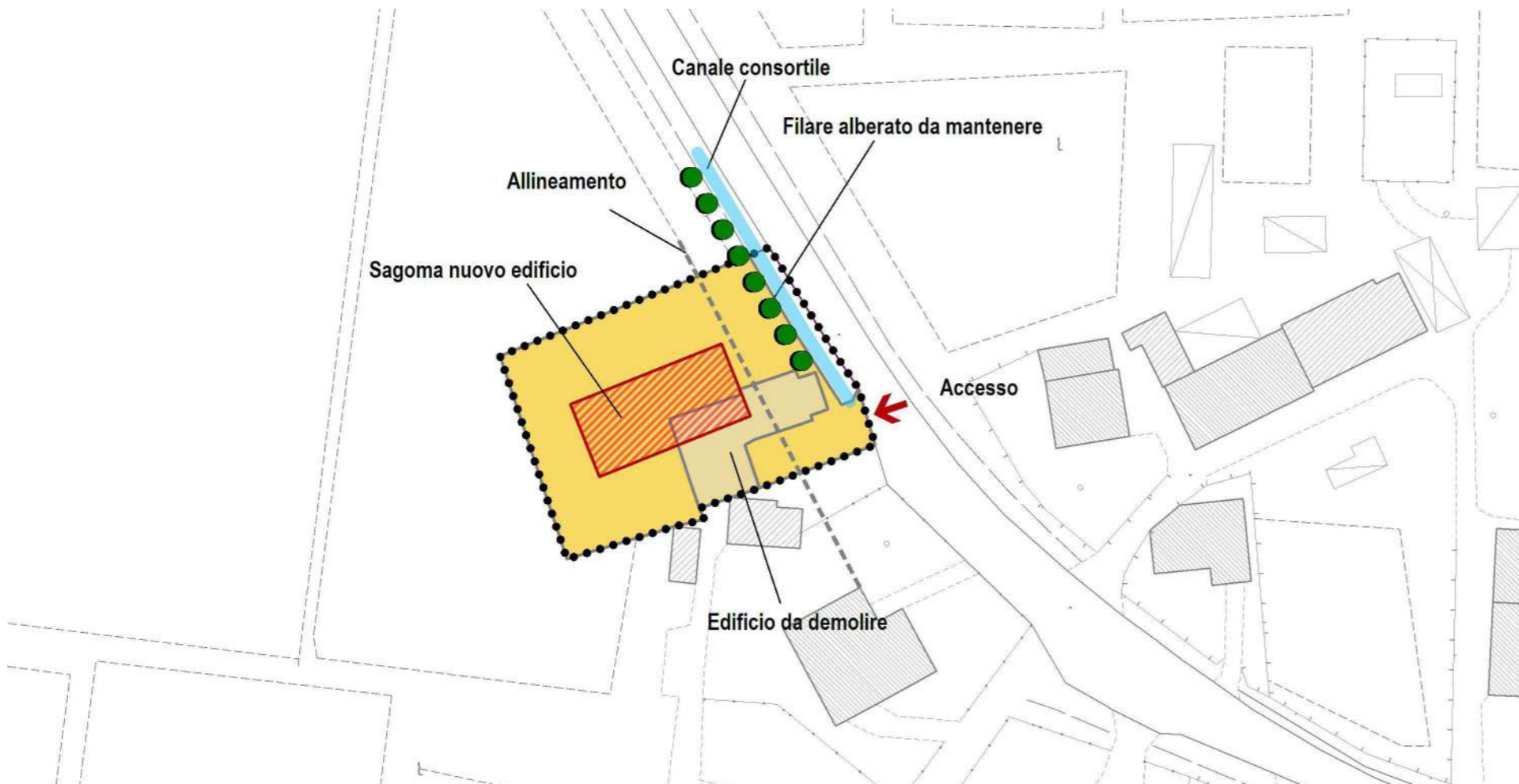
Unità abitative massime: 2

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 1.932
Volume massimo ammesso	esistente
Distanza dalla strada	allineamento volume pre-esistente
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati (salvo pre-esistenze)	m. 10,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 6,80

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione, recupero dell'edificio;
- riqualificazione degli ambiti pertinenziali;



LEGENDA

-  Ambito area di trasformazione
-  Area pertenziale
-  Sedime nuovo edificio residenziale
-  Accesso carrabile
-  Filare alberato da mantenere
-  Edificio oggetto di demolizione