



PI 2019 **COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 2

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE





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 CATAI

Servizio LLPP Urbanistica ed Ambiente

Il responsabile, Mauro GUGEL, Architetto

Dott.ssa Monica Casarin

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	PAG. 3
AT05 ADF WEB	
AT06 BORGO FIOR	
AT07 AMBITO EX ERRETIESSE	
AT08 AMBITO EX SCUOLE MARENO	
AT09 EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE	
AT10 AMBITO VIA EINAUDI	PAG. 6
AT11 AZIENDA AGRICOLA DALLA TORRE	PAG. 9
AT12 AZIENDA AGRICOLA BRESSAN	PAG. 12

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.

Contributi specialistici

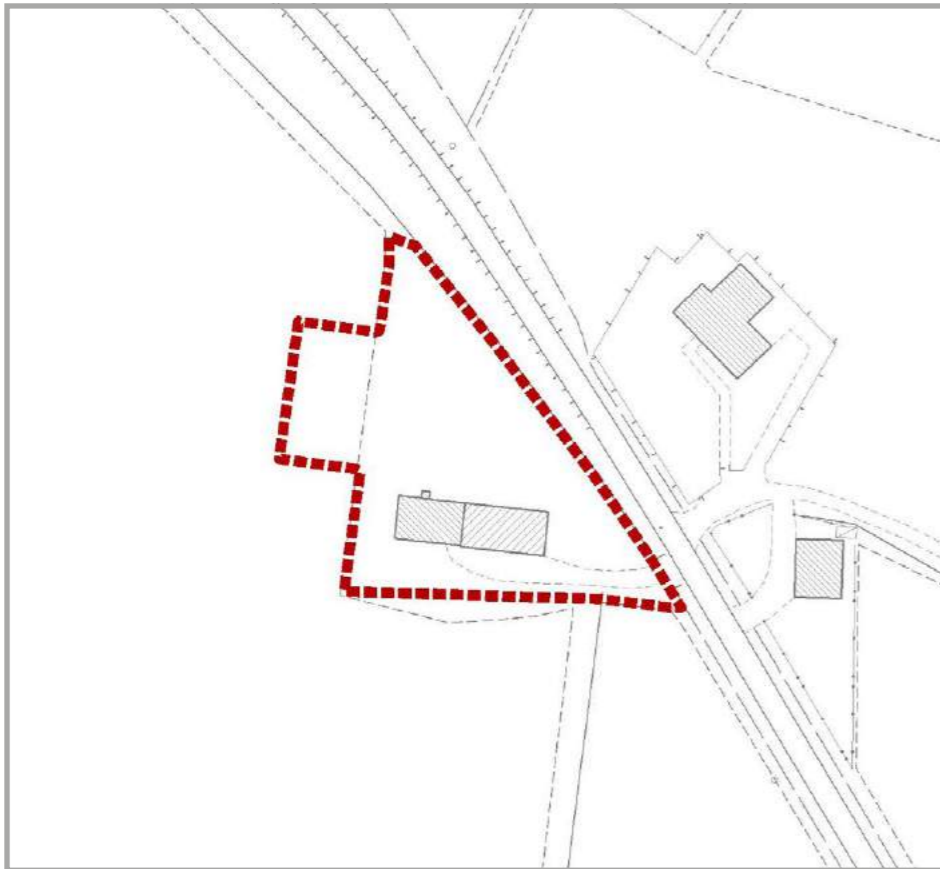
Federico VALERIO, ingegnere

Analisi geologiche, microzonazione sismica

Gino LUCCHETTA, geologo

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 PI N. SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

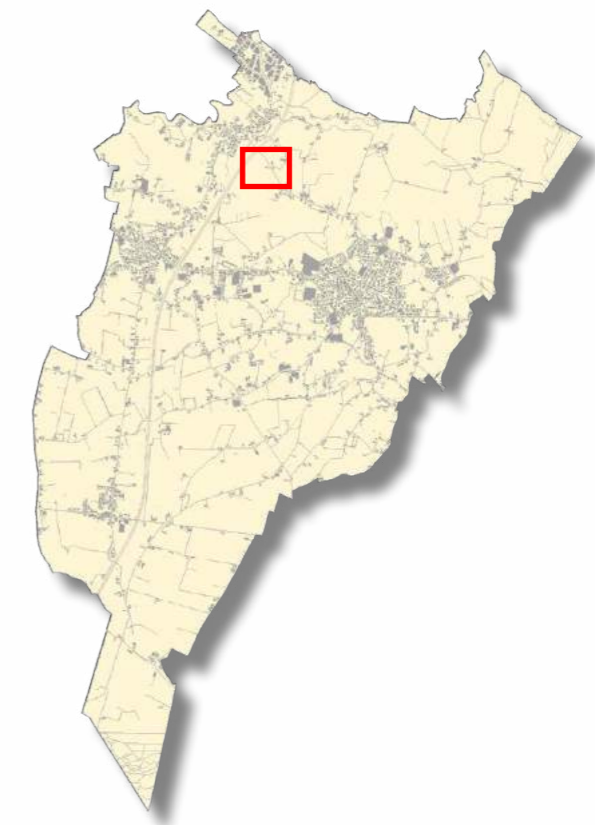


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

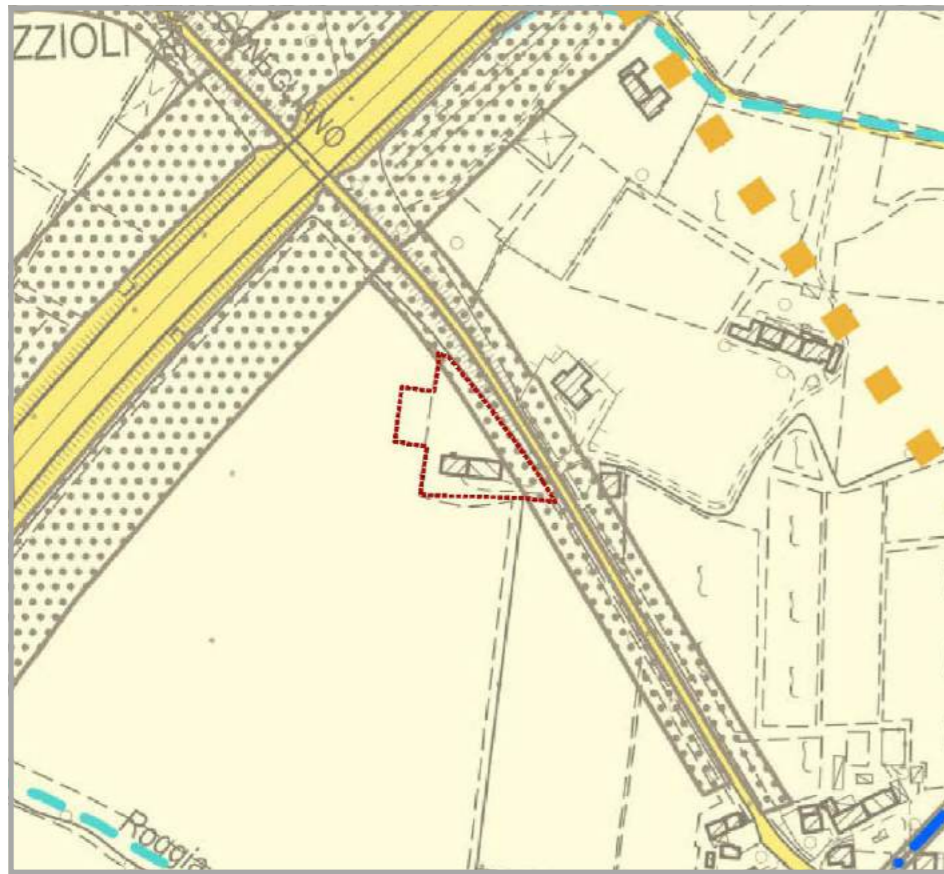


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI

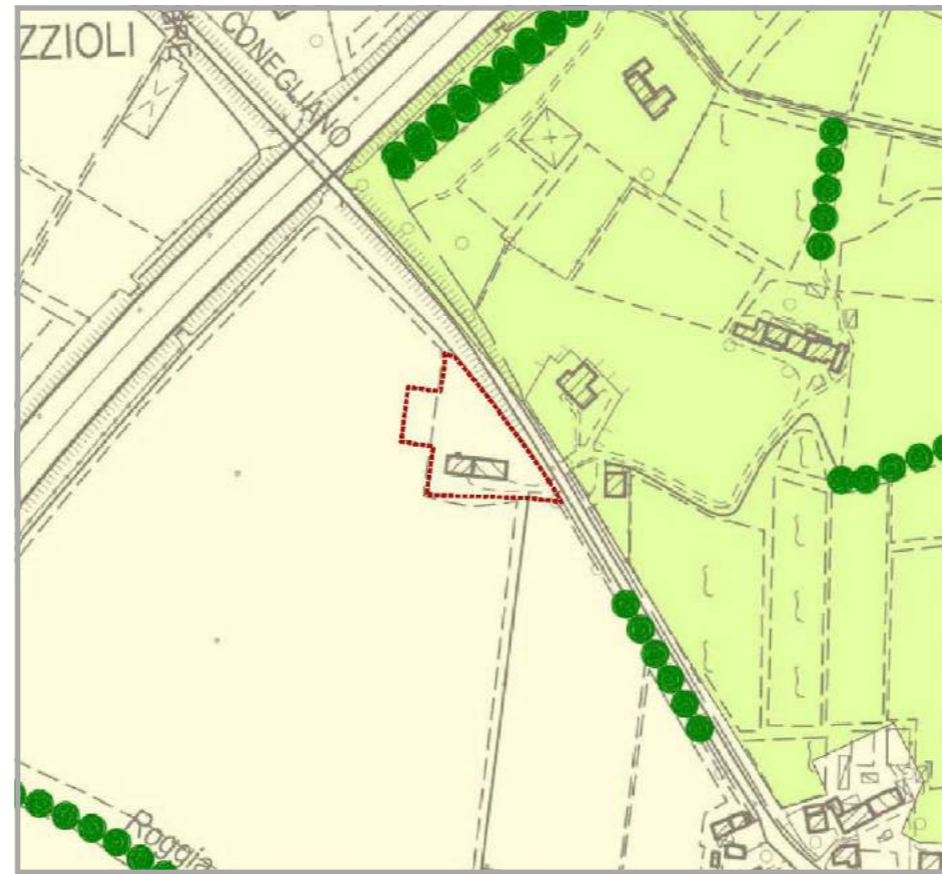


TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

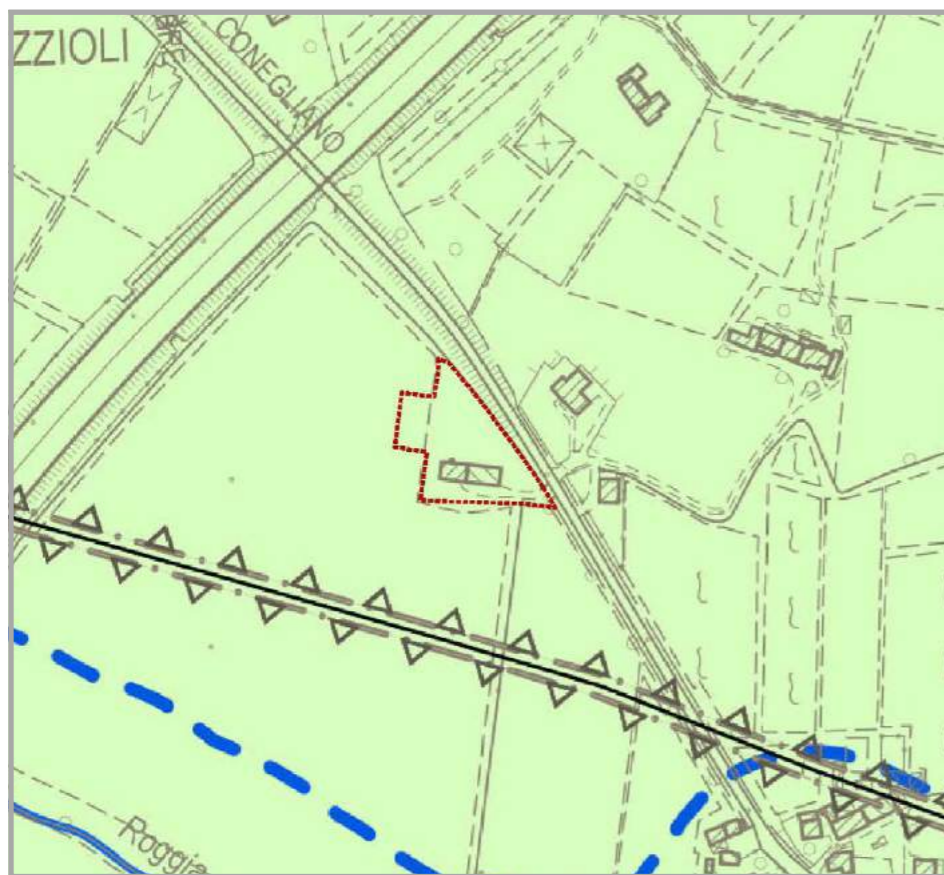
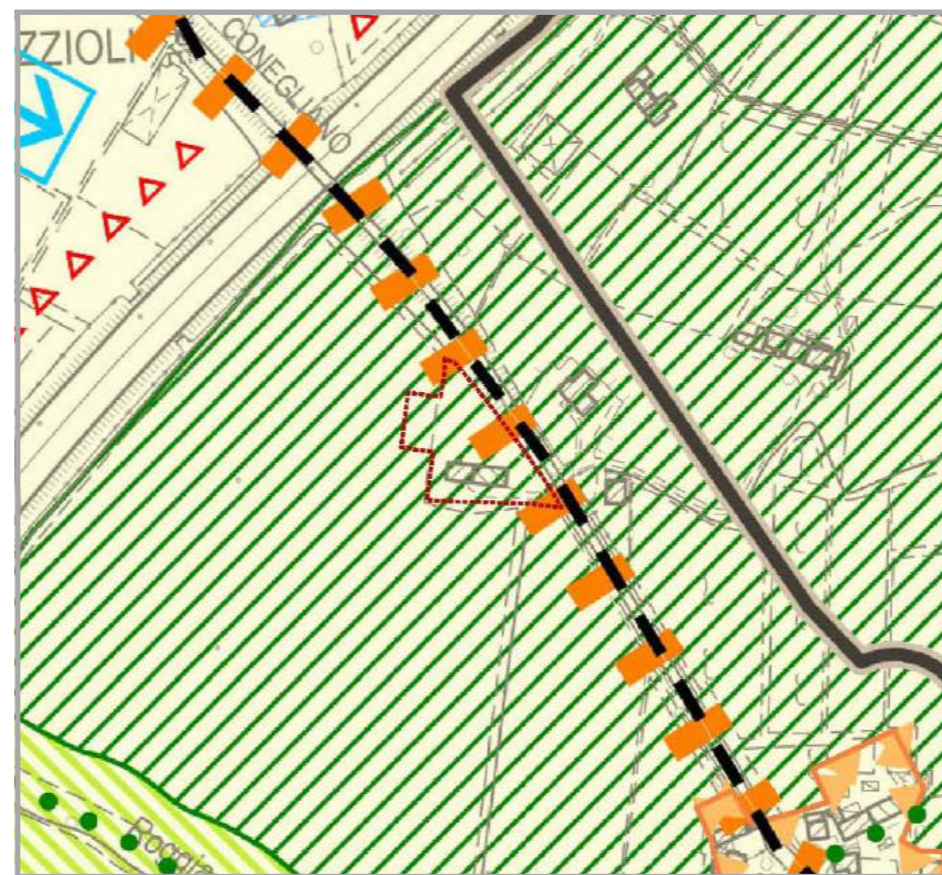


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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 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).



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 destinazioni 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 ribassata 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 consentita, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

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

Superficie di Vendita Commerciale massima 250 mq

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 di Vendita Commerciale massima	mq 250
Superficie scheda	mq 5.662
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

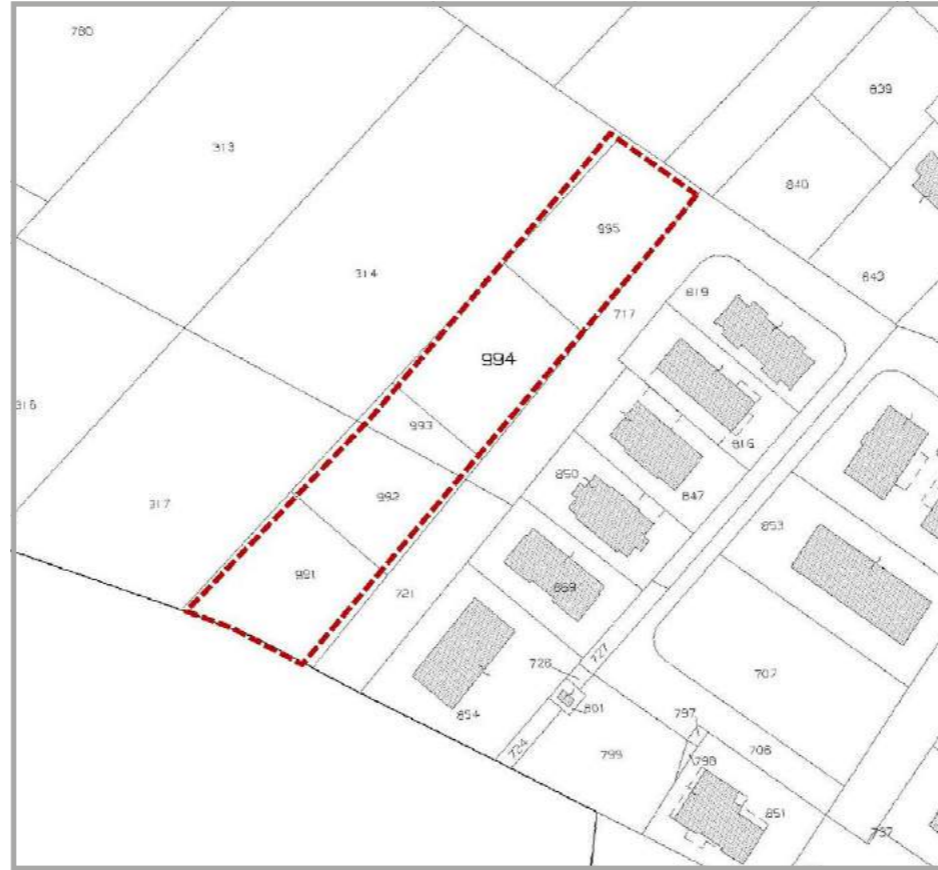
LEGENDA

-  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

Nel Piano vigente l'area in oggetto è localizzata a nord della Chiesa di Ramera, al margine nord-ovest di una lottizzazione esistente composta da residenze uni-bifamiliari e a schiera, in prossimità della strada via Luigi Einaudi.

L'ambito misura complessivamente 5.145 mq. Catastralmente l'ambito è individuato dai mappali 991, 992, 993, 994 e 995 del foglio 2. .

L'area si trova inserita in un contesto agricolo al margine del tessuto urbanizzato esternamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017.

Attualmente l'area è classificata dal PRG vigente come zona agricola E3 Zona Agricola Periurbana e ricade in ambito P1 del PAI. A nord dell'area, vi è la presenza del corso d'acqua del Monticano.

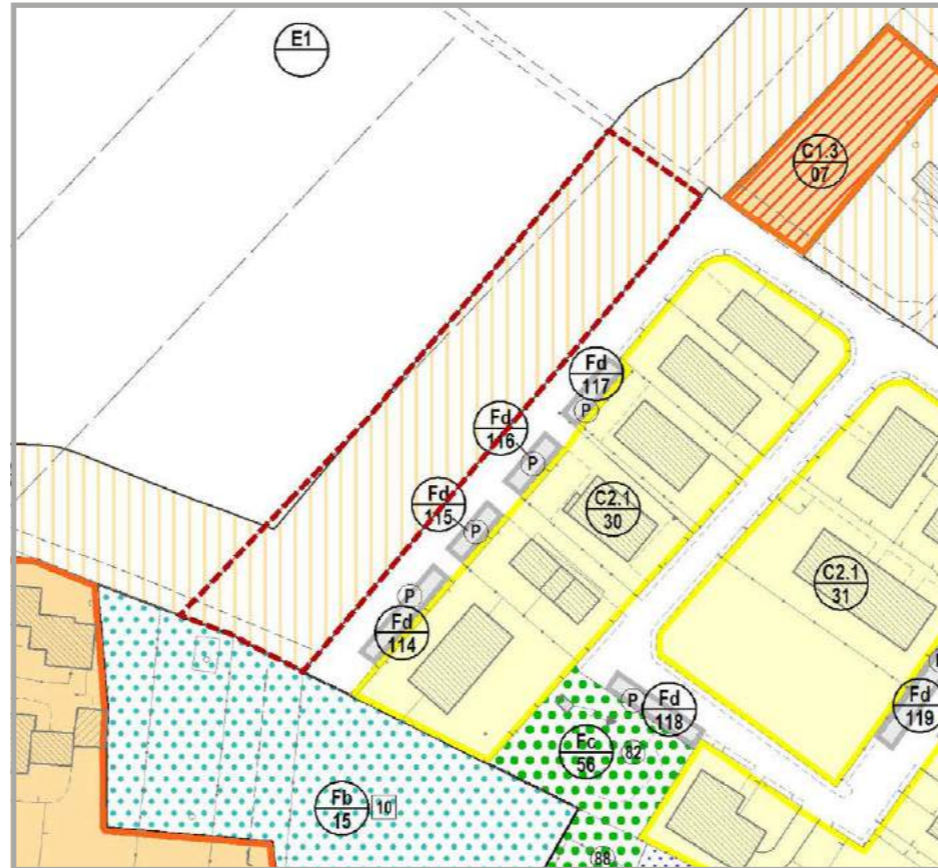
La zona agricola è attualmente a destinazione seminativo.

Il PRG definisce le zone agricole E3 come parti del territorio contraddistinte da superfici agricole in adiacenza a zone residenziali e infrastrutture viarie finalizzate a garantire l'esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità e servizi pubblici e come ambiti di riqualificazione ecologica del margine urbano-rurale

ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PI N. 1 SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO

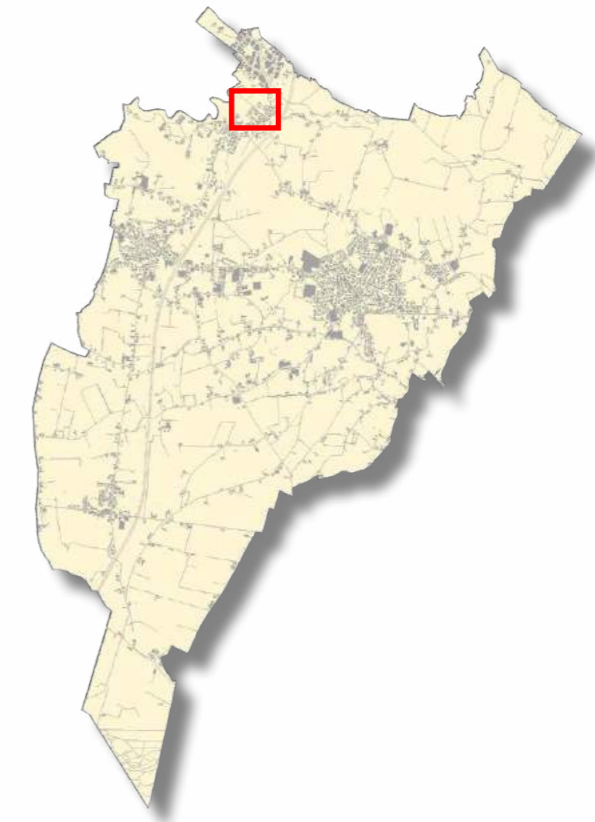


TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

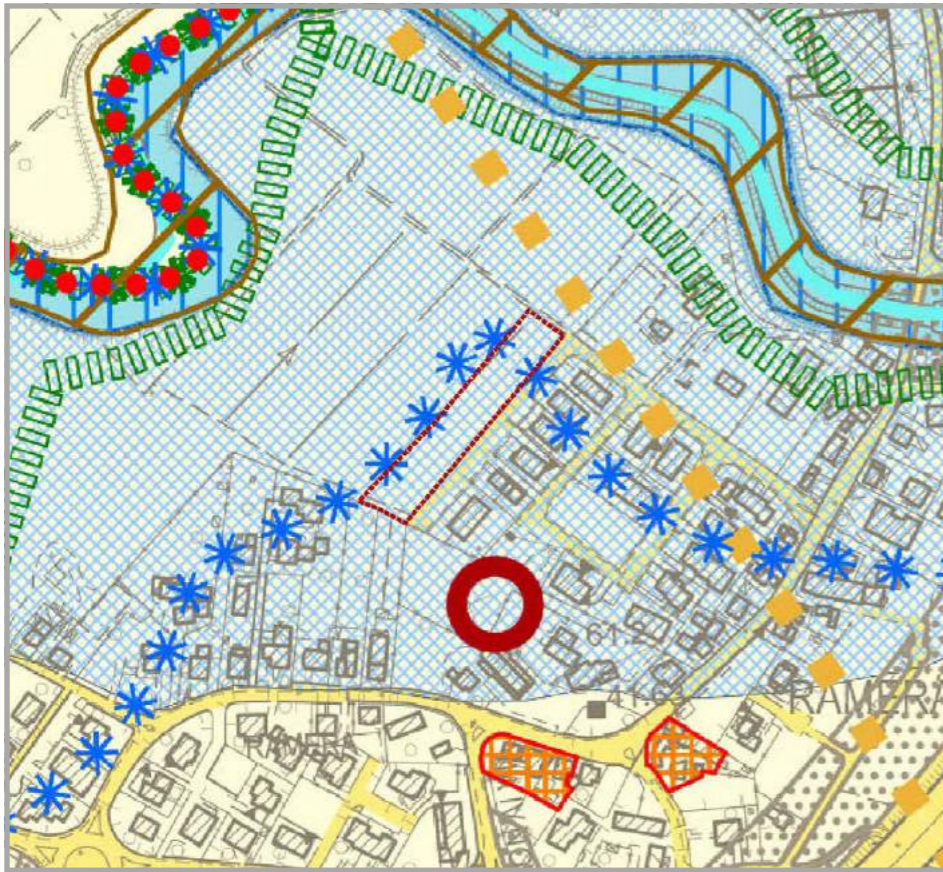
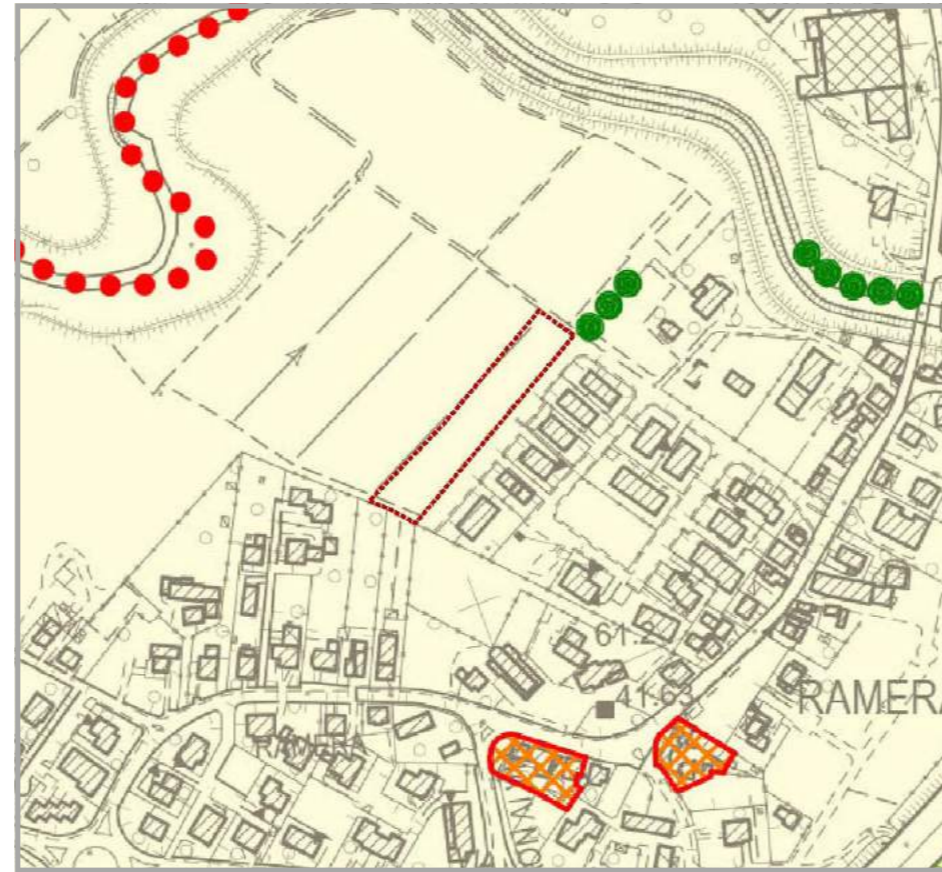


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
L'ambito è interessato parzialmente nella zona nord dal vincolo paesaggistico ex 431/85 del corso del Monticano ed è ricompreso nell'ambito P1 aree di pericolosità idraulica moderata del PAI. E' l'ambito a nord dal segno dell'agrocenturiato individuato dal PTCP.
- tavola 2 carta delle invariati
Non sono presenti invariati per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo a condizione, in quanto ricompresa nell'ambito P1 del PAI. L'intervento sarà soggetto a valutazione di compatibilità idraulica con le misure compensative definite in sede di PAT da Genio Civile e Consorzio di Bonifica.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
L'area ricade ai margini della città consolidata nell'ATO residenziale numero 1. L'ambito è intercluso tra il consolidato e il corridoio ecologico principale, già individuato dal PAT come possibile ambito di espansione.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

