



P.I. 2017



COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi Var. n.01

LR 11/2004

PROGETTO DI PIANO

Elab. 14 - Schede D

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Data: 30.11.2017



Adozione

Approvazione

Il Sindaco
Giuseppe Tonello

L'Assessore all'Urbanistica
Loris Rizzetto

Il Segretario

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Loris Dalto



Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta
urbanista Daniele Rallo
urbanista Valeria Polizzi
urbanista Lisa De Gasper

Contributi specialistici

geologo Eros Tomio
urbanista Fabio Roman

Contributi di valutazione

Ingegnere Elettra Lowenthal
ingegnere Lino Pollastri
ingegnere Chiara Luciani
dott. sc. amb. Lucia Foltran



ARTICOLO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

ART.40

EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 01 Zonizzazione intero territorio comunale, scala 1:5.000

Elab. 02 Zone significative – Mosnigo, scala 1:2.000

Elab. 03 Zone significative – Moriago, scala 1:2.000

Elab. 04 Zone significative - Area produttiva, scala 1:2.000

Elab. 05 Zone significative - Area agricola sud, scala 1:2.000

Elab. 14 Schede D – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

DEFINIZIONE

1.Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

2.La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data del 14.05.2013 (approvazione del PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, 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 dei progetti edilizi.

3.Le Schede degli edifici censiti contengono i seguenti dati ed informazioni:

-ubicazione fabbricato e grado di protezione;

-estratto ortofoto;

-estratto tavola trasformabilità PAT

-documentazione fotografica;

-stato di fatto (descrizione, stato di conservazione, urbanizzazione e sottoservizi, dati edilizi, destinazione d'uso esistente, presenza di vincoli);

-progetto (parere urbanistico e prescrizioni, parere agronomico e prescrizioni).

4.Nelle Schede Normative hanno valore:

a)prescrittivo la parte descrittiva riguardante:

-presenza di vincoli;

-parere agronomico e prescrizioni;

-parere urbanistico e prescrizioni;

b)esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

-ubicazione fabbricato;

-estratto ortofoto;

-estratto tavola trasformabilità PAT;

-documentazione fotografica;

-stato di fatto (descrizione, stato di conservazione, urbanizzazione e sottoservizi, dati edilizi, destinazione d'uso esistente, presenza di vincoli);

-indirizzi per il progetto di suolo degli spazi scoperti o esterni,

ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.

5.Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:

-parametri del RE;

-salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;

-salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;

-adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.

6.La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:

a)tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;

b)tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;

c)tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.



Edificio n.

7

Via Cal Longa 18

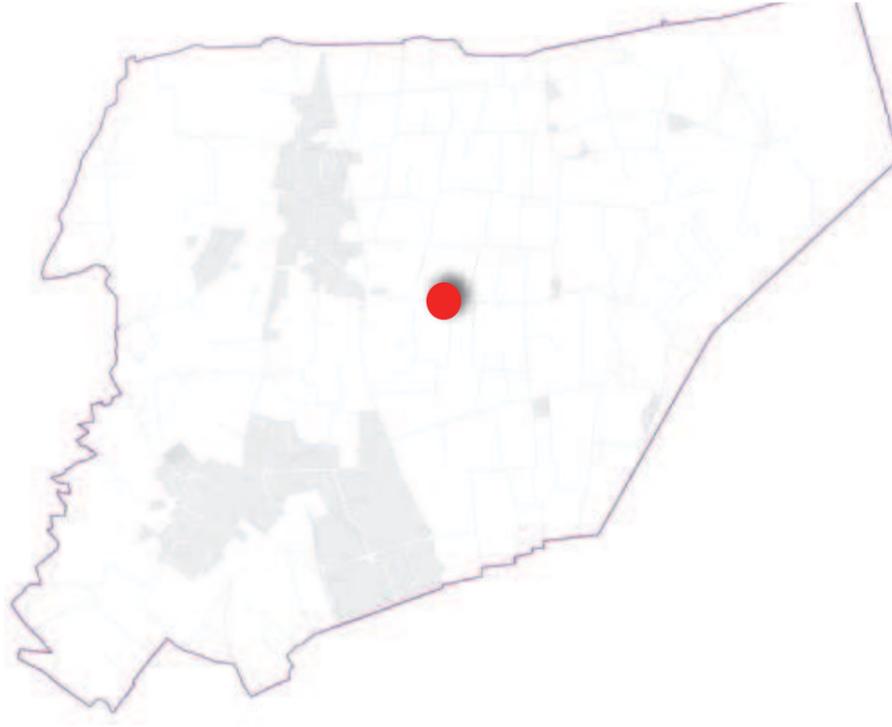
Grado di protezione
1 2 3 4 5 Nessuno

Catastale FG. ... Mapp.le 705

Proprietà Codello, Bisol

Anno di costruzione ...

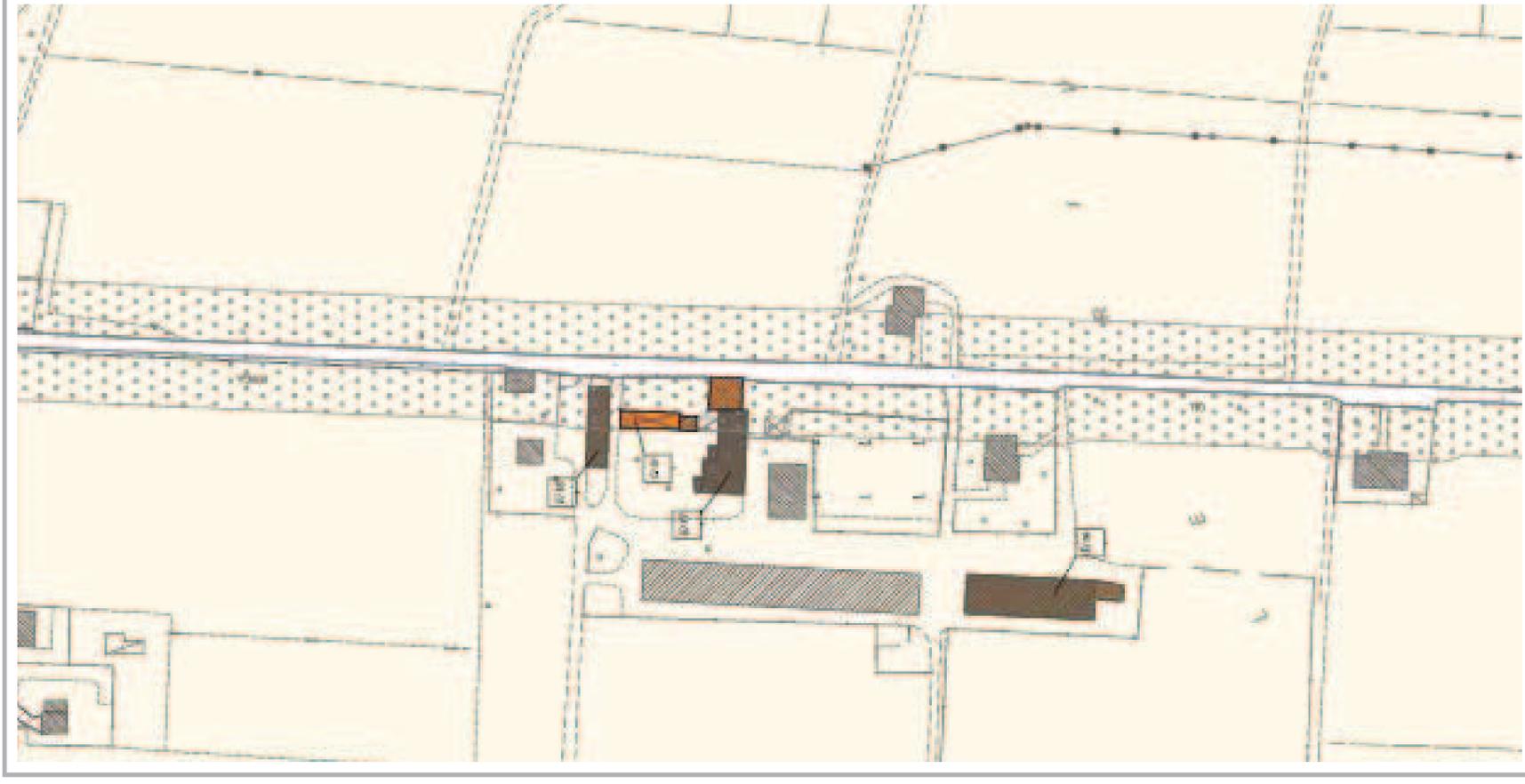
Inquadramento geografico-urbano



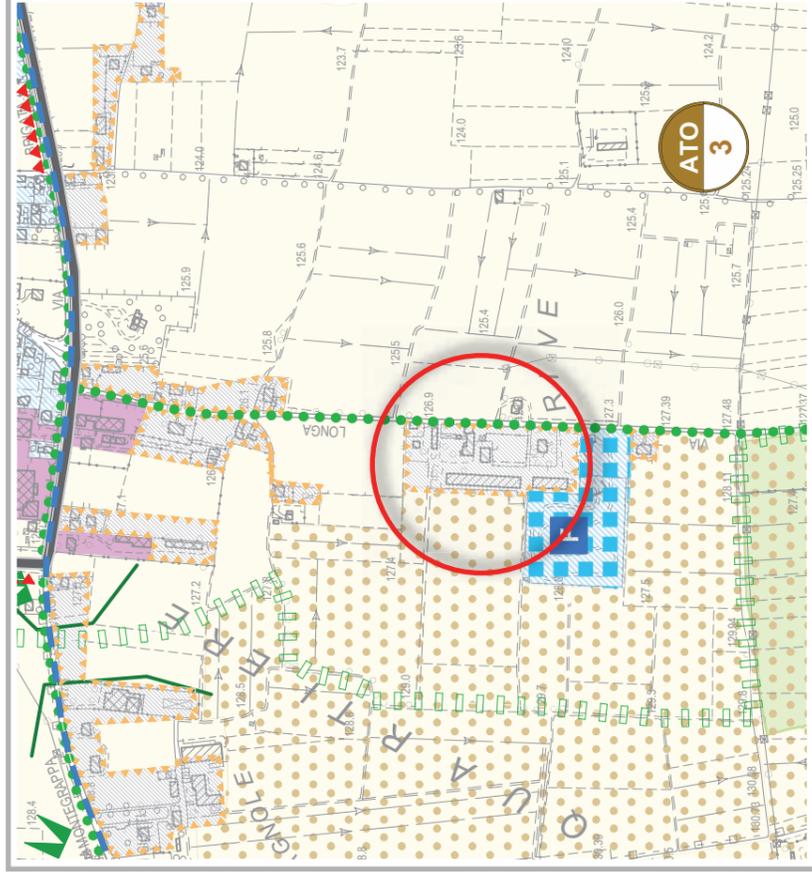
Ortofoto



Estrato P.I.



Estratto P.A.T.



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'immobile fa riferimento ad un annesso di edificio a destinazione residenziale posto in contiguità con questo, e non più adibito a magazzino-stalla-fienile per l'attività primaria nonché ad un annesso e una tettoia posti nel suo settore a nord. Il primo immobile ha già subito apparentemente azioni di manutenzione e sistemazione, interna ed esterna, mantenendo il prospetto rurale originario sia in termini di pianta a terra sia in termini di forometria; gli altri annessi sono in condizioni di degrado maggiore.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI:

Superficie coperta	mq .148,60 + 180,50
Superficie di pertinenza	mq .832,40
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° ---
Volume fuori terra	mc .1.114,50 + 1.083,00
Volume interrato	mc ---

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

L'edificio principale è articolato in due piani collegati da scala interna, al piano terra una vano stalla e al piano primo un vano magazzino-fienile, quest'ultimo aperto sul fronte principale dell'immobile. L'ingresso all'immobile è posto in un portone nel margine sinistro del fronte principale.

PRESENZA DI VINCOLI:

L'edificio principale è posto entro la fascia di rispetto stradale di Via Cal Longa (profondità di 20metri)

ELEMENTI DI VALENZA STORICO-ARCHITETTONICA-TESTIMONIALE

Gli elementi a carattere di valenza storico-architettonica e architettonica-rurale fanno riferimento soprattutto al fronte strada dell'immobile -sequenza orizzontale della forometria e relativi elementi di arredo e copertura - nonché dal

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

- L'immobile ricade in area E2/06;
- Riconoscimento del cambio di destinazione della volumetria esistente, pari a 1.115 mc, per destinazione residenziale.

PARERE AGRONOMO E PRESCRIZIONI

- Gli stabili allo stato di fatto appaiono in disuso, e risultano essere in comproprietà dei membri della famiglia, che non risultano comunque dedicati a tempo pieno alla conduzione del fondo, in cui la coltivazione a mais viene resa da controterzisti.
- Si ritiene che possa essere recuperato ad uso abitativo l'edificio in muratura posto in aderenza all'abitazione principale, in linea con la stessa rispetto alla facciata principale; la stessa possibilità viene riconosciuta per l'immobile posto nel retro dell'edificio residenziale principale, a posto su due livelli, mantenendo invece ad annesso rustico la parte posta su un unico livello e di fatto costituita da una mera copertura appoggiata a pilastri di sostegno.
- Qualsiasi intervento dovrà essere assoggettato ad un dettagliato piano di ricomposizione architettonico-funzionale dell'insieme.
- Nell'edificio posto in linea all'abitazione principale dovrà essere mantenuto il sedime, l'ingombro e la forometria attuale.

Progetto di suolo

Il recupero del complesso di stabili-immobili deve essere fatto in modo organico rispetto alla loro pertinenza e in modo organico altresì rispetto all'interno "impianto urbanistico" entro cui ricade.

La riprogettazione-riqualificazione dell'ambito quindi dovrà, mantenendo l'ingombro attuale degli immobili nonché le loro caratteristiche architettoniche-rurali di pregio, mantenere il rapporto tra costruito e spazi aperti rispettando l'originale funzione dell'ambito.

L'immobile posto in aderenza all'abitazione principale, con cui condivide l'ingresso e il cortile o la corte, deve mantenere il fronte strada come all'oggi, con valorizzazione del prospetto est dell'immobile e il mantenimento del passaggio pedonale sul lato strada. Sul retro di questo edificio, dovrà essere mantenuto il muretto della concimaia, ripulita e messa in sicurezza igienica, e mantenuta a memoria storica della funzione rurale della stessa.

Il passaggio sul lato strada mette in connessione la corte principale con il giardino posto nel settore nord della pertinenza, e mette in connessione il primo immobile con gli altri due individuati. La riprogettazione di questi dovrà essere aperta verso il cortile o giardino su cui ricadono, con accesso anche sul margine nord della proprietà, su accesso già esistente. Il lato strada su cui insiste una recinzione in rete potrà essere impletato con piante rampicanti come già in parte è.

Documentazione fotografica



Edificio n.

2

Via Montello

Grado di protezione 1 2 3 4 5 Nessuno

Catastale FG. 4 Mapp.le 222

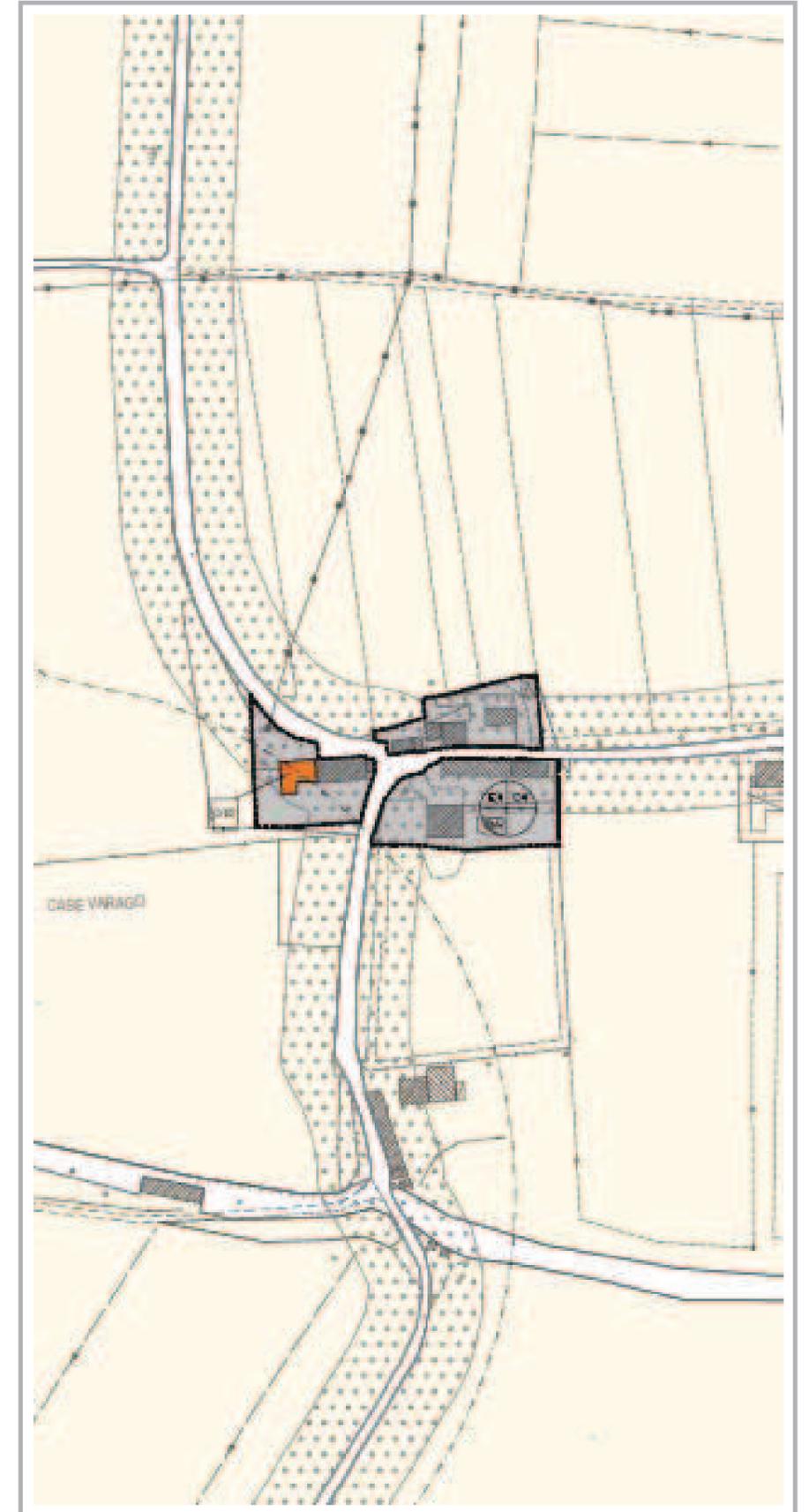
Proprietà Reghini, Messina

Anno di costruzione

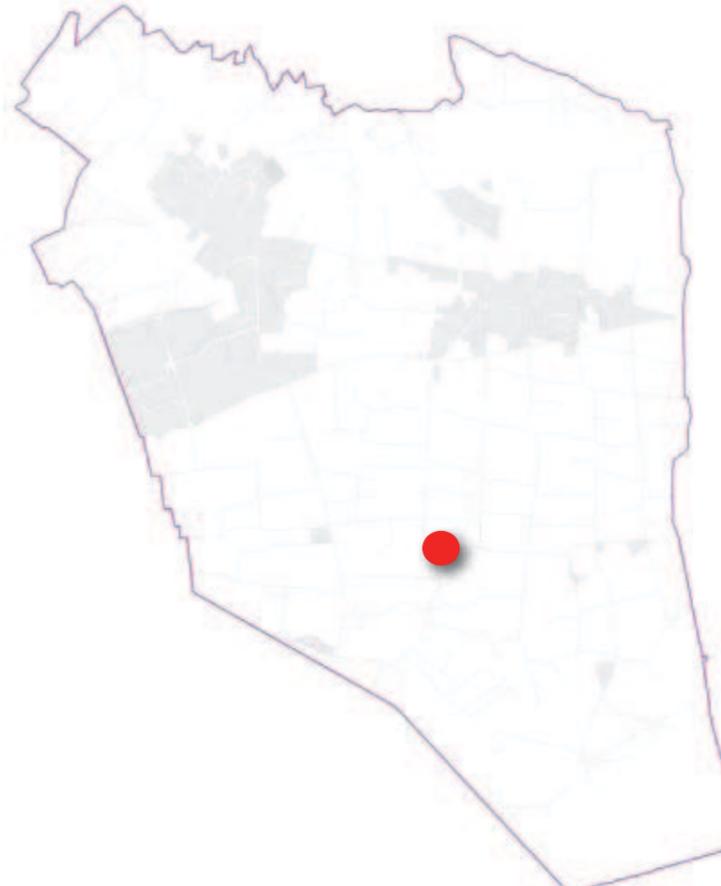
Ortofoto



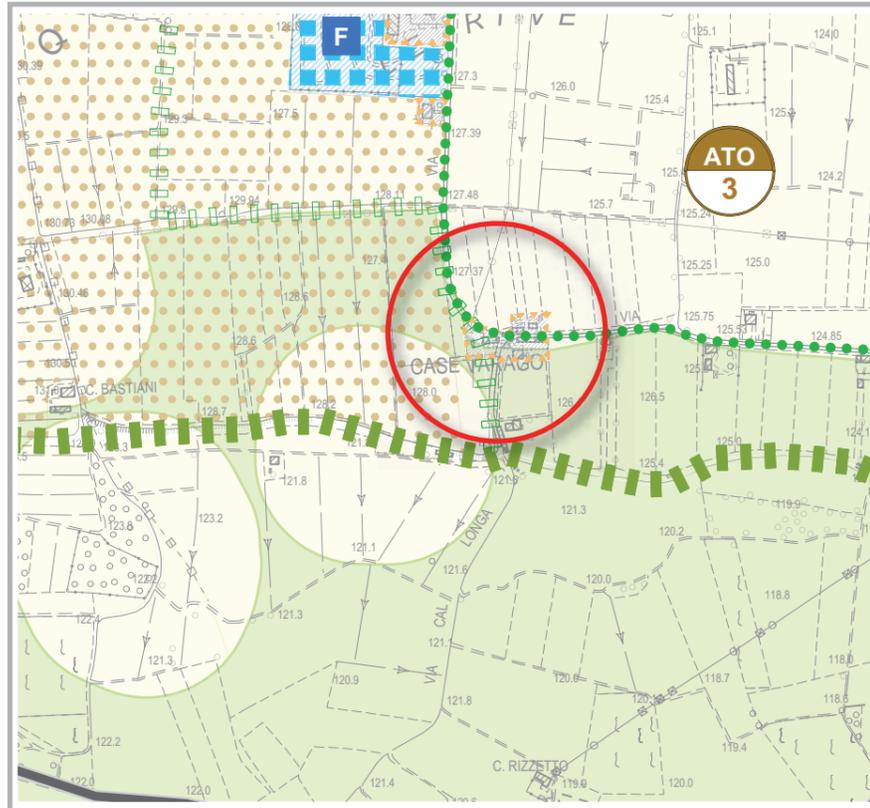
Estrato P.I.



Inquadramento geografico-urbano



Estratto P.A.T.



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'immobile fa riferimento ad un annesso di edificio a destinazione residenziale posto in contiguità con questo, e non più adibito a stalla e fienile.

La stalla era di tipo coperto, posto nel piano terra dell'annesso, mentre il fienile era posto nel primo piano, di cui però all'oggi permangono solamente alcuni elementi strutturali (pilastri esterni, murature perimetrali), con copertura sostanzialmente assente.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI:

Superficie coperta	mq 134,00
Superficie di pertinenza	mq 1.030,50
Piani fuori terra	n° 2
Piani interrati	n° ---
Volume fuori terra	mc 871,00
Volume interrato	mc ---

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

L'edificio principale è articolato in due piani collegati da scala interna, al piano terra una vano stalla coperta e al piano primo un vano magazzino-fienile, quest'ultimo aperto sul fronte principale dell'immobile.

PRESENZA DI VINCOLI:

L'edificio principale è posto entro la fascia di rispetto stradale di Via Montello (profondità di 20metri)

ELEMENTI DI VALENZA STORICO-ARCHITETTONICA-TESTIMONIALE

Gli elementi a carattere di valenza storico-architettonica e architettonica-rurale fanno riferimento soprattutto ai suoi elementi architettonici stilistici originari

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

- L'immobile ricade in area E2/07.
- Riconoscimento del cambio di destinazione della volumetria esistente, pari a 871 mc, per destinazione residenziale e attività agrituristica.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI

- Gli stabili allo stato di fatto appaiono in disuso.
- Si ritiene che possa essere recuperato ad uso abitativo e per attività agrituristica l'edificio in muratura posto in aderenza all'abitazione principale, in linea con la stessa rispetto alla facciata principale.
- Qualsiasi intervento dovrà essere assoggettato ad un dettagliato piano di ricomposizione architettonico-funzionale dell'insieme con gli spazi scoperti.
- Nell'edificio dovrà essere mantenuto il sedime, l'ingombro e la formetria attuale nonchè le caratteristiche architettoniche stilistiche originarie (vedi pilastri frontali in muratura).

Progetto di suolo

Il recupero del complesso deve essere fatto in modo organico rispetto alla sua pertinenza e in modo organico altresì rispetto all'interno "impianto urbanistico" entro cui ricade (edificio in linea con corte e accesso in comune).

La riprogettazione-riqualificazione dell'ambito quindi dovrà, mantenendo l'ingombro attuale degli immobili nonchè le loro caratteristiche architettoniche-rurali di pregio, mantenere il rapporto tra costruito e spazi aperti rispettando l'originale funzione dell'ambito.

L'immobile posto in aderenza all'abitazione principale, con cui condivide l'ingresso e il cortile o la corte, deve mantenere il fronte strada come all'oggi, valorizzando però in termini cinematici dalla strada (apertura della visuale sullo stesso) con valorizzazione del prospetto nord dell'immobile. Sul lato ovest dell'edificio dovrà essere mantenuto il muretto della concimaia, ripulita e messa in sicurezza igienica, e mantenuta a memoria storica della funzione rurale della stessa, anche con sua ridefinizione in una sorta di serra (coperta).

Documentazione fotografica



Edificio n.

3

Via Montello

Grado di protezione 1 2 3 4 5 Nessuno

Catastale FG. Mapp.le

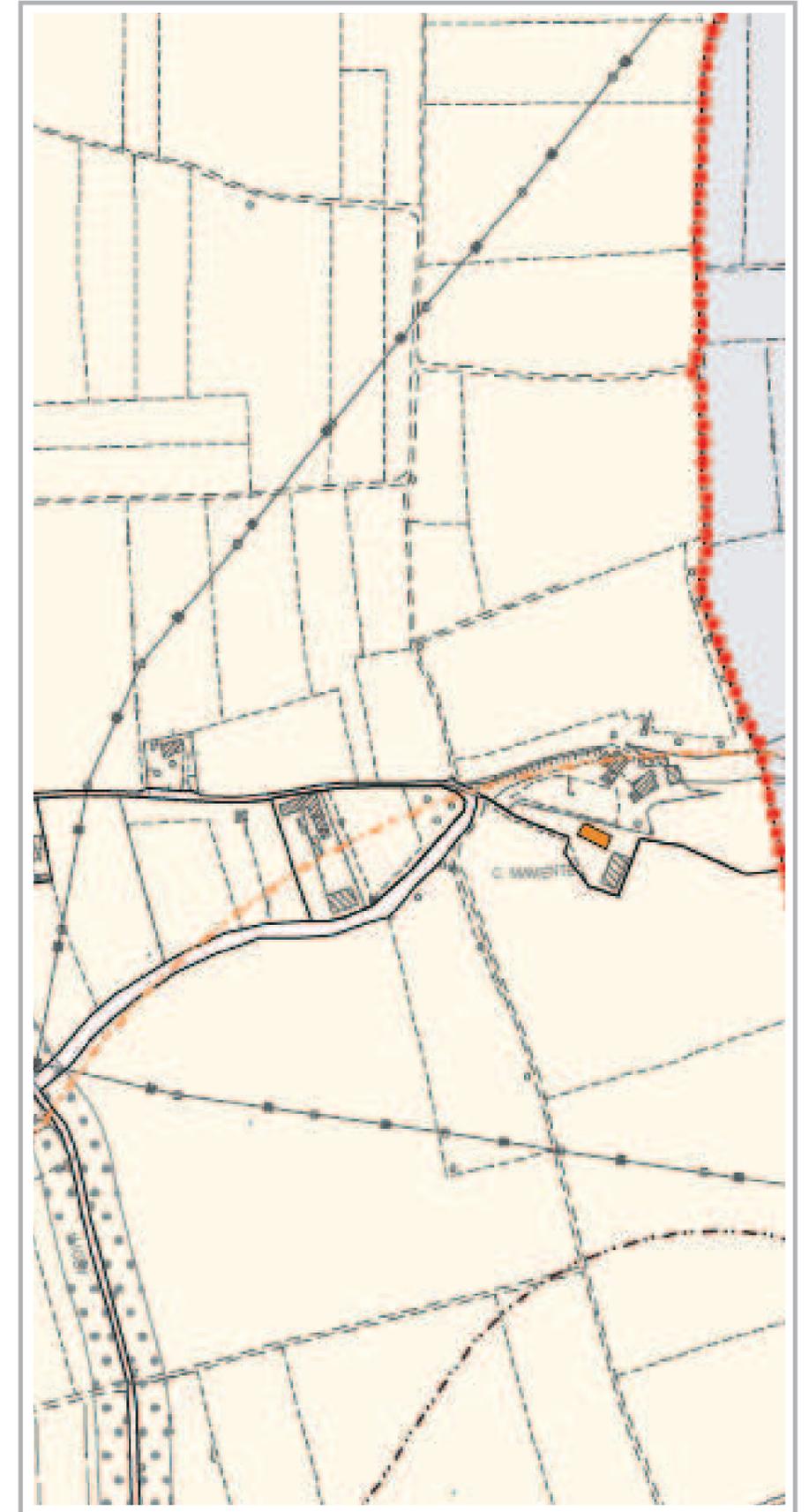
Proprietà Codello

Anno di costruzione

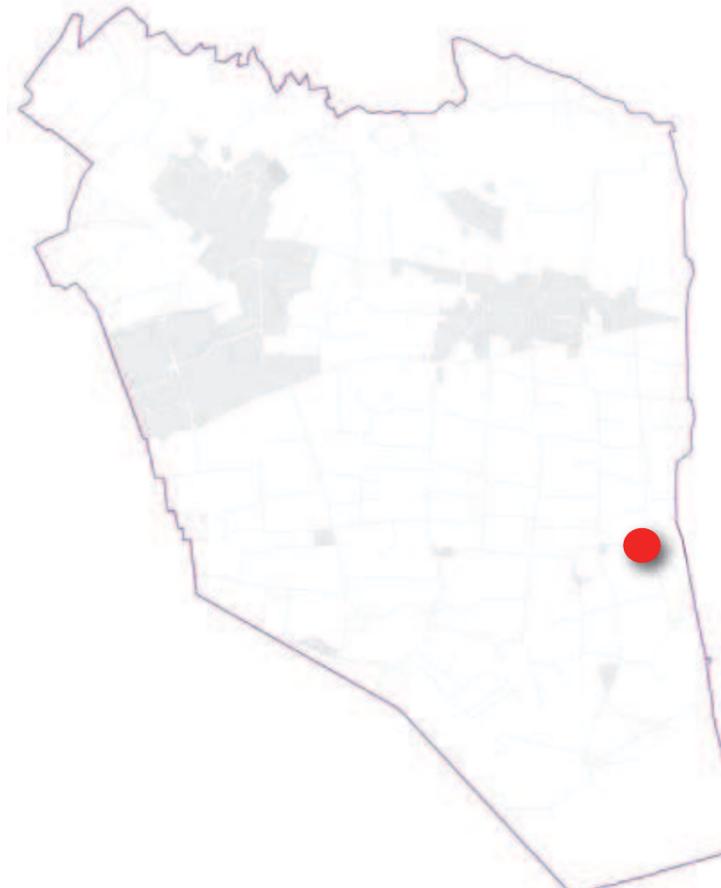
Ortofoto



Estrato P.I.



Inquadramento geografico-urbano



Estratto P.A.T.



Stato di fatto

DESCRIZIONE:

L'immobile fa riferimento ad un impianto insediativo caratterizzato dall'edificio a destinazione residenziale e all'annesso agricolo esterno, ubicati nel margine sud-est del territorio comunale, con accesso diretto da Via Montello e posto tra il sistema agricolo di pianura e il sistema fluviale del Piave, in un contesto a forte caratterizzazione agricola integra.

STATO DI CONSERVAZIONE:

- Buono
 Mediocre
 Cattivo
 Pessimo
 Costruzione non ultimata

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- Strade di accesso
 Rete fognaria
 Rete idrica
 Rete elettrica
 Rete gas
 Rete telefonica

DATI EDILIZI:

Superficie coperta	mq .174,30 + 208,90
Superficie di pertinenza	mq .1.480,00
Piani fuori terra	n° 2 + 2
Piani interrati	n° ---
Volume fuori terra	mc .1.045,00 + 1.148,00
Volume interrato	mc ---

DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE:

L'edificio principale è articolato in due piani collegati da scala interna, in un impianto tipico dell'architettura rurale (forma sedime, rapporto formetrico...), mentre l'annesso rurale (fienile, rimessa agricola) pur mantenendo le caratteristiche edilizie agricole assume forme più accentuate nelle sue falde di copertura e nelle aperture sulla facciata principale.

PRESENZA DI VINCOLI:

ELEMENTI DI VALENZA STORICO-ARCHITETTONICA-TESTIMONIALE

L'ambito dispone di una quinta paesaggistica rilevante in direzione del sistema fluviale del Piave, da mantenere.

Progetto

PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI:

- L'immobile ricade in area E2b/04.
- Riconoscimento del cambio di destinazione della volumetria esistente, pari a 1.115 mc, per destinazione residenziale.

PARERE AGRONOMICO E PRESCRIZIONI

- Gli immobili appaiono all'oggi in stato di abbandono, con incertezza sul recupero ai fini agricoli o per residenza.
- Allo stato di fatto tutta l'attrezzatura è collocata nel deposito di proprietà di Via Cal Longa, attuale sede dell'azienda; in base ai requisiti si ritiene che possa essere recuperato ad uso abitativo / attività agrituristica il fabbricato precedentemente destinato ad abitazione (ad eccezione dell'appendice lato est in blocchi di cemento), nei limiti volumetrici attuali. Il secondo edificio o immobile va mantenuto all'uso rustico per far fronte alle necessità potenziali del fondo.

Progetto di suolo

Il recupero del complesso di stabili-immobili deve essere fatto in modo organico rispetto alla loro pertinenza e in modo organico altresì rispetto all'interno "impianto urbanistico" entro cui ricade.

La riprogettazione-riqualificazione dell'ambito quindi dovrà, mantenendo l'ingombro attuale degli immobili nonchè le loro caratteristiche architettoniche-rurali di pregio, mantenere il rapporto tra costruito e spazi aperti rispettando l'originale funzione dell'ambito.

Deve essere mantenuta la proiezione della quinta paesaggistica collocata nel margine sud dell'area, verso cui guardano gli edifici, non ostruendo tale quinta con coperture vegetazionali o similari.

Documentazione fotografica

