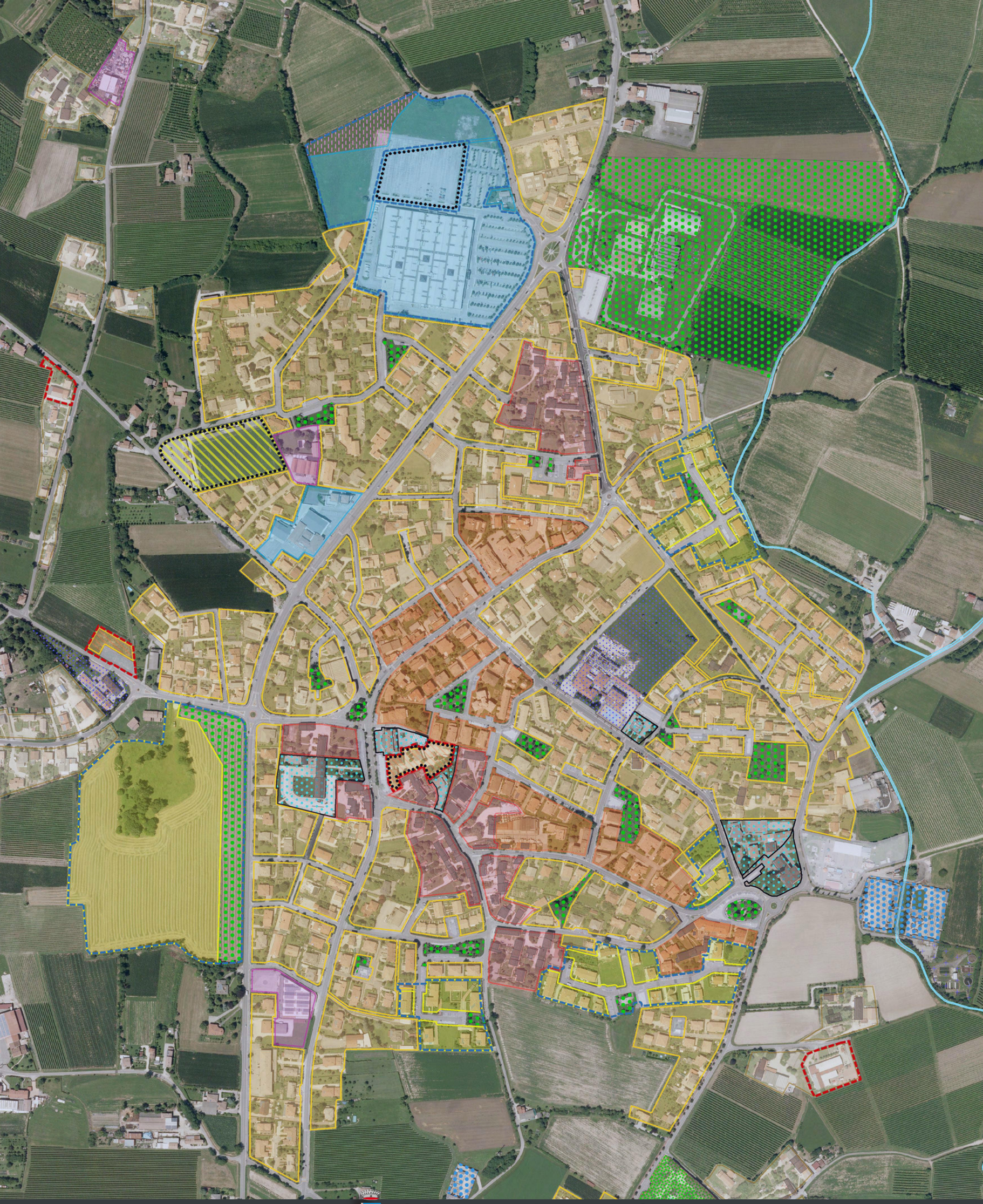


PI 2023 COMUNE DI MARENO DI PIAVE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Elaborato 12

febbraio 2023

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Comune di Mareno di Piave

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 CATTAI

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
Fabio VANIN, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere
Matteo CELLA, Ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Gruppo di lavoro
Maria Teresa Pinna, urbanista

Analisi geologiche, microzonazione sisimica
Gino LUCCHETTA, geologo

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 PAG. 3
AT06 BORGO FIOR
AT07 AMBITO EX ERRETIESSE
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
AT14 EDIFICIO VIA SAN PIO X - VIA SAN MARCO PAG. 6
AT15 EDIFICIO VIA CONTI AGOSTI PAG. 9

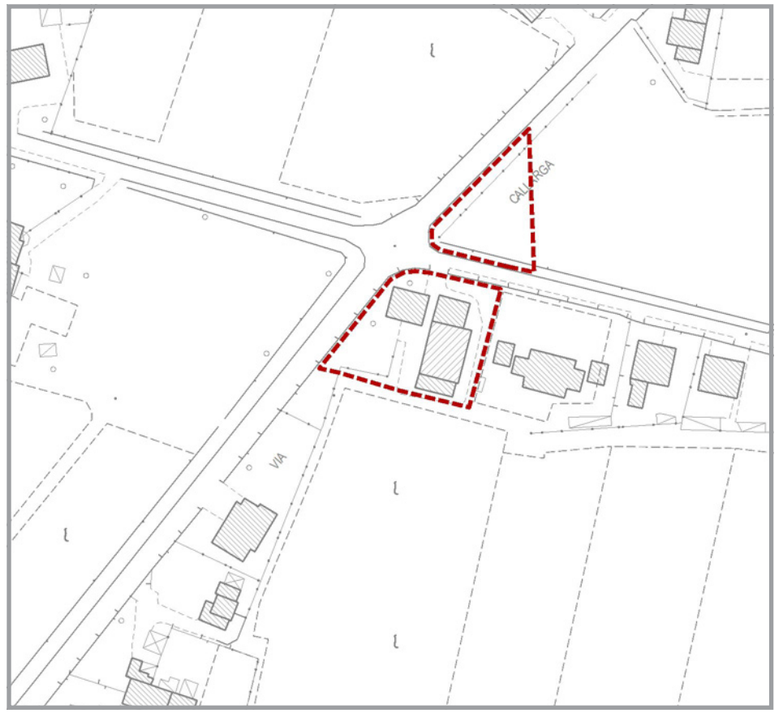
MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

