

COMUNE
DI
ORSAGO

P.R.G.

Adeguato alla DGR n. 312 del 4 febbraio 2005

VARIANTE 2002

SCHEDA URBANISTICHE

ARCH. ANDREA DISSETTE
ARCH. MARIETTO LAURENTI
ARCH. ROBERTO PESCAROLLO
ING. EUGENIO RUSALEN

Febbraio 2005

NORME GENERALI

Le presenti norme generali, vanno applicate per ognuna delle schede di seguito riportate.

Gli interventi di ampliamento di attività esistenti devono essere realizzati all'interno del perimetro di inviluppo evidenziato nella planimetria allegata alla scheda, nel rispetto dei limiti e dei distacchi di zona e devono garantire l'applicazione degli standard di cui all'art. 25 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, in relazione alla classe di attività, al fine di consentire un razionale utilizzo dell'intero complesso.

I principi di salvaguardia ambientale, applicati alla progettazione esecutiva, dovranno produrre una proposta progettuale capace di prevedere sia il riordino formale dei fabbricati che la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e di ristrutturazione edilizia.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'attività svolta, salvo le diverse indicazioni presenti nella specifica scheda e non è consentita la vendita, anche parziale, degli immobili destinati all'attività o ad essa complementari, compreso il terreno di pertinenza, per cinque anni a partire dall'ottenimento della agibilità delle nuove costruzioni. Resta comunque possibile affittare le strutture aziendali ad altro soggetto purché non venga cambiata l'attività in essere.

In caso di interventi riguardanti singoli elementi edilizi o pertinenze esterne all'edificio, individuati nella specifica scheda come elementi detrattori, questi sono assoggettati alle norme e/o disposizioni previste nelle relative indicazioni di progetto.

Nei casi in cui l'intervento proposto comporti l'aumento della superficie coperta e/o del volume esistente, è obbligatorio attuare completamente quanto previsto nella specifica scheda.

Il maggior volume deve, in ogni caso, essere utilizzato per regolarizzare e migliorare la forma generale dei fabbricati, eliminare le superfetazioni presenti e sostituire i materiali non idonei.

Le superfici ed i volumi esistenti, ai quali si fa riferimento per le ristrutturazioni o gli ampliamenti, devono risultare regolarmente autorizzati o sanati.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, si deve porre attenzione specifica:

- all'eliminazione degli elementi detrattori;
- al mantenimento della vegetazione di pregio;
- alla giacitura del terreno;
- al contenimento delle pavimentazioni impermeabili;
- all'incremento della dotazione arborea e/o arbustiva esistente.

Qualora dovessero verificarsi discordanze tra il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione e le Schede Urbanistiche, prevalgono le norme ed i contenuti delle presenti Schede.

Per le attività già oggetto di precedente scheda progettuale, questa è sostituita dalle previsioni della presente variante.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dalla scheda è subordinato alla stipula di apposita convenzione. Lo schema di convenzione con i relativi contenuti deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLA SCHEDA

La sigla identificativa di ogni scheda urbanistica è formata da lettere e numeri.

La lettera minuscola, all'inizio, rappresenta il Sistema territoriale entro il quale ricade la zona di intervento, secondo il seguente prospetto:

- p** Sistema paesistico-ambientale;
- i** Sistema insediativo e produttivo;
- u** Unità del paesaggio agrario.

La lettera maiuscola centrale rappresenta la destinazione di progetto dell'intervento, secondo il seguente prospetto:

- P** Attività produttive;

Il numero finale rappresenta il numero progressivo riferito alla categoria di intervento all'interno di ogni sistema.

Gli indici stereometrici assegnati all'intervento, siano essi in percentuale o in metricubi, sono riferiti all'ampliamento. Per numero dei piani si intende quello complessivo, compreso l'esistente. Indicazioni riguardanti l'eventuale modifica della superficie coperta ed ogni altra norma relativa all'edificio sono riportate nella apposita sezione.

Le indicazioni riguardanti a sistemazione delle aree esterne sono riportate nella apposita sezione.

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2002

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Urbanistica
(Delibera Consiglio Comunale n. del

Tra i signori:

....., che interviene nel presente atto in qualità di responsabile protempore dell'ufficio tecnico del Comune di Orsago e quindi in nome e per conto del Comune di Orsago, cod. fisc., giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. Del, esecutiva ai sensi di legge,

ed il signor, nato a il, residente a in Via n., che interviene in qualità di della Ditta, con sede a, in Via, n., cod. fiscale e partita IVA, che nel prosieguo verrà denominato per brevità "la Ditta", proprietaria degli immobili siti in questo Comune, in Via, censiti all'Ufficio del Territorio al Foglio, mappale/i n. e classificati dal vigente PRG con la scheda urbanistica,

Premesso che:

- La variante al PRG denominata "Variante 2002", approvata con DGR n. 1866 in data 18 giugno 2004 con proposte di modifica e riapprovata in via definitiva con DGR n. 312 del 4 febbraio 2005, consente, per mezzo di apposite norme ed indicazioni contenute in schede urbanistiche personalizzate, il rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale nonché ad attività commerciale, ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva o commerciale dal vigente strumento urbanistico;