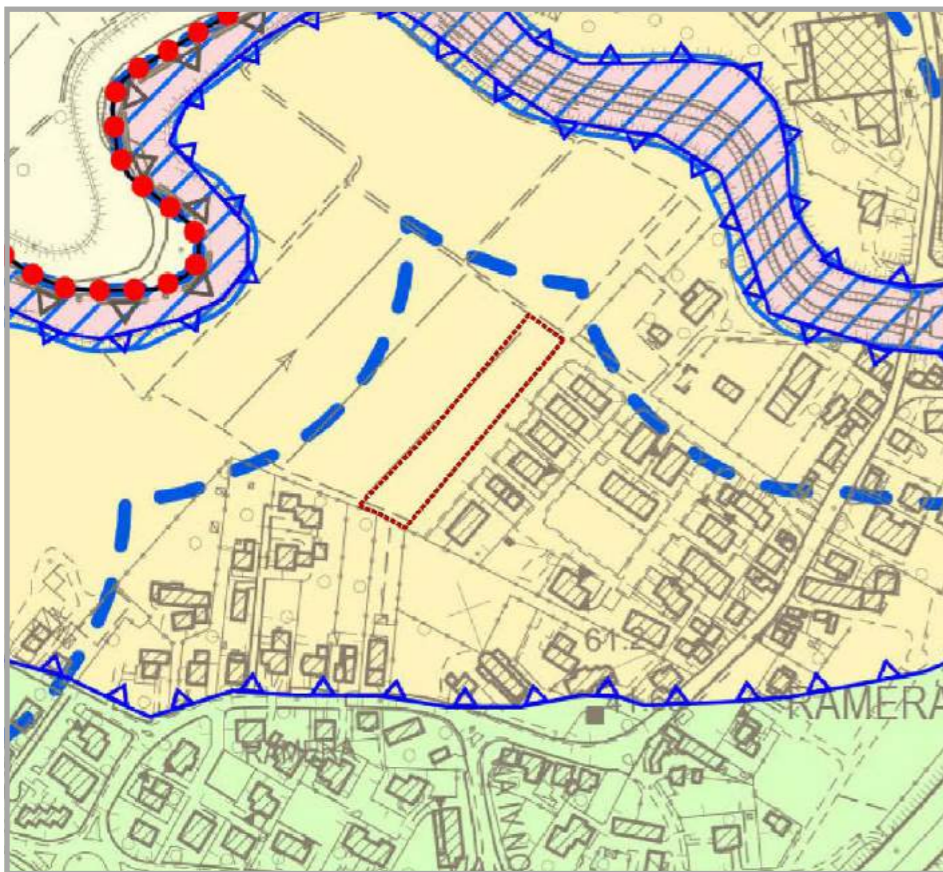
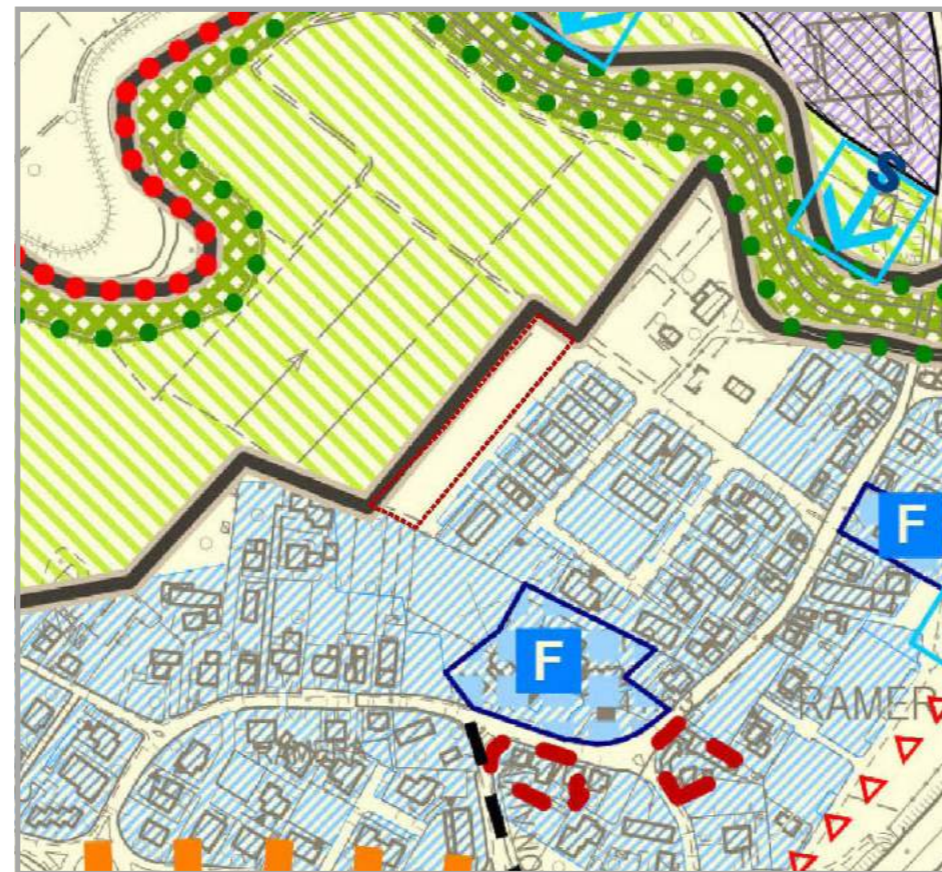


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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, che attualmente è destinato a zona agricola; a fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la destinazione residenziale la parte privata si impegna a corrispondere il contributo perequativo.

L'ambito oggetto della trasformazione urbanistica è già dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria; la parte privata si impegna a realizzare e a cedere sul lato opposto di via Einaudi rispetto alla lottizzazione esistente, un marciapiede e una serie di parcheggi lungo strada. Essendo l'area complessiva superiore ai 1.000 mq di superficie, la parte privata si impegna a realizzare le opere compensative ai fini dell'invarianza idraulica.

Il progetto prevede la realizzazione di 4 edifici uni-bifamiliari a destinazione residenziale, distribuiti su altrettanti lotti per una volumetria complessiva massima di mc. 3.200 (800 mc x 4 lotti).

Il macro-lotto edificabile sarà identificato nel PI attraverso l'individuazione di una C1.3, con volume predefinito, attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) completare l'urbanizzazione di Via Einaudi sul lato nord-ovest;
- b) integrazione e riqualificazione complessiva delle aree a standard esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- realizzazione e cessione del marciapiede di lunghezza complessiva di circa 150 metri e larghezza 1,50 metri;
- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio per complessivi 25 posti auto; il parcheggio dovrà essere realizzato con grigliato in calcestruzzo drenante;
- realizzazione delle opere di compensazione idraulica ai fini dell'invarianza mediante pozzi perdenti;

- recepimento delle eventuali indicazioni dettate da Genio Civile e Consorzio di Bonifica in sede di rilascio del parere idraulico;
- presentazione di un progetto unitario per lo sviluppo dell'area che consideri gli elementi e le prescrizioni della presente scheda;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

Ai fini di perseguire l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza di dimensione non superiore a 3.200 mq. La rimanente porzione di terreno dovrà essere destinata a verde scoperto o terreno agricolo. Sono escluse da tale computo le opere di urbanizzazione quali parcheggio e marciapiedi.

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: 5.145 mq.

Volume massimo ammesso: mc 3.200

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI

Parcheggio: 315 mq (25 parcheggi)







Marciapiede: 225 mq (150 metri di lunghezza x 1,50 metri di larghezza)



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di completamento C1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire Conv.
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 5.145
Volume massimo ammesso	mc 3.200 fuori terra
Distanza dalla strada	m. 5,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo	2 fuori terra
Altezza massima	m. 7,50 fuori terra
DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI MINIMI	
Parcheggio (solo superficie stalli)	315 mq - 25 parcheggi
Marciapiede	225 mq (1,50 ml larghezza)

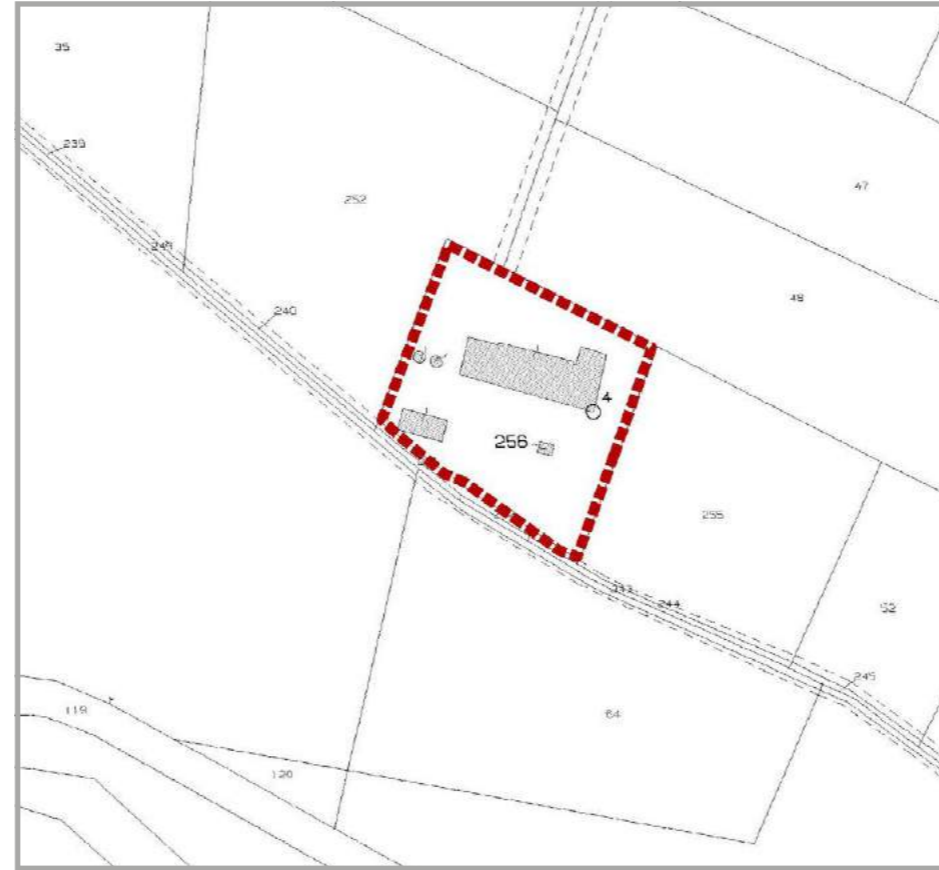
LEGENDA

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

CTR



CATASTO



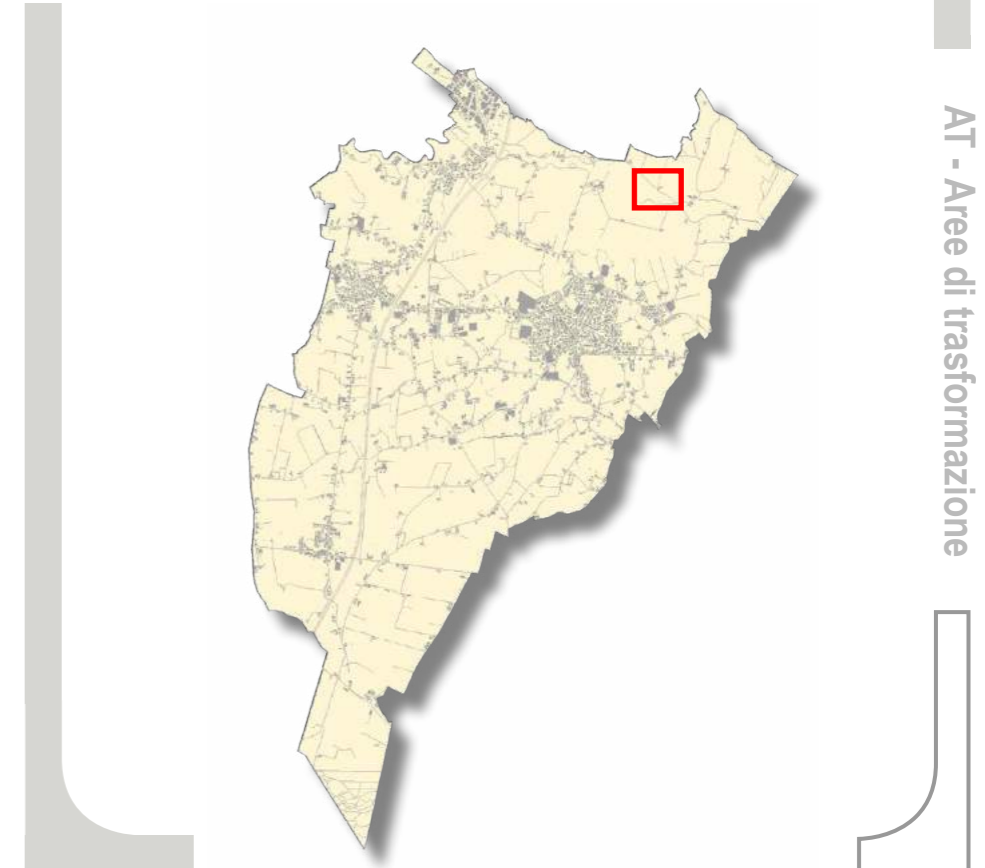
ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PI N. 1 SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO



L'intervento interessa la riqualificazione e il parziale cambio d'uso di un edificio a destinazione mista agricolo/residenziale, posto lungo la via Balbi, lungo la riva sinistra del torrente Monticano. Il fabbricato attualmente è in grave stato di degrado ed è abbandonato, l'edificio che presenta elementi di interesse storico, fa parte di un sistema di edifici rurali prossimi all'ambito vincolato di Villa Paoletti. Il territorio agricolo nell'intorno del fabbricato storico, presenta caratteristiche ambientali e paesaggistiche di pregio ed è per la quasi totalità coltivato a vigneto. L'ambito misura complessivamente 3.580 mq. Catastalmente l'ambito è individuato dal mappale 256 del foglio 22. Attualmente l'area in cui ricade il fabbricato è classificata come zona agricola E1 agricola di pregio ambientale e ricade in ambito P1 del PAI. A sud dell'area, vi è la presenza del corso d'acqua del Monticano. Il PRG individua lungo via Balbi, la fascia di rispetto stradale con ampiezza pari a 20 metri, entro cui ricade uno dei due fabbricati. Il fabbricato è censito tra gli edifici a valenza storico-testimoniale con grado di protezione 2.

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

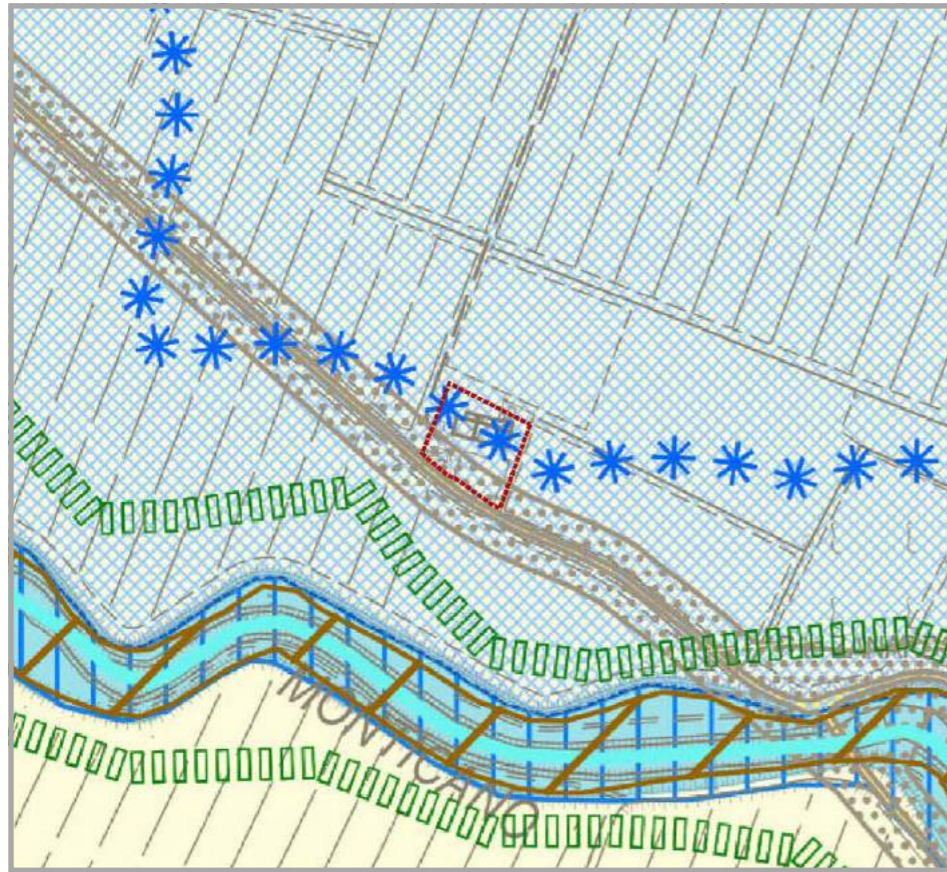


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
L'ambito è interessato parzialmente nella zona sud dal vincolo paesaggistico ex 431/85 del corso del Monticano ed è ricompreso nell'ambito P1 aree di pericolosità idraulica moderata del PAI. L'edificio più piccolo ricade in fascia di rispetto stradale.
- tavola 2 carta delle invarianti
L'area ricade all'interno dell'area delle risorgive ed è ricompresa nella unità di paesaggio del agricola-intensiva del Monticano.
- tavola 3 carta delle fragilità
L'area è classificata come Terreno idoneo a condizione, in quanto ricompresa nell'ambito P1 del PAI: l'area è interessata dall'apresenza di aree esondabili. L'intervento sarà soggetto a valutazione di compatibilità idraulica con le misure compensative definite in sede di PAT da Genio Civile e Consorzio di Bonifica.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
L'area ricade in ambito di buffer zone della rete ecologica e nell'ATO agricola numero 3.

TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

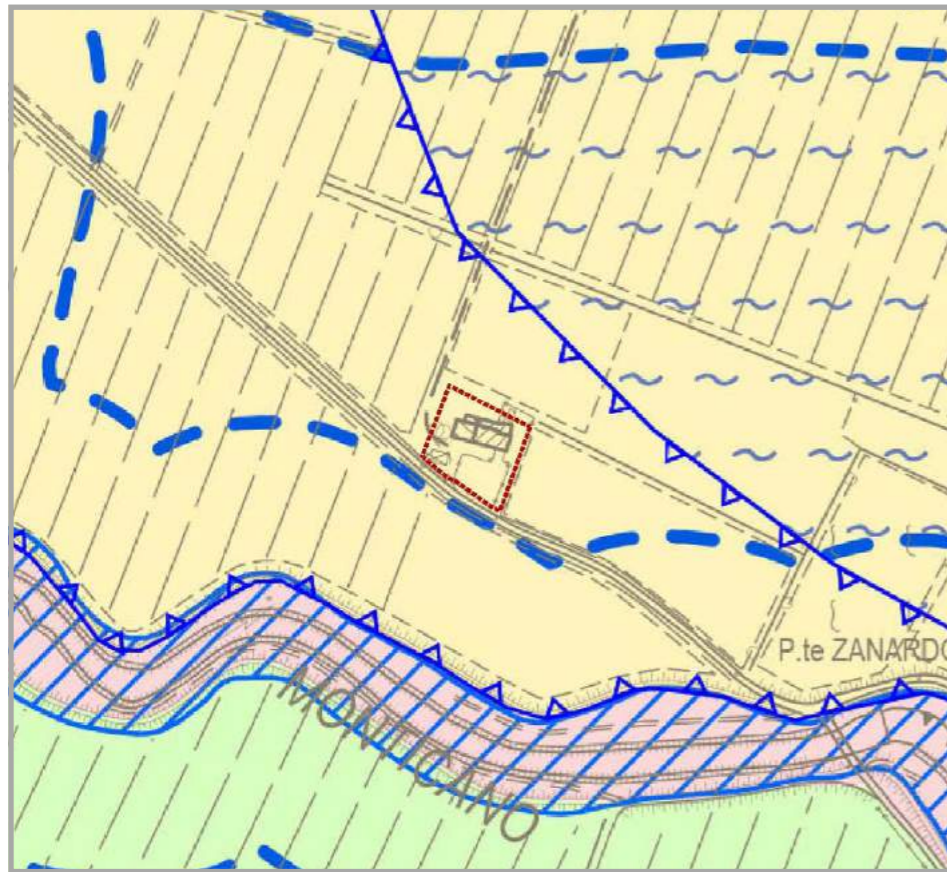
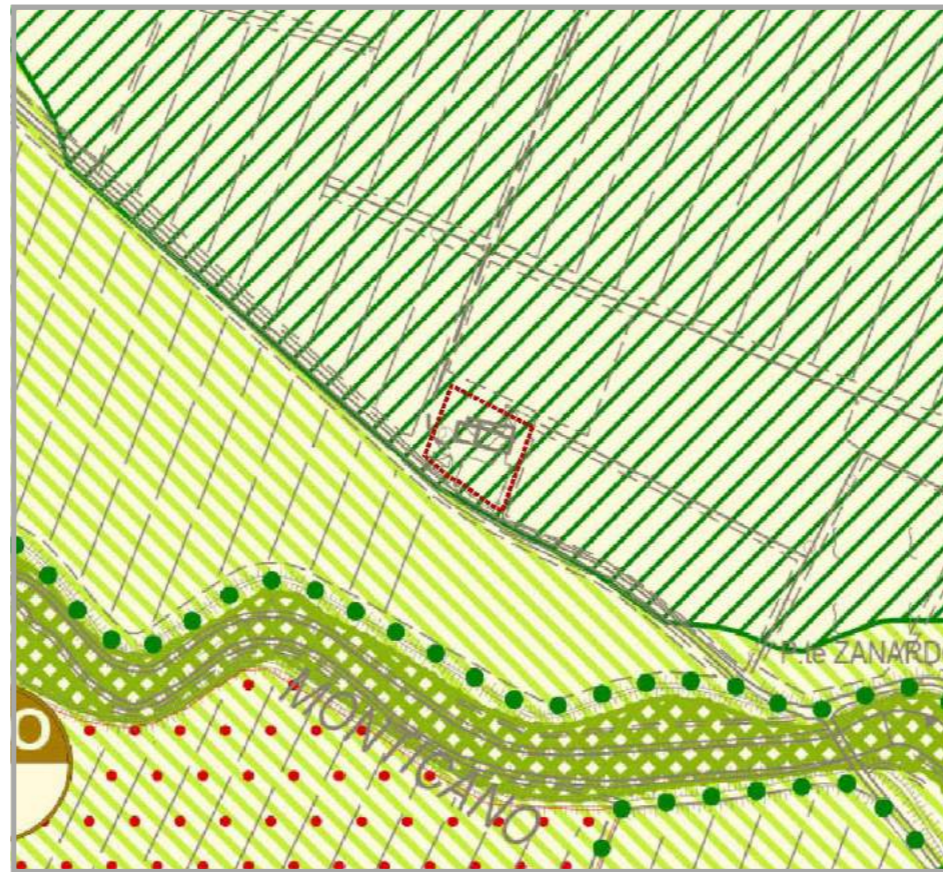


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



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 due fabbricati storici, il più grande con GdP2, posto in via Balbi, di proprietà dell'azienda agricola Dalla Torre Alessandro ed Cruz Evelyn. Il fabbricato è inserito in un contesto agricolo di pregio caratterizzato dalla presenza del Fiume Monticano e da Villa Paoletti; le aree limitrofe sono coltivate in prevalenza a vigneto. Il lotto di pertinenza dei due fabbricati misura circa 3.580 mq. Nell'ambito pertinenziale ad ovest dell'edificio sono presenti due silos neri, costruzioni rurali tipiche locali.

E' consentito un ampliamento volumetrico pari al 50% del volume esistente da realizzarsi nel lato nord dell'edificio, per la costruzione di un annesso rustico. Il nuovo corpo di fabbrica non dovrà essere edificato in aderenza al fabbricato storico. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo
- ricettivo-turistico, ospitalità e accoglienza legato all'attività agricola
- commerciale per la vendita dei prodotti agricoli.

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

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione e recupero dell'edificio storico;
- mantenimento della valenza storico-ambientale dell'edificio;
- mantenimento e riqualificazione dei silos
- integrazione e riqualificazione complessiva delle aree pertinenziali esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- mantenimento della percezione dell'impianto originario dei due edifici storici;
- 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; le formetrie e le tipologie costruttive dovranno essere realizzate in armonia con l'e-

dificio storico pre-esistente

- è consentita la realizzazione di due punti di collegamento ad un piano, tra l'ampliamento e la parte storica; è consentita la traslazione dei solai al fine di raggiungere le altezze minime per le destinazioni richieste;
- mantenimento dei due silos;
- 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 delle prescrizioni di mitigazione e compensazione idraulica ai fini dell'invarianza previste dalla V.C.I.;
- eliminazione delle superfetazioni ed altri edifici e corpi di fabbrica non legittimi o legittimati;
- 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 consentita, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

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 1.770

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

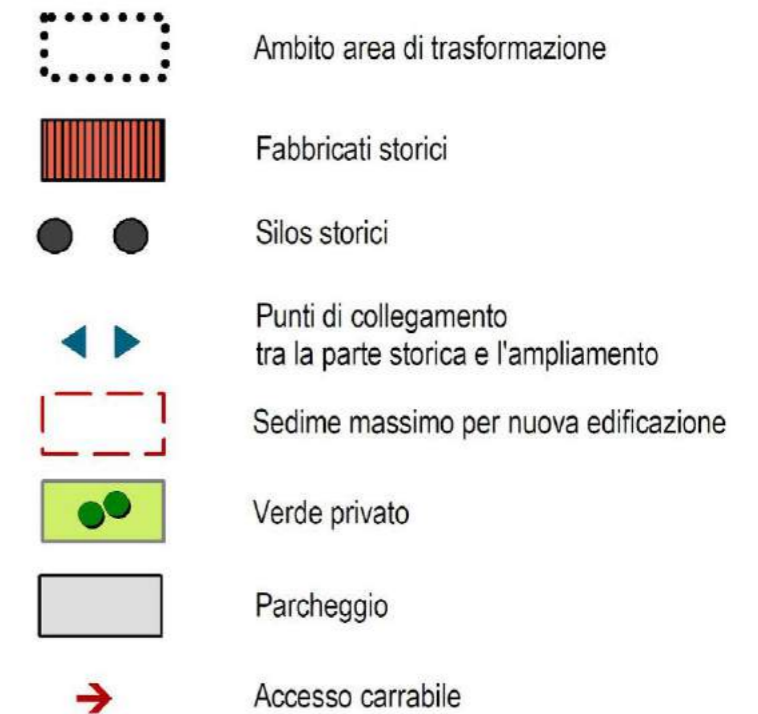
Superficie di Vendita Commerciale massima: 250 mq

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

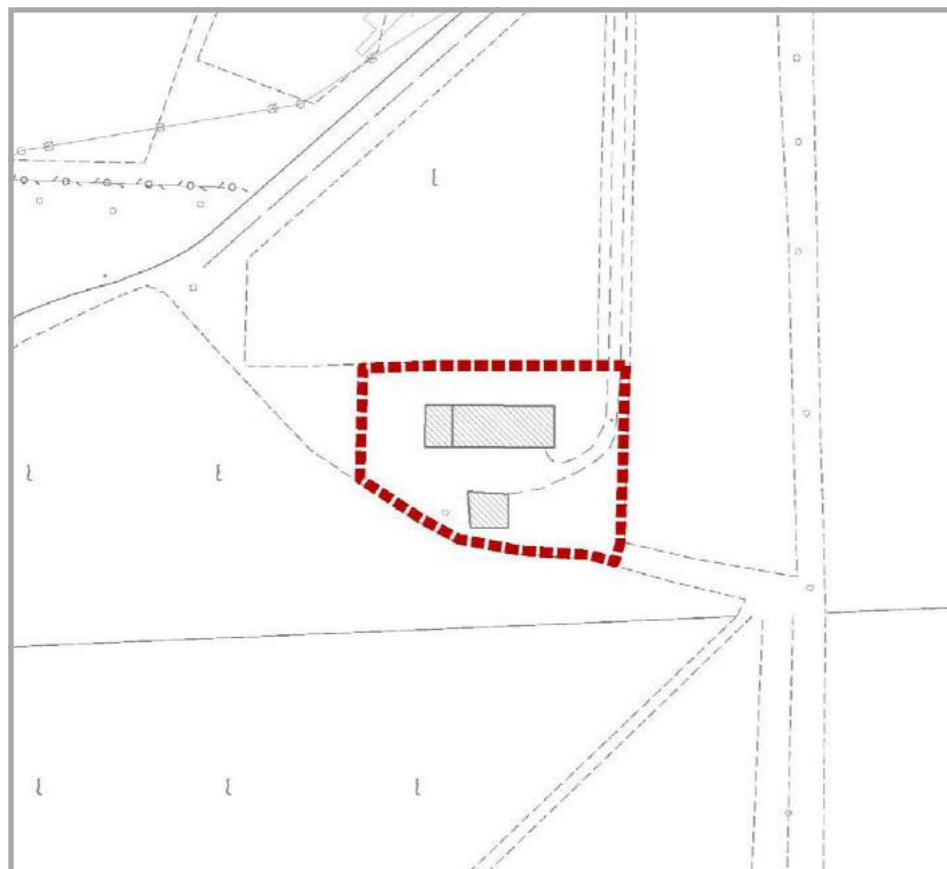
Parcheggio: 770 mq

Dati Dimensionali

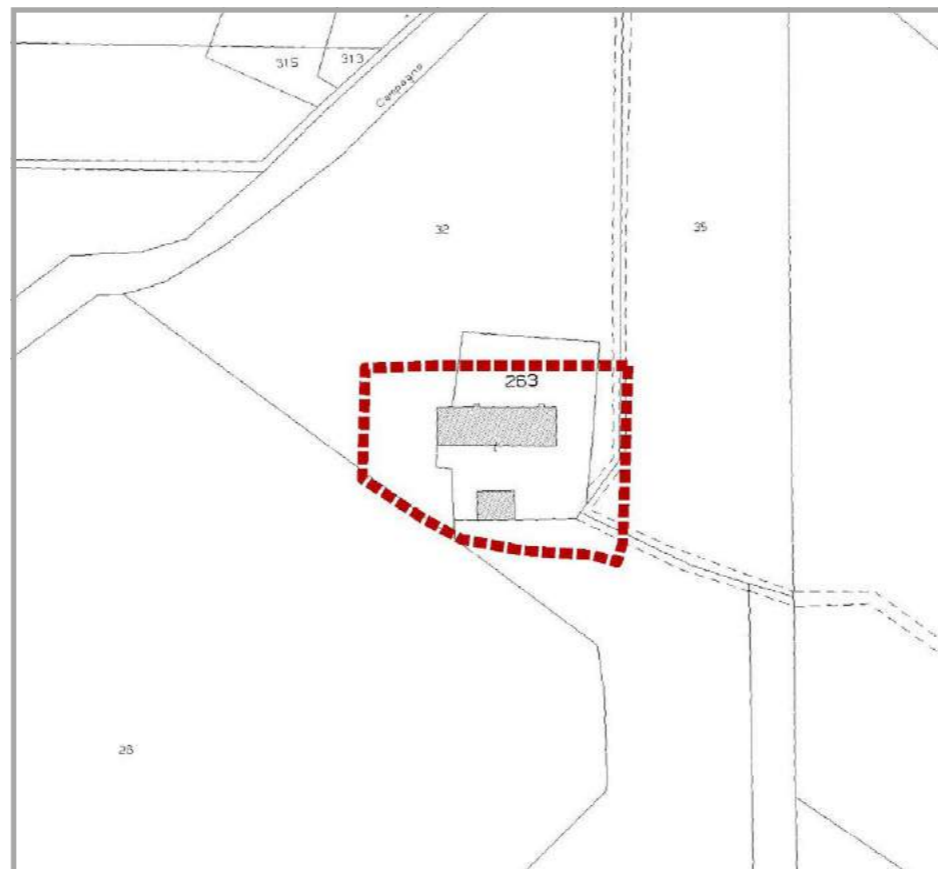
Tipo di Zona	Zona Agricola E1
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Res. Commerciale, Ricettiva
Superficie di Vendita Commerciale massima	250 mq
Superficie scheda	mq 3.580
Volume esistente	mc 3.540
Ampliamento massimo consentito (50%)	mc 1.770
Distanza dalla strada	m. 20,00
Distanza dai confini	m. 5,00
Distanza tra fabbricati	m. 10,00
Numero piani massimo dell'ampliamento	2
Altezza massima ampliamento	m. 6,50
DOTAZIONI E STANDARD MINIMI	
Parcheggio	770 mq



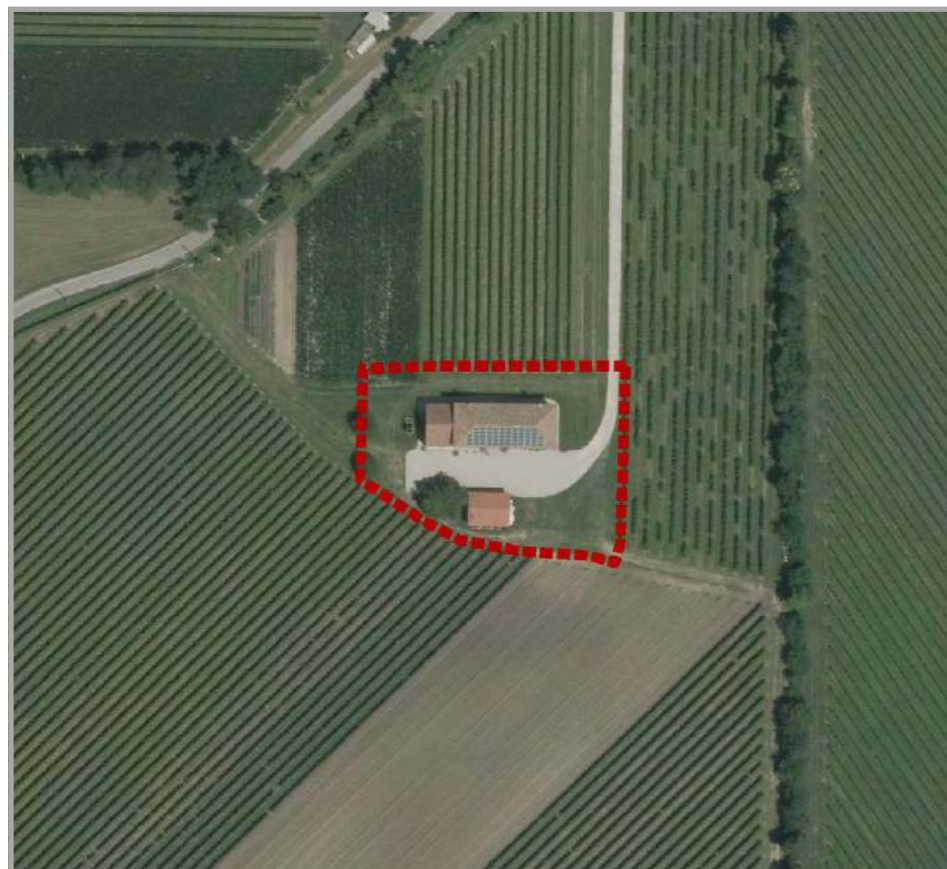
CTR



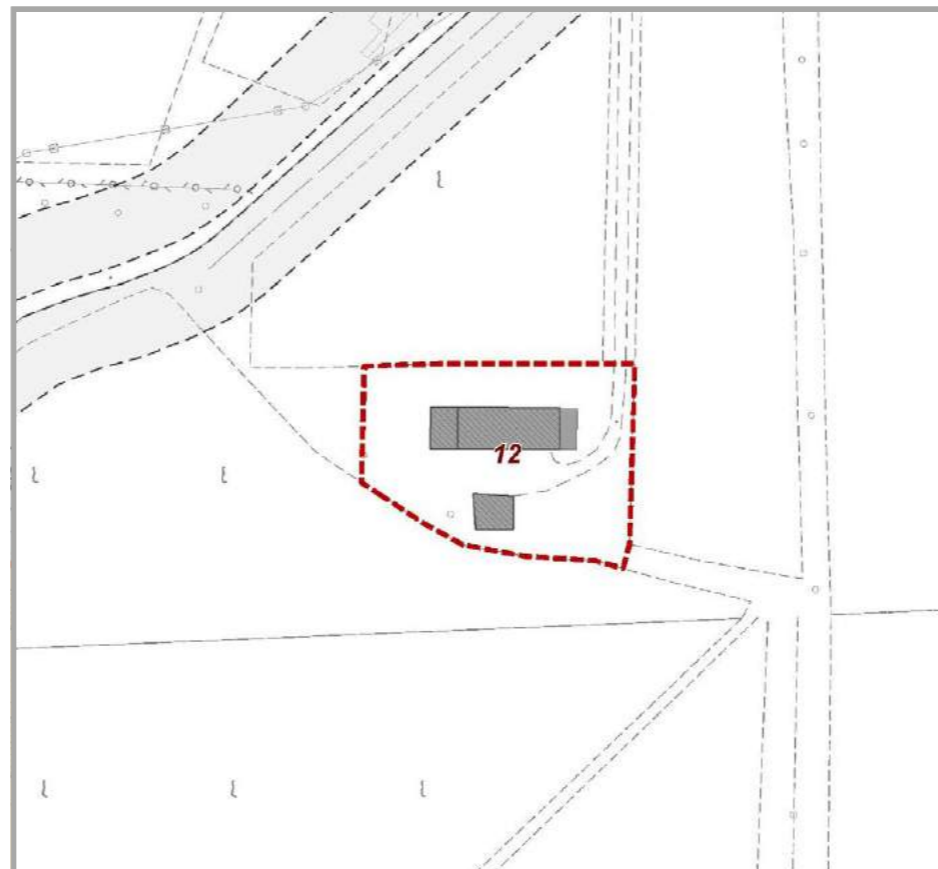
CATASTO



ORTOFOTO 2015



ESTRATTO PI N. 1 SCALA 1:2.000



AT-12
AZIENDA AGRICOLA BRESSAN

L'intervento interessa la riqualificazione e l'ampliamento di un edificio a destinazione mista agricolo/residenziale, posto lungo la via Donà delle Rose nella parte sud del territorio comunale. L'azienda agricola ha recentemente l'autorizzazione ad ampliare il fabbricato con il Piano Casa. Il territorio agricolo nell'intorno del fabbricato storico, è coltivato prevalentemente a vigneto. L'ambito pertinenziale misura complessivamente 3.330 mq. Catastalmente l'ambito è individuato dai mappali 263, 32, 35 e 36 del foglio 16. Attualmente l'area in cui ricade il fabbricato è classificata come zona agricola E2 agricola produttiva Il fabbricato è censito tra gli edifici a valenza storico-testimoniale con grado di protezione 2.

INQUADRAMENTO



TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

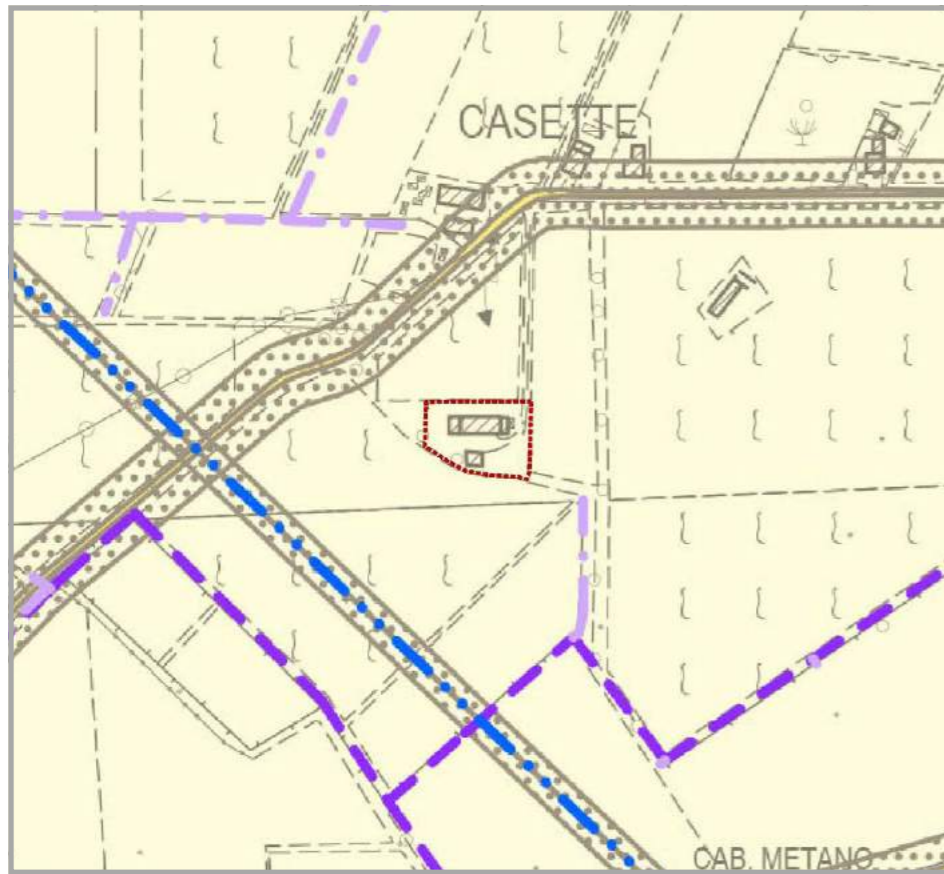


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI

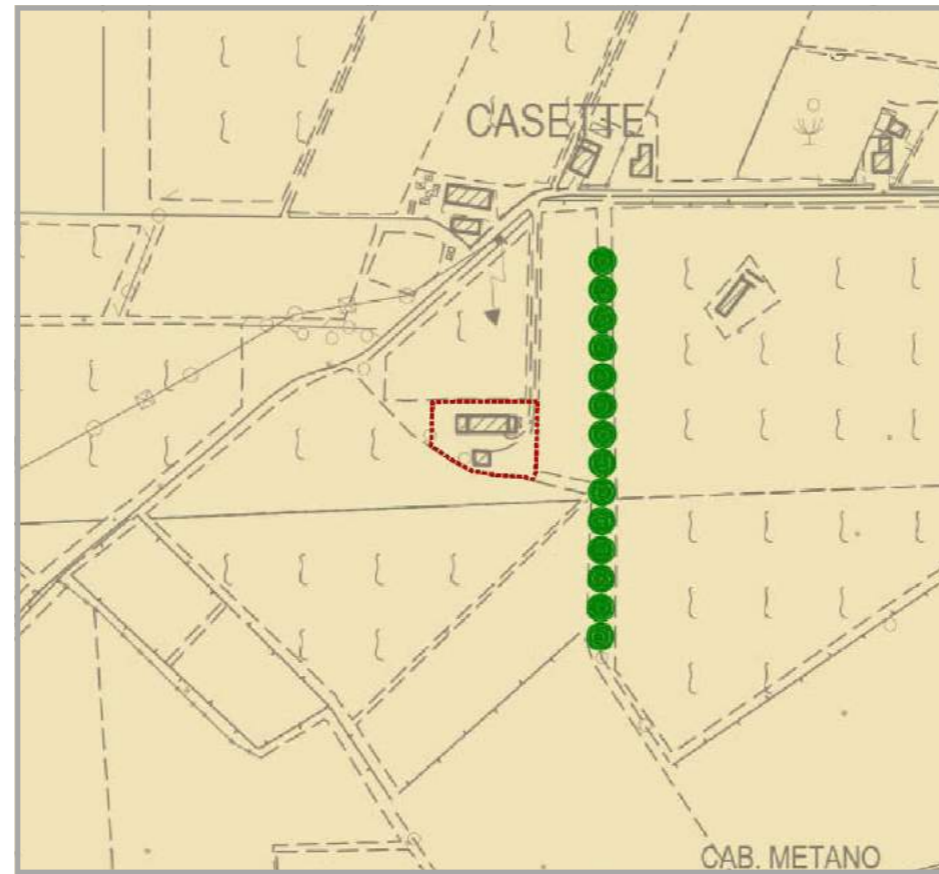


TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ

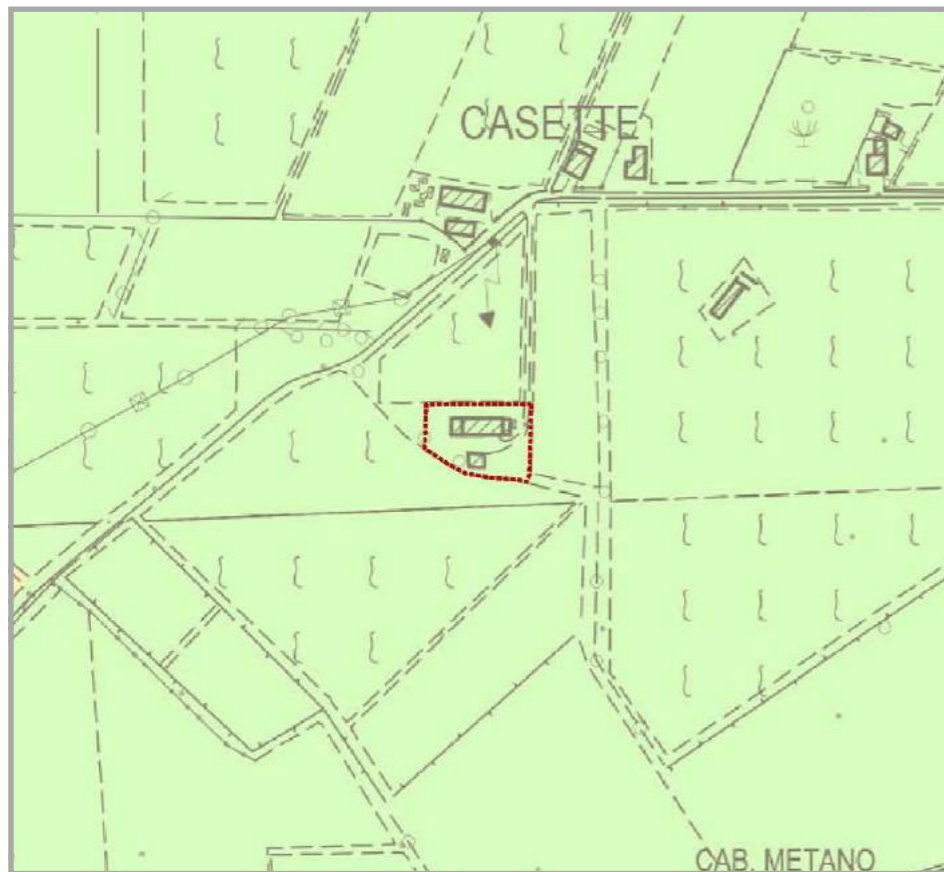


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
Non sono presenti vincoli per l'ambito oggetto della trasformazione..
- 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. Non sono presenti altre fragilità per l'ambito oggetto della trasformazione.
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
L'area ricade nell'ATO numero 4. Non sono presenti altri indicazioni di carattere strategico per l'ambito oggetto della trasformazione.



La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento di un fabbricato storico con GdP 2, posto in via Donà delle Rose, di proprietà dell'azienda agricola Bressan Giorgio. Il fabbricato è inserito in un contesto agricolo di pregio coltivato in prevalenza a vigneto. Il progetto di riqualificazione ed ampliamento della struttura agricola esistente, è volto a dotare l'azienda di spazi e volumi da destinare alla residenza. Il lotto di pertinenza dei due fabbricati misura circa 3.330 mq.

Relativamente al fabbricato esistente, è già stato autorizzato un ampliamento ai sensi del Piano Casa per una volumetria pari a mc 659. E' consentito un ulteriore ampliamento volumetrico pari a 500 mc da realizzarsi nel lato est dell'edificio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo

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

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- riqualificazione e recupero dell'edificio storico;
- mantenimento della valenza storico-ambientale dell'edificio;
- ampliamento dei volumi esistenti per la realizzazione di una struttura di interesse pubblico

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

- mantenimento della percezione dell'impianto originario dell'edificio storico;
- il corpo di fabbrica relativo all'ampliamento, di massimo due piani, deve essere realizzato in aderenza al lato est del corpo principale, con tetto a due falde; le forometrie e le tipologie costruttive dovranno essere realizzate in armonia con l'edificio storico pre-esistente;
- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante (70% della superficie complessiva);

- eliminazione delle eventuali superfetazioni ed altri edifici e corpi di fabbrica non legittimi o legittimati;
- 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 consentita, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

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

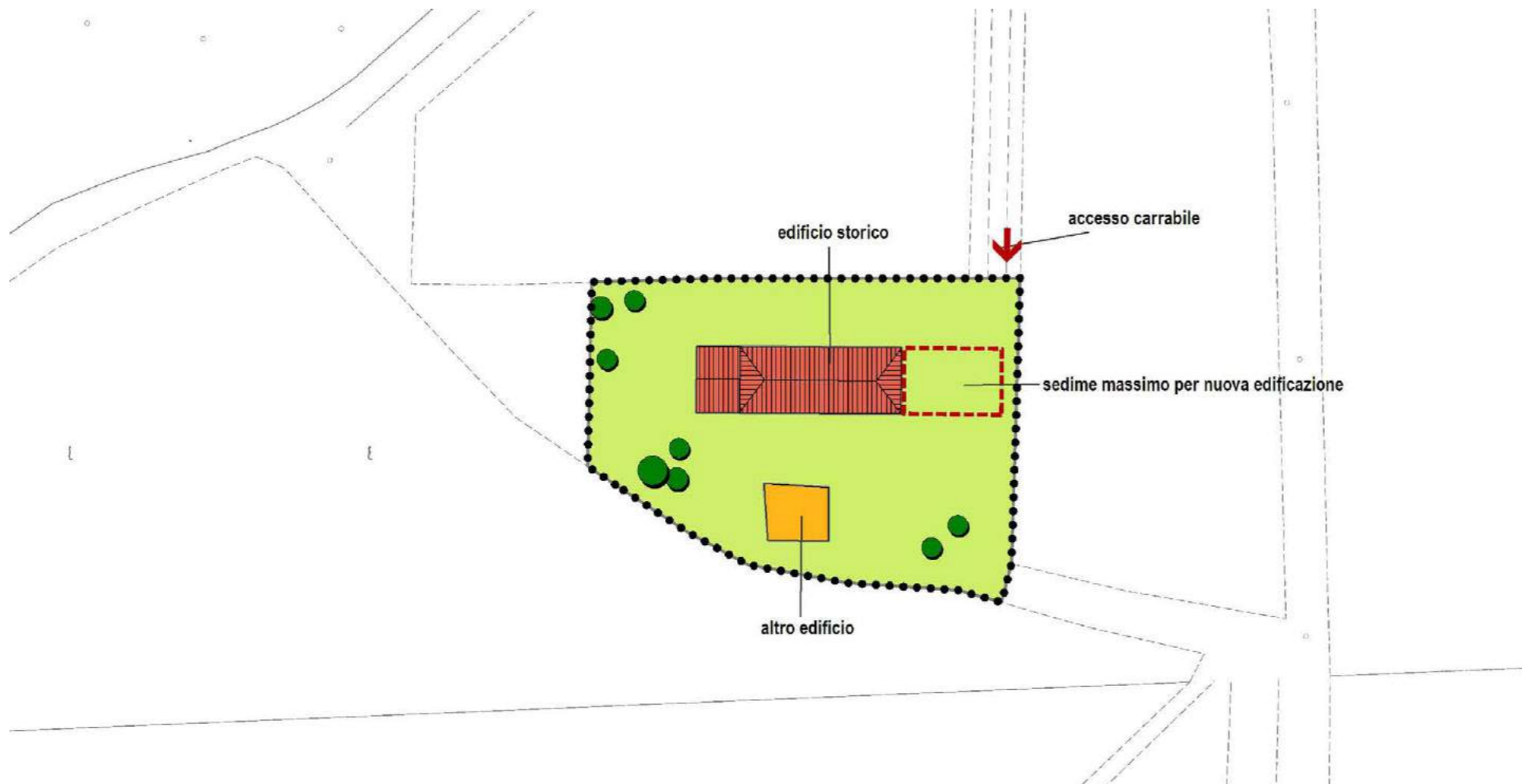
Volume ampliamento massimo consentito: mc 500







Destinazione d'uso ammessa: residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo

DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggio: 100 mq

Tipo di Zona	Zona Agricola E2
Tipo di intervento	Permesso di Costruire
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 3.330
Volume esistente	mc 3.233
Ampliamento già autorizzato in data 6/12/2018	mc 659
Ampliamento massimo consentito	mc 500
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. 7,00
DOTAZIONI E STANDARD MINIMI	
Parcheggio	100 mq



-  Ambito area di trasformazione
-  Fabbricato storico
-  Altro fabbricato
-  Sedime massimo per nuova edificazione
-  Verde privato
-  Accesso carrabile