SCALA 1:2.000

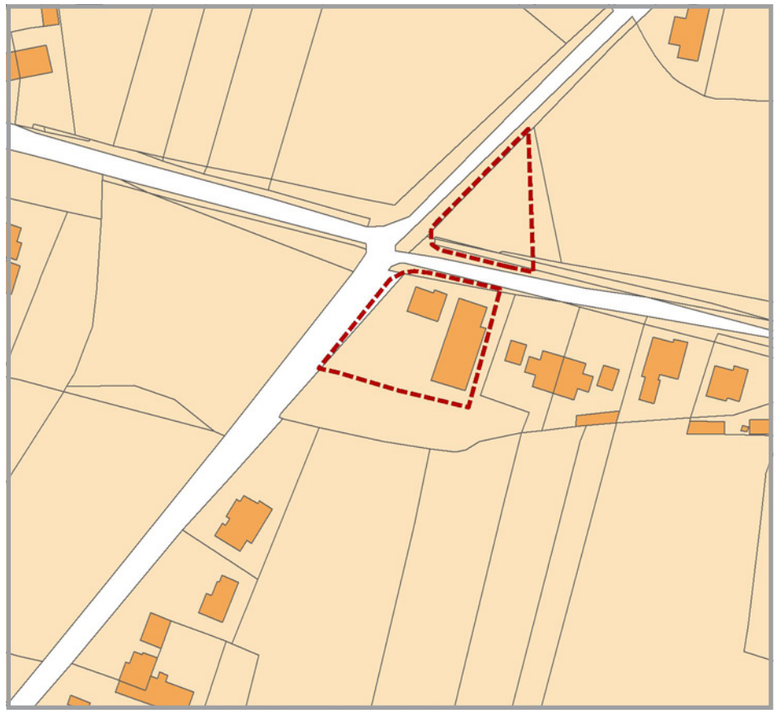
AT-05

ADF WEB

CTR



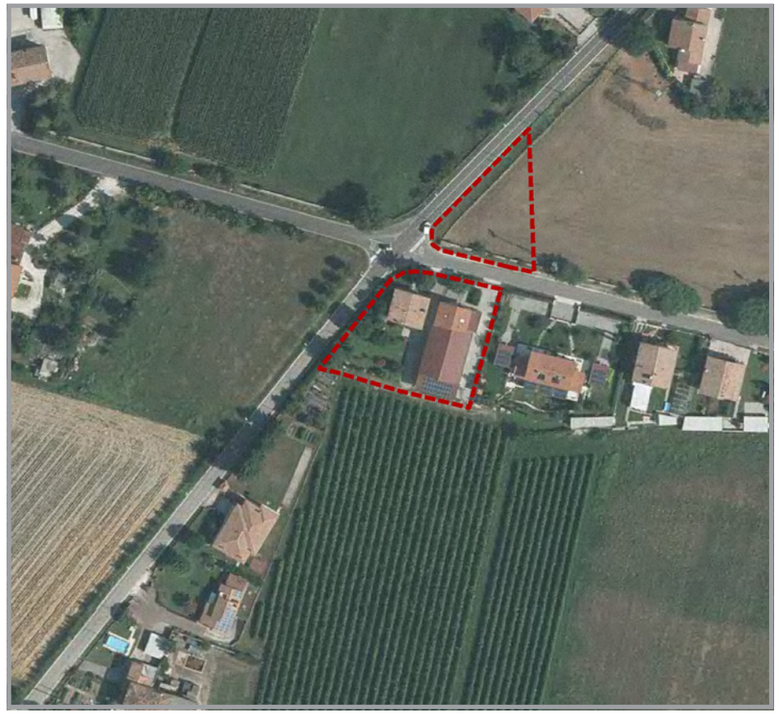
CATASTO



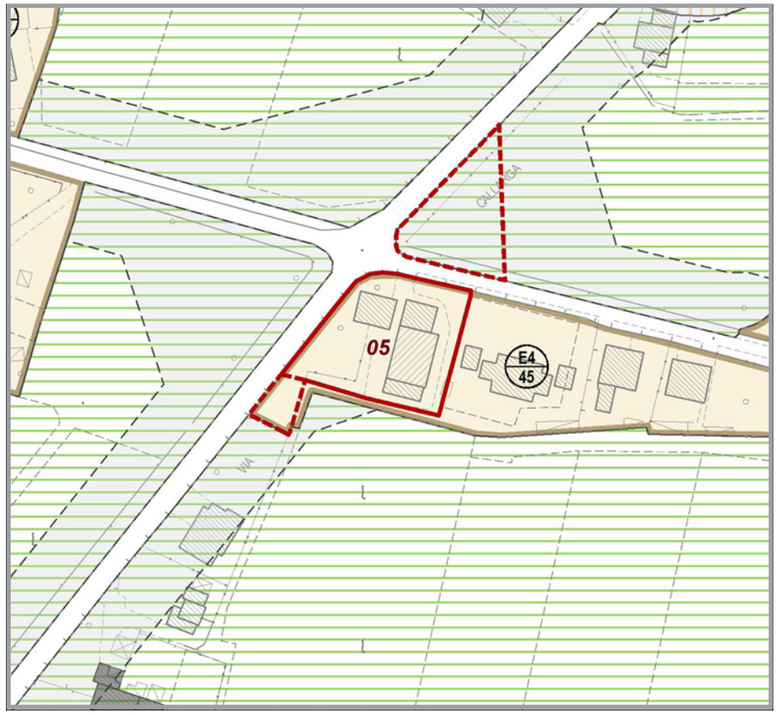
Descrizione

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 dai mappali 1358 (parte), 110 (parte) e 595 (parte) 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



ESTRATTO PI N. 4



INQUADRAMENTO

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

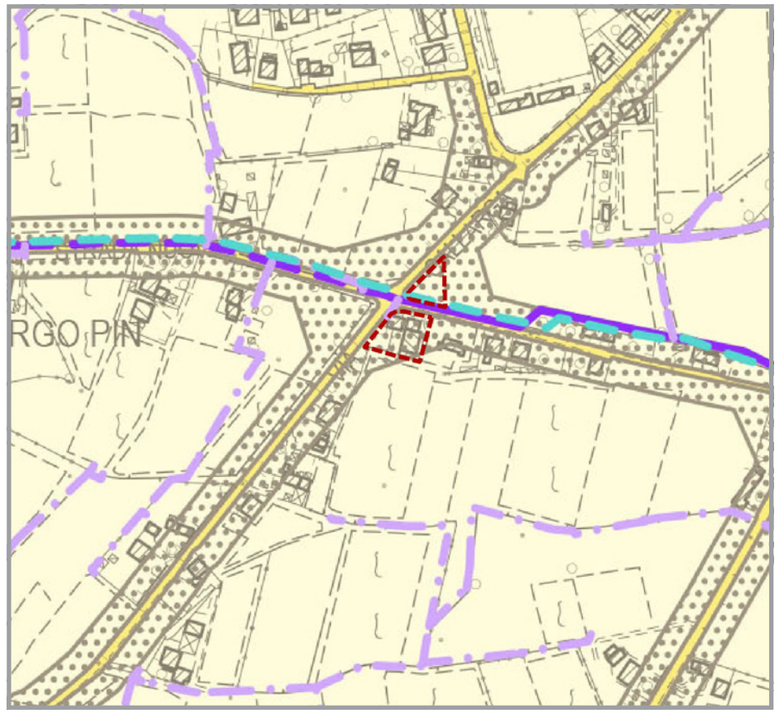


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI

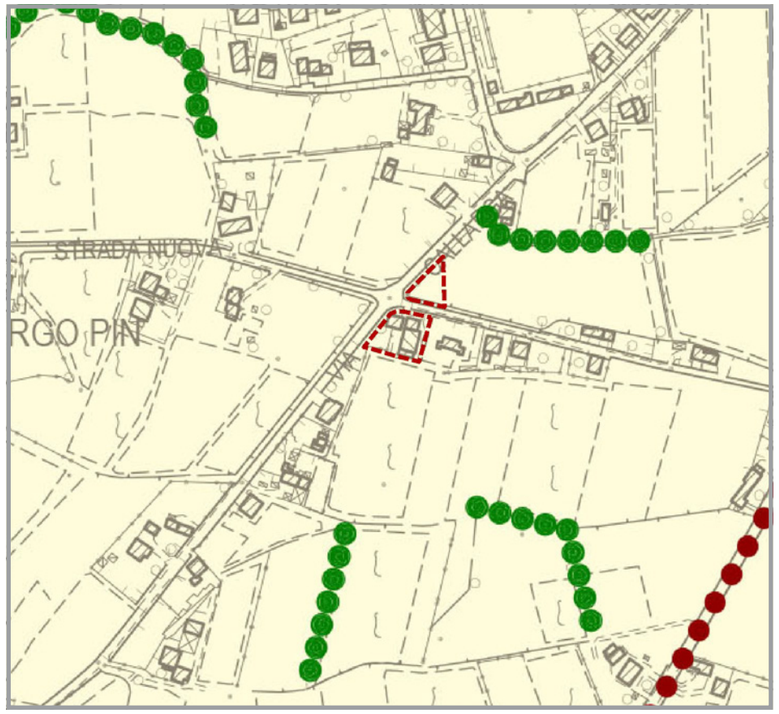


TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

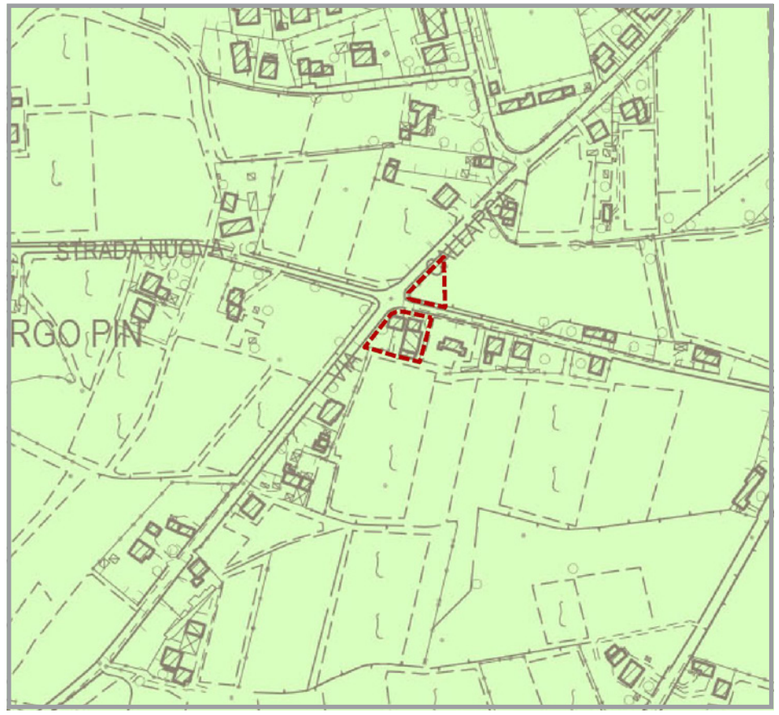
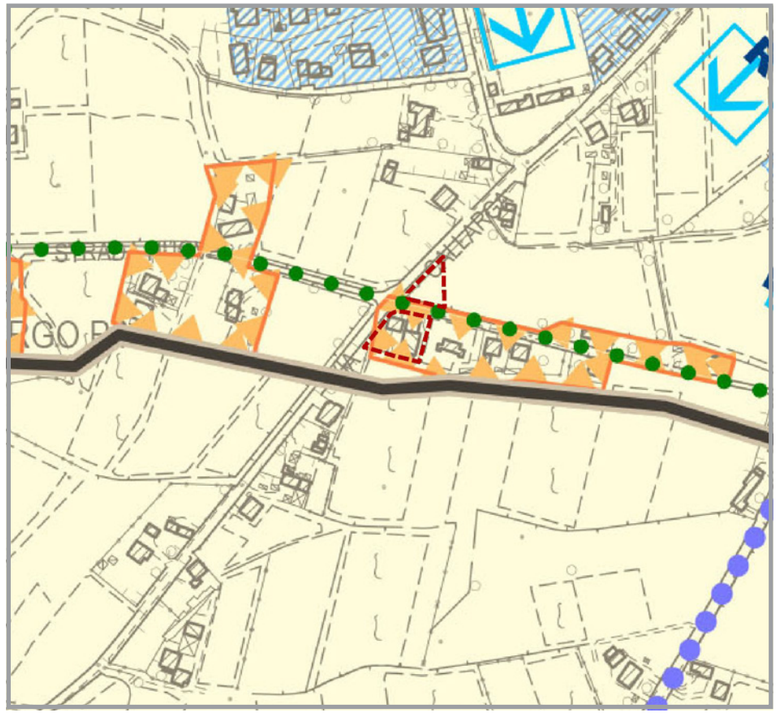


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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 viabiità 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 anomale rispetto alle are 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.

AT-05

ADF WEB

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 destinazione 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:

a) riqualificazione, recupero e cambio d'uso dell'edificio non più funzionale alla conduzione del fondo;
b) riqualificazione degli ambiti pertinenziali;
c) 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.

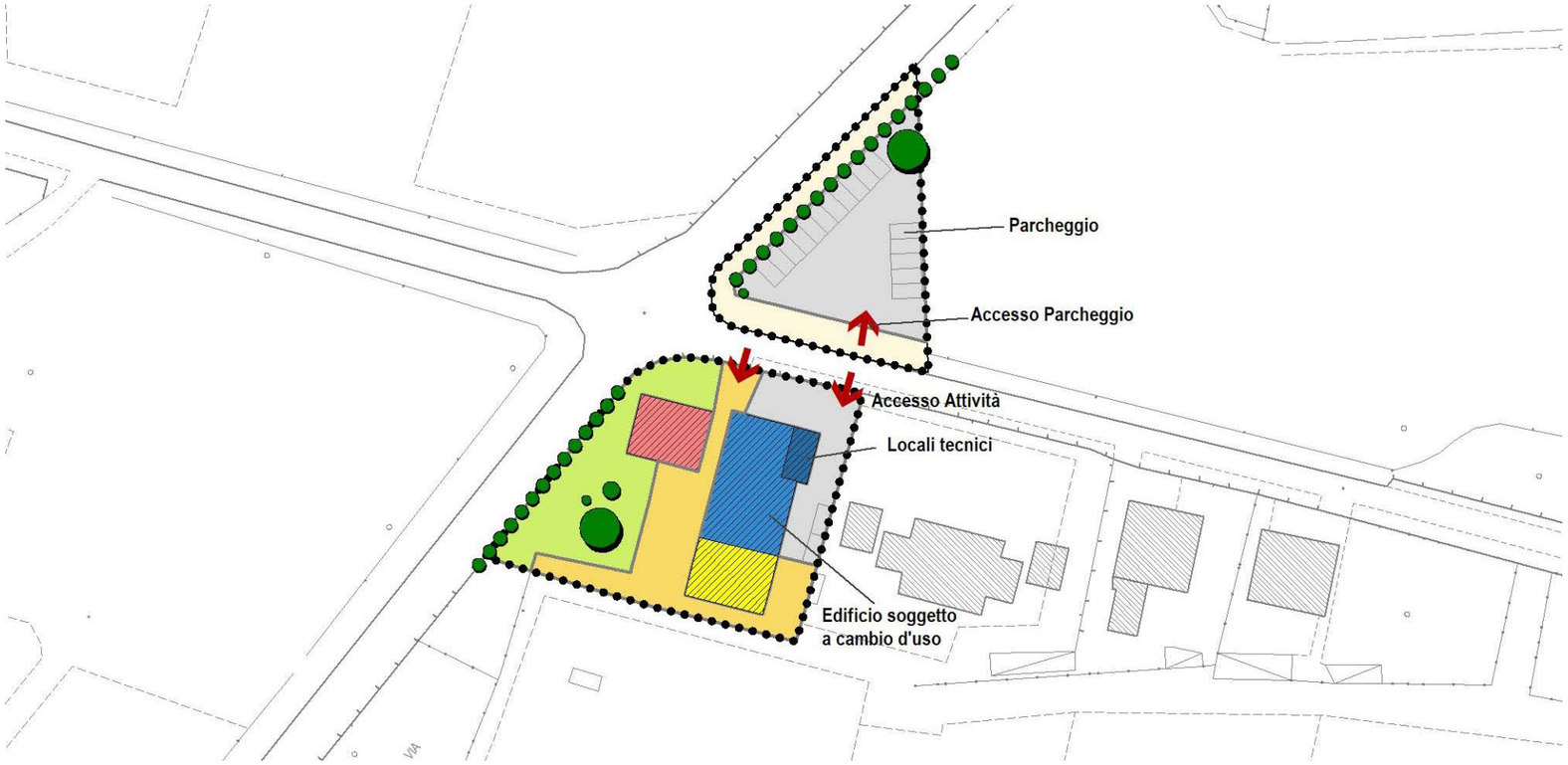
DATI QUANTITAVI GENERALI
Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
Volume esistente soggetto a cambio d'uso: mc 1.397
Volume ampliamento massimo consentito: mc 214
Destinazione d'uso ammessa: direzionale

DOTAZIONI E STANDARD
Standard minimi: 356 mq area a parcheggio + 294 mq di ulteriore area a parcheggio

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 2.566
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	
Standard minimo (parcheggio)	mq 356
ulteriore area destinata a parcheggio	mq 294



LEGENDA

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

SCALA 1:2.000

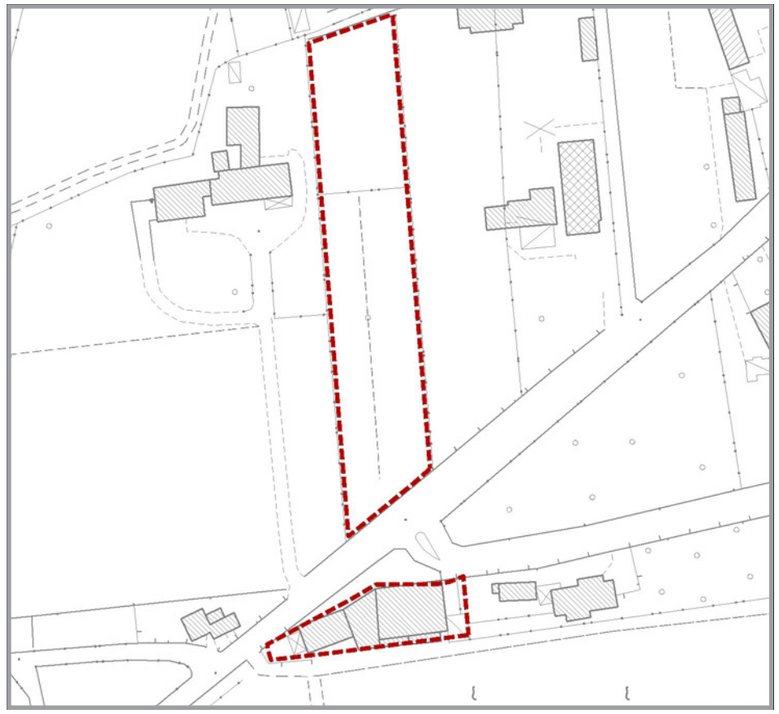
AT-14

EDIFICIO VIA SAN PIO X - VIA SAN MARCO

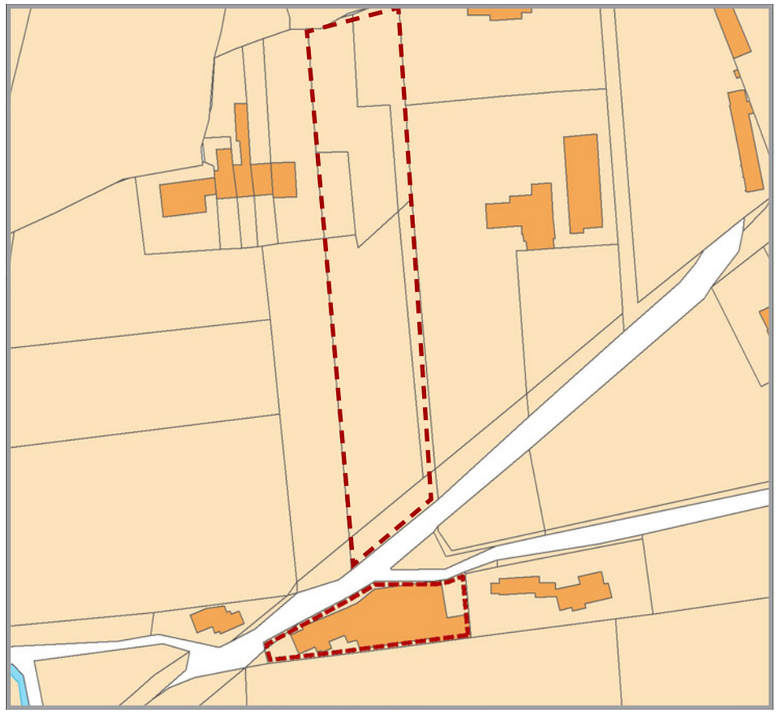
Descrizione

L'intervento interessa la riqualificazione di un edificio posto all'incrocio tra Via San Pio X e Via San Marco; attualmente l'edificio è posto interamente dentro la fascia di rispetto stradale.
Catastalmente l'edificio è individuato ai mappali 160 e 481 del foglio 17.
L'area si trova inserita in un contesto agricolo lungo la viabilità che collega il centro di Mareno a Santa Maria del Piave.
Attualmente l'area è classificata dal PI vigente parte in zona Agricola.
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.
L'intervento coinvolge inoltre l'area, attualmente agricola, individuata sull'altro lato della strada.

CTR

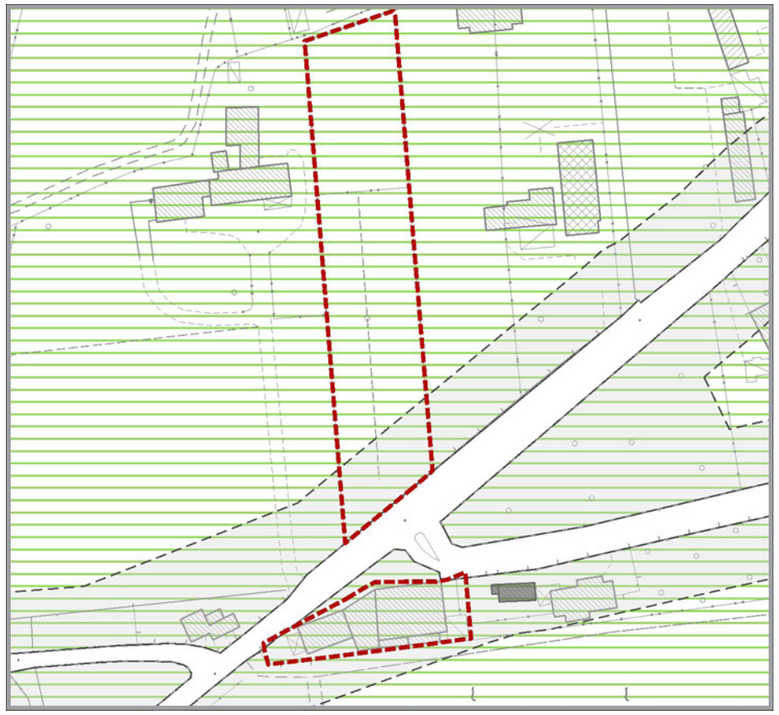


CATASTO



ORTOFOTO

ESTRATTO PI N. 4



INQUADRAMENTO

AT-14
EDIFICIO VIA SAN PIO X - VIA SAN MARCO

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

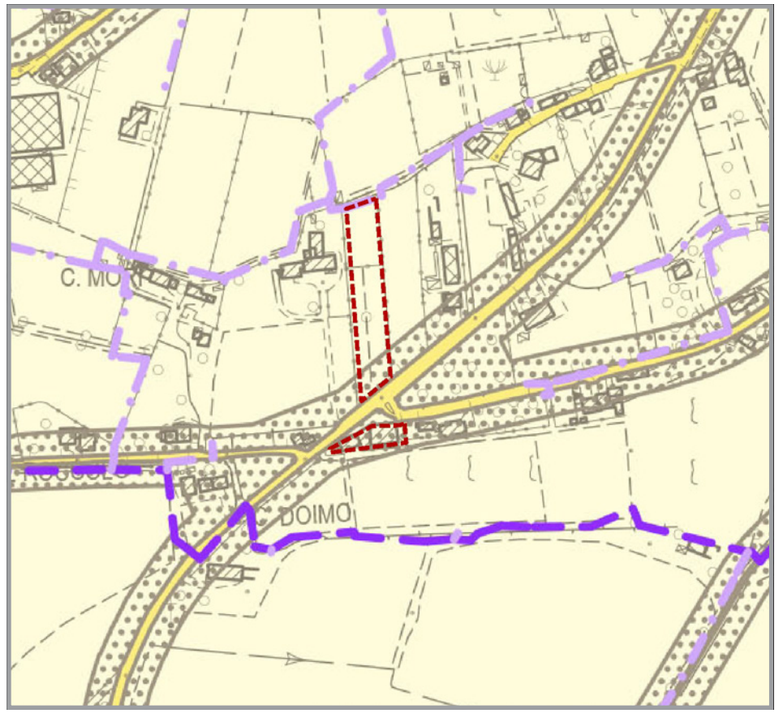


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI

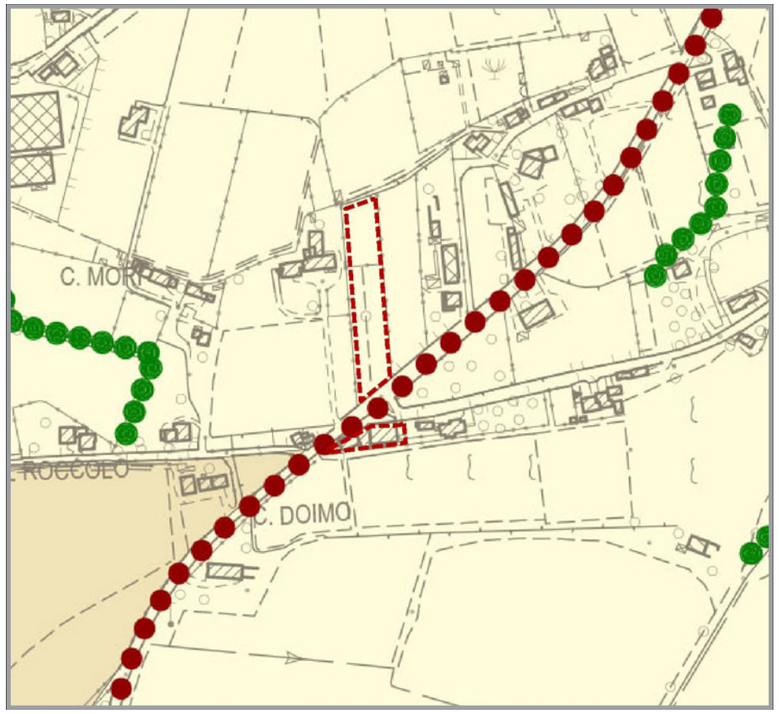


TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

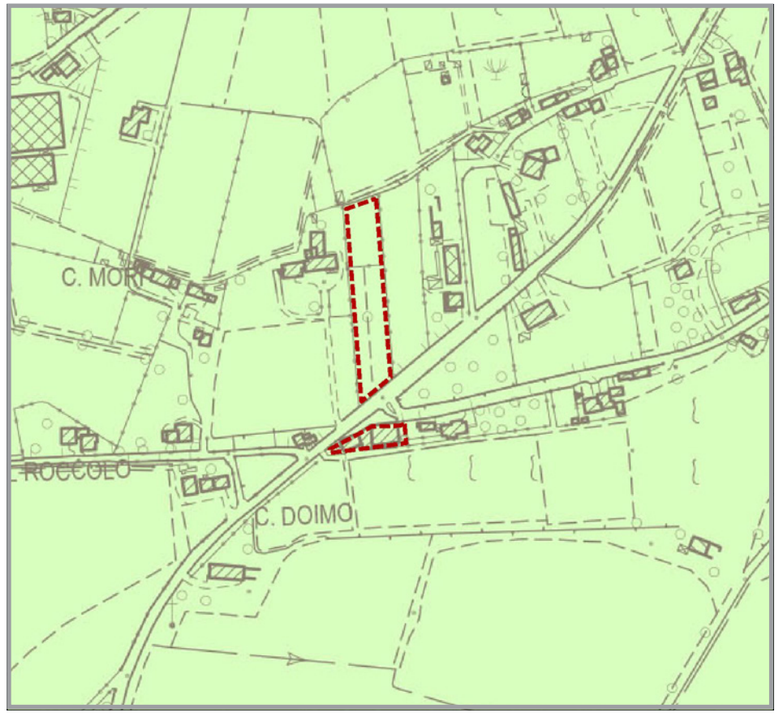
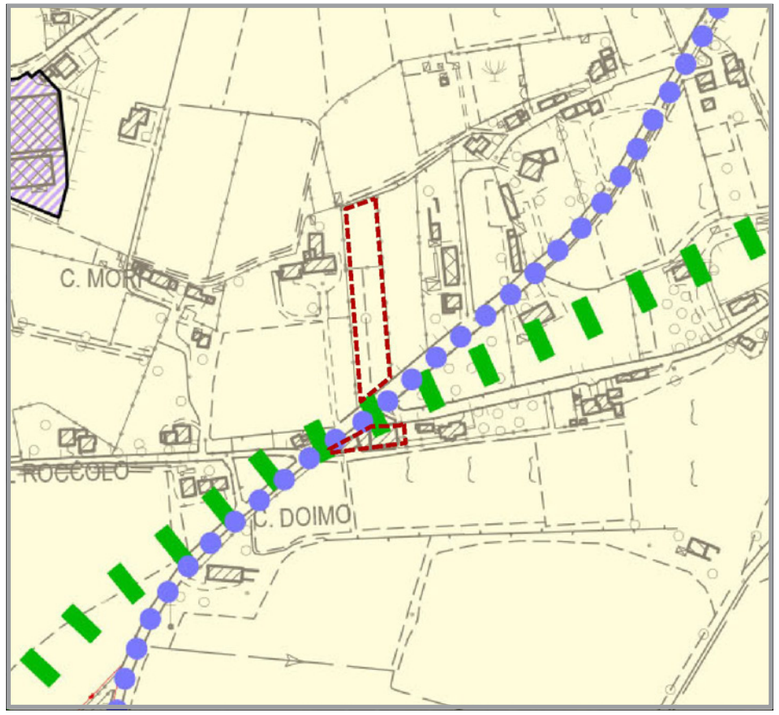


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

L'area di intervento ricade nella fascia di rispetto della viabilità principale.

- tavola 2 carta delle invarianti

L'area ricade lungo il percorso della Strada della Grande Guerra (PTCP).

- tavola 3 carta delle fragilità

L'area è classificata come "Area idonea" per la pericolosità geologica.

- tavola 4.1 carta della trasformabilità

L'area ricade parzialmente nel corridoio secondario ecologico e lungo la Strada dei vini (PTCP).

AT-14

EDIFICIO VIA SAN PIO X - VIA SAN MARCO

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

La proposta di variazione prevede la demolizione e rinaturalizzazione di un lotto edificato posto sull'incrocio tra via Pio X e Via San Marco. L'edificio è attualmente in stato di forte degrado ed abbandono ed in codizioni statiche precarie; il fabbricato è costituito da una parte a destinazione residenziale ed un'altra considerabile come "manufatto incongruo" a destinazione bar e sala dancing.

L'intervento ha come obiettivo la demolizione dell'edificio incongruo e la rinaturalizzazione del lotto secondo quanto predisposto dalle Linee Guida della Regione Veneto per il calcolo dei crediti edilizi di rinaturalizzazione. La capacità edificatoria riconosciuta pari a 1.833 mc potrà atterrare sul lotto B come riportato nella planimetria.

CATEGORIA 1 VOLUME/SUPERFICIE Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C		D	E	F		
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale= 1 Non residenziale= 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI/ COMMERCIALI α** ≤ 1*	DDC = A x B x C (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15**	K = D +E+F	CER = DDC x K
				ZTO A = 0,50**	ALTO = 0,25**	Senza bonifica ambientale 0,00**		
				ZTO B = 0,45**	MEDIO = 0,20**	Con bonifica ambientale 0,15**		
				ZTO C = 0,45**	BASSO = 0,15**			
				ZTO D = 0,40**				
				ZTO E = 0,45**				
				ZTO F = 0,45**				

* Valore non modificabile dal Comune
** Valore da assegnare a cura del Comune

Il manufatto incongruo, costituito dalla porzione del fabbricato costituito dal bar e dalla sala dancing, ha unaa superficie coperta, oggetto di calcolo, pari a 625 mq (dato fornito dalla proprietà).

Il Dato Dimensionale Complessivo (DDC) sarà quindi 625 mq x 2,70 m x 0,75 = 1.265,6 mc.
Il valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente 'K' dato dalla somma di D+E+F.
Il manufatto incongruo è ubicato in ZTO E (coeff. 0,45) ed è stato ipotizzato un costo di demolizione medio (coeff. 0,20) e senza costi di bonifica ambientale (coeff. 0,00).
Pertanto K = 0,45+0,20+0 = 0,65.
Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:
CER= 1.265,6 mc x 0,65 = 823 mc (parametrati alla destinazione residenziale).
In conclusione quindi si propone:
• Trasferimento della volumetria derivata dalla porzione di fabbricato a destinazione residenziale: 1.010 mc;
• Utilizzo dei CER per la porzione di fabbricato a destinazione dancing e bar: 823 mc.
TOTALE = 1.010 + 822,6 = 1.833 mc.

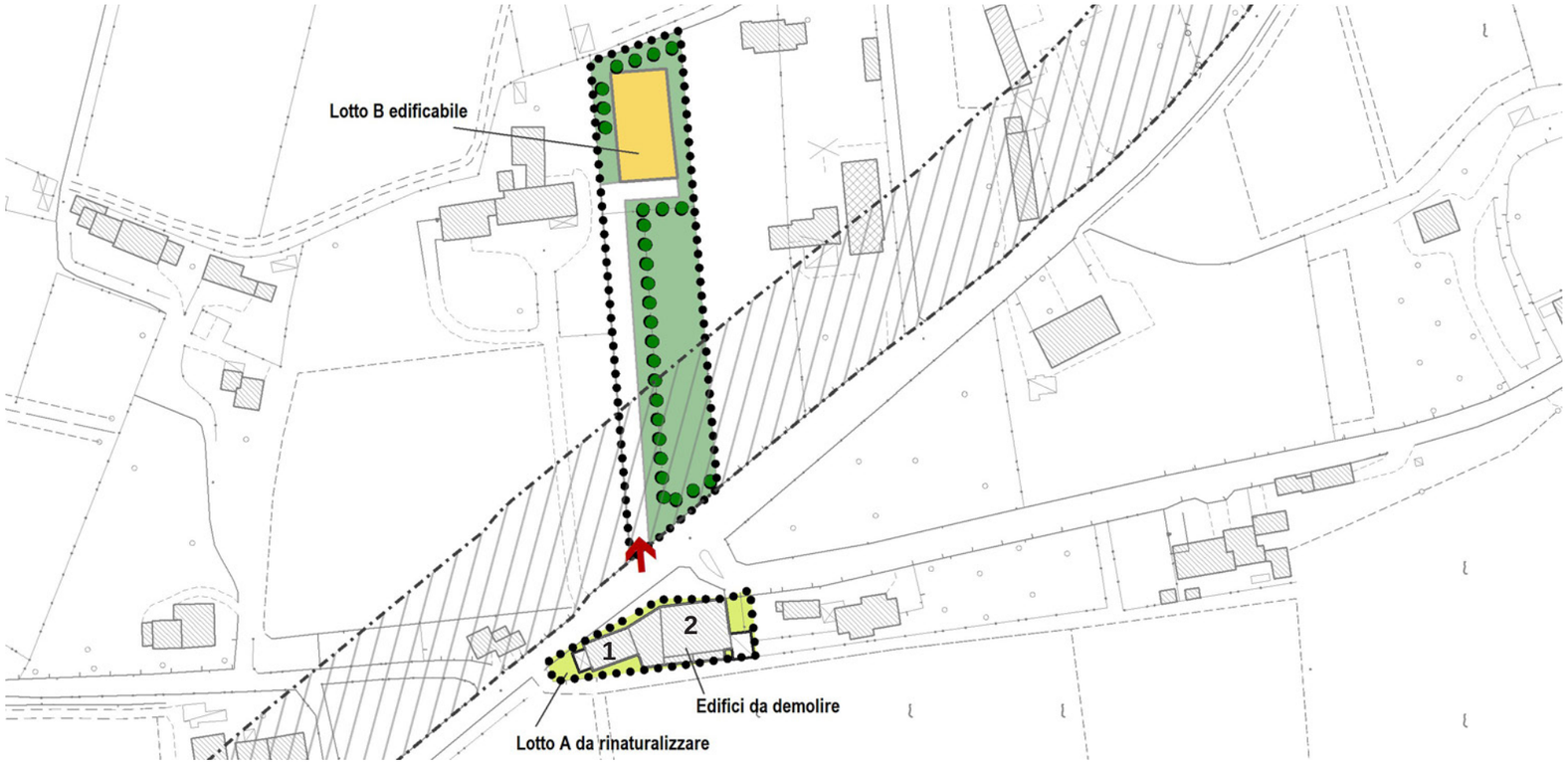
Gli obiettivi dell'intervento sono:
a) demolizione degli edifici e rinaturalizzazione del lotto A;
b) riconoscimento della capacità edificatoria di 1.833 mc da fare atterrare sul lotto B.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato;
- demolizione degli edifici e rinaturalizzazione del lotto A;
- l'ubicazione del lotto B è indicativa, mentre la superficie fondiaria massima è prescrittiva (pari a 650 mq);
- mantenimento delle alberature e delle superfici verdi permeabili esistenti, fatto salvo quanto previsto dal precedente punto. Qualora sia necessario abbattare alcuni esemplari di specie arboree esistenti, dovranno essere ripiantumati altrettanti esemplari all'interno dell'ambito di intervento.

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona E2 - Zona agricola-produttiva
Tipo di intervento	Demolizione e rinaturalizzazione
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 5.915
Superficie lotto da rinaturalizzare	mq 1.168
Capacità edificatoria derivata da demolizione manufatto incongruo (1)	mc 823
Capacità edificatoria derivata da demolizione edificio a destinazione residenziale (2)	mc 1.010
Capacità edificatoria derivata da demolizione e rinaturalizzazione (1+2)	mc 1.833
Superficie massima nuovo lotto edificabile lotto B	mq 650
Distanza dai confini	m. 5,00
Numero piani massimo	2
Altezza massima	m. 7,50



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Lotto A da rinaturalizzare
- Edifici oggetto di demolizione lotto A
- Limite all'edificazione
- Lotto B di atterraggio della volumetria derivata dal lotto A
- Superficie verde permeabile esistente da preservare
- Filari alberati esistenti da preservare
- Accesso carrabile

SCALA 1:2.000

AT-15

EDIFICIO VIA CONTI AGOSTI

Descrizione

Nel Piano vigente le due aree in oggetto sono localizzate nella frazione di Bocca di Strada, in prossimità della rotatoria tra via Conti Agosti e via Madonetta.
L'intervento prevede la demolizione di una ex carrozzeria (posta sull'area B) e il trasferimento della capacità edificatoria per edificare un fabbricato sul retro dell'attività "Lovat Costruzioni" (area A). Sull'area B si prevede la realizzazione di un parcheggio privato.
L'individuazione catastale è cosi ripartita:
- lotto A: mappale 1078, 1079 e 969 del foglio 12;
- lotto B: mappale 392 (parte) del foglio 12.

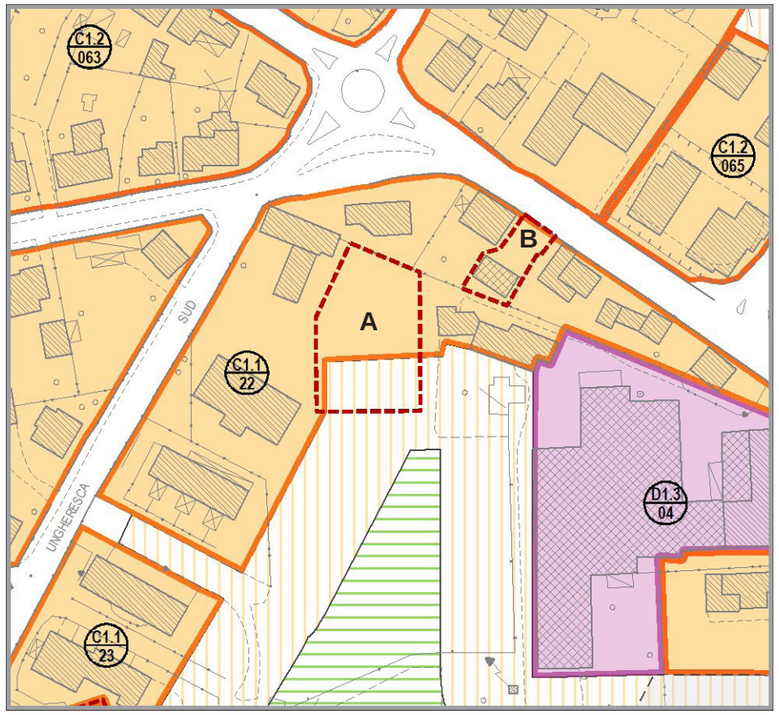
Attualmente l'area è classificata dal PI vigente parte in zona C1.1 e parte in zona E3.

CTR

CATASTO

ORTOFOTO

ESTRATTO PI N. 4



INQUADRAMENTO

AT-15
EDIFICIO VIA CONTI AGOSTI

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI

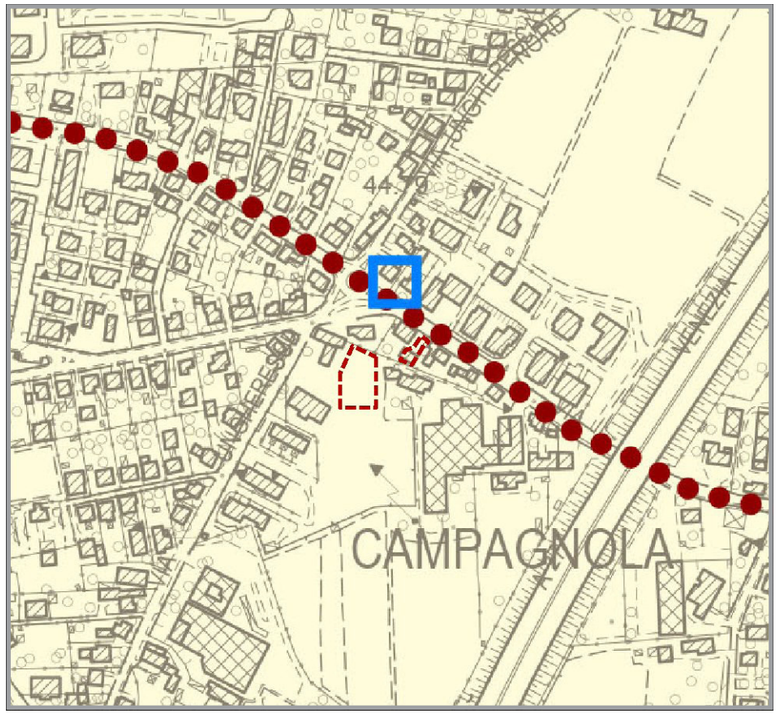


TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

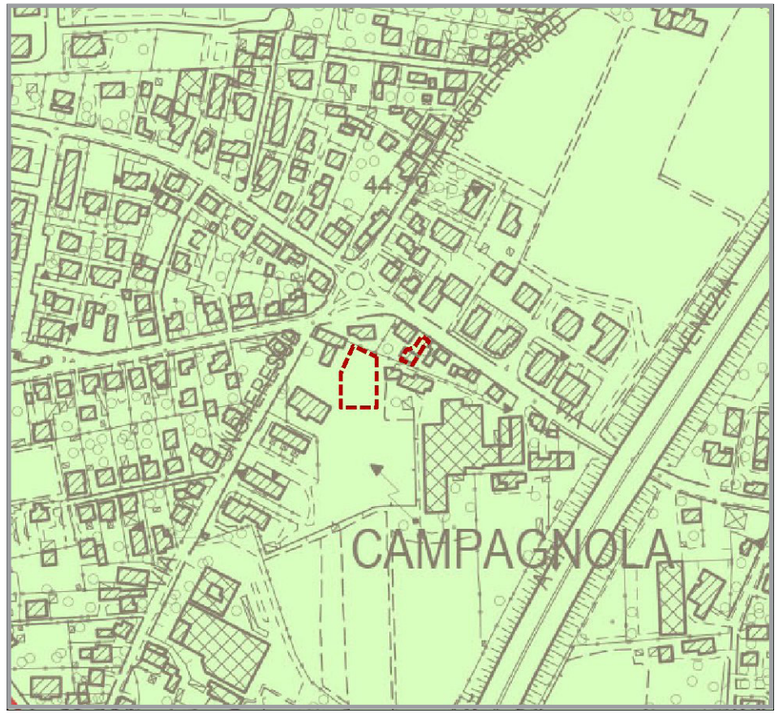
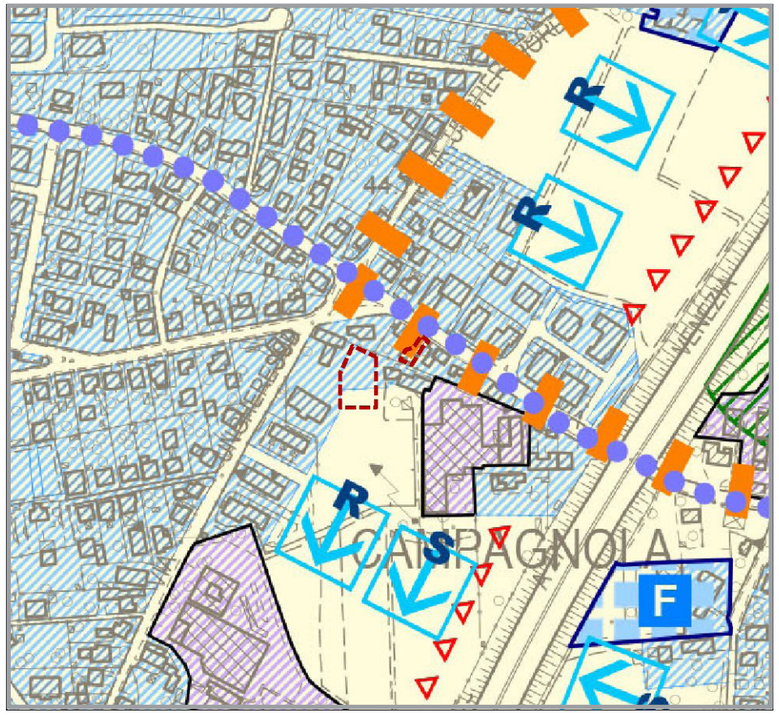


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

L'area non è interessata da vincoli

- tavola 2 carta delle invarianti

L'area si trova in prossimità di un pozzi freatico (art. 18).

- tavola 3 carta delle fragilità

L'area è classificata come Terreno idoneo.

- tavola 4.1 carta della trasformabilità

L'area ricade parzialmente in "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale" (art.21), la restante parte è in prossimità della freccia delle Linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 22).

AT-15

EDIFICIO VIA CONTI AGOSTI

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

L'intervento ha come obiettivo la riqualificazione di un'area (B) prospicente via Conti Agosti e concentrazione della capacità edificatoria sull'area A.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

a) riqualificazione, recupero e riorganizzazione dell'area B, mediante demolizione di un fabbricato in stato di abbandono e privo di qualità architettonica;
b) collocazione nel lotto A del volume pari a 514 mc, generato dalla demolizione dell'edificio del lotto B e conseguente inedificabilità dell'area pertinenziale B.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- la capacità edificatoria aggiuntiva da atterrare nell'area A (514 mc) potrà essere realizzata a seguito della demolizione del fabbricato artigianale posto nell'area B;
- l'area B è priva di potenzialità edificatoria;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato;
- mantenimento degli attuali accessi carrabili;
- rispetto delle distanze dal canale e dalla viabilità esistente;
- l'area pertinenziale B deve essere sistemata con superficie prevalentemente drenante;
- il lotto A deve contenere le superfici impermeabilizzate per un massimo del 35% della sua superficie.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

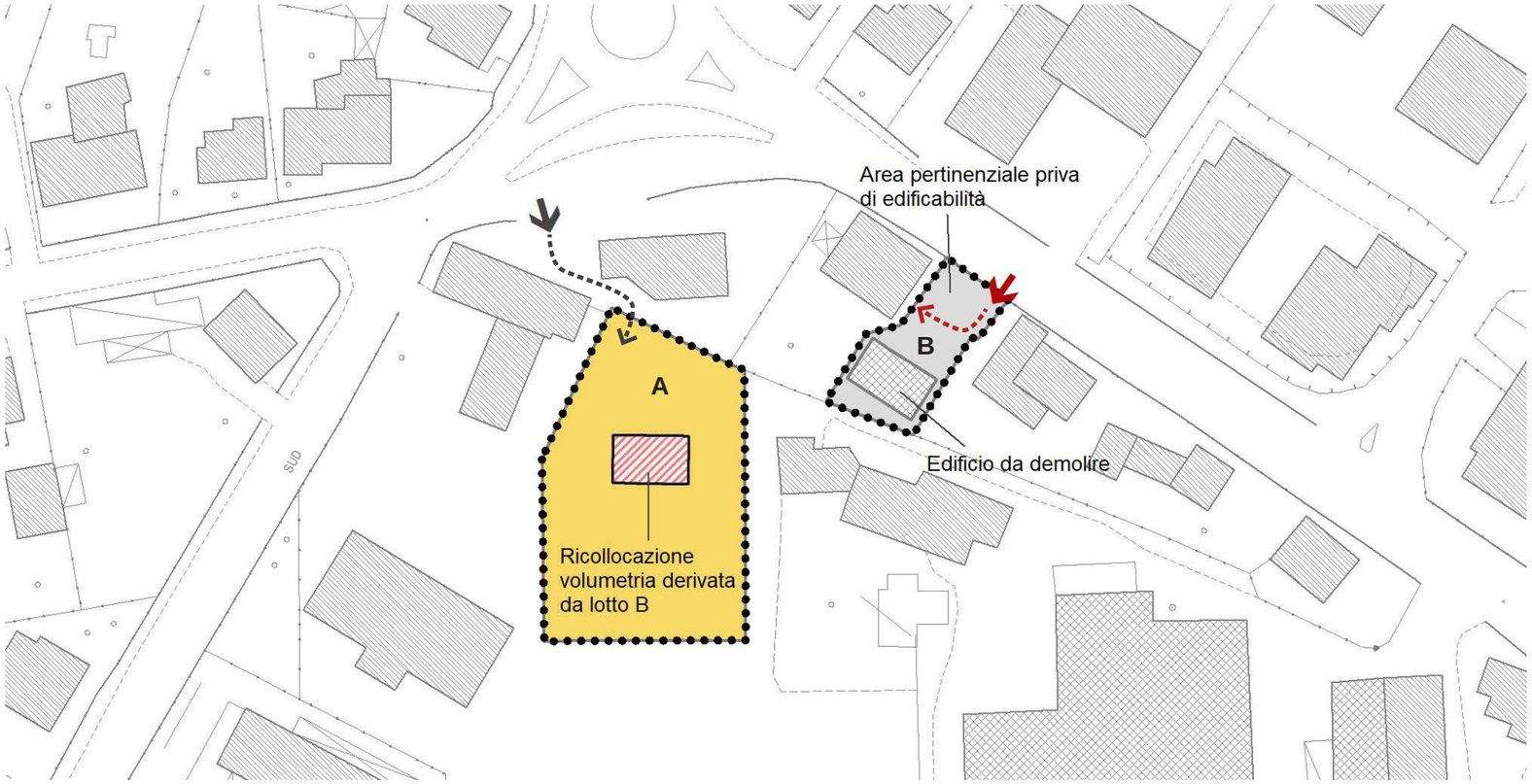
Volume massimo ammesso realizzabile su area A: 514 mc, oltre al volume di progetto derivante dall'applicazione dell'indice di zona (if = 1,3 mc/mq)

Volume massimo ammesso realizzabile su area B: 0 mc

Destinazione d'uso ammessa: sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla zto di appartenza

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona C1 - Completamento edilizio
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	art. 18, comma 2-3
Superficie scheda	mq 2.324
Superficie area A	mq 1.929
Superficie area B	mq 395
Volume massimo ammesso area A	mc 514, oltre al volume di progetto derivante dall'applicazione dell'indice di zona (if = 1,3 mc/mq)
Volume massimo ammesso area B	mc 0
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. 7,5



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area pertinenziale
- Edifici oggetto di demolizione
- Sedime indicativo atterraggio volumetria derivata da lotto B
- Area pertinenziale priva di edifibicalità
- Accesso carrabile con servitù di passaggio
- Accesso carrabile