- La Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione edilizia per costruire su un'area di sua proprietà ed individuata dalla scheda urbanistica un ampliamento delle strutture relative all'azienda esistente;
- Trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale/artigianale/commerciale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione;

Considerato che:

Gli impegni che la Ditta richiedente deve assumere con il presente atto debbono essere:

- a) Ritiro della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi entro tre anni dall'entrata in vigore delle norme relative alla scheda urbanistica, pena la decadenza delle stesse;
- b) Mantenimento dell'attività esistente e divieto di vendere, anche parzialmente, gli immobili destinati all'attività o ad essa complementari, compreso il terreno di pertinenza, per cinque anni a partire dall'ottenimento dell'agibilità delle nuove costruzioni. Resta comunque possibile affittare le strutture aziendali ad altro soggetto purché non venga cambiata l'attività in essere.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Viene dato atto che sull'area sita in Orsago in Via, censita all'Ufficio del Territorio al Foglio, mappale/i n....., esiste un fabbricato con destinazione ad attività industriale/artigianale/commerciale e che la realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici sulla stessa area è regolamentata dal PRG vigente attraverso le norme tecniche previste dalla scheda urbanistica

Art. 2 - La Ditta necessita dell'ampliamento per riqualificare i propri impianti e strutture aziendali e, a tale scopo, si impegna a ritirare la concessione edilizia per l'attuazione integrale degli interventi edilizi e di sistemazione dell'area previsti dalla scheda urbanistica entro la data del

Art. 3 – La Ditta garantisce il mantenimento dell'attuale attività presente nell'area di intervento e cioè (*descrizione dell'attività*) per cinque anni a partire dalla data di dichiarazione dell'agibilità delle nuove strutture ampliate;

Art. 4 – La Ditta si impegna a non vendere, anche parzialmente, gli immobili destinati all'attività, compreso il terreno di pertinenza, per almeno cinque anni a partire dalla data di dichiarazione dell'agibilità delle nuove strutture ampliate;

Art. 5 – Alla cessazione dell'attività o al trasferimento dell'azienda la Ditta si impegna a ricondurre l'immobile a destinazioni conformi alla zona vigente nei limiti e con le modalità consentite dalla disciplina di zona

Art. 6 – Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinunzia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del sig. Conservatore da ogni analogo responsabilità;

Art. 7 – Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Per il Comune di Orsago

.....

Per la Ditta

.....

PROVINCIA DI TREVISO
 COMUNE DI ORSAGO

DENOMINAZIONE
 ZANGRANDO - Brodo Oro

SCHEDA

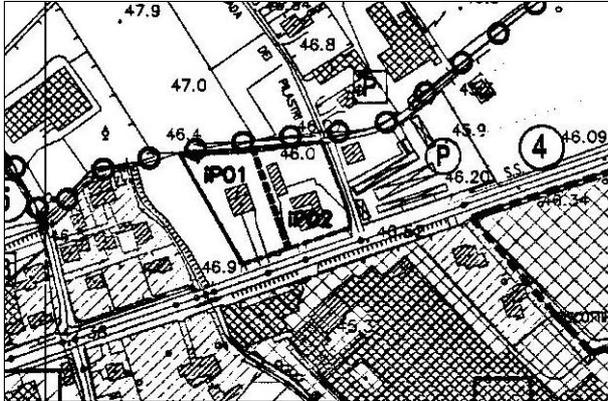
i P 01

Numero tavola PRG 13.1. 1

UBICAZIONE

Via Pontebbana

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITA' PRODUTTIVA

EDIFICIO

Al fine di riqualificare e potenziare l'attività esistente di produzione di prodotti alimentari (preparati per brodo e condimento convenzionali e da agricoltura biologica) sono consentiti lavori di ristrutturazione e di ampliamento del fabbricato esistente.

L'ampliamento consentito non deve superare i mq 317 di superficie coperta e deve essere realizzato sul lato nord.

La nuova costruzione risultante avrà una altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente

I nuovi interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti norme:

distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 sui lati est ed ovest, mentre sul lato nord,

in corrispondenza della ex strada napoleonica, non può essere inferiore a ml 10,00;

distanza dal ciglio strada statale Pontebbana come previsto dall'art. 27 della legge regionale 61/85.

distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.

Devono essere eliminate superfetazioni, baracche e tettoie fatiscenti e non più funzionali all'attività svolta.

Tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione devono essere tenuti in perfetto ordine e tinteggiati con colori tenui e adatti al contesto in cui sono inseriti.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree ed arbustive autoctone disposte lungo tutto il perimetro della proprietà.

La recinzione di delimitazione della proprietà, deve essere realizzata esclusivamente in rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 2,00, con pali di legno, di cemento o di acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 20, affiancata da siepe sempreverde. L'eventuale delimitazione delle diverse zone funzionali interne alla proprietà devono essere realizzate con rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 1,00, sostenuta da pali di legno, senza zoccolatura ed affiancata da siepe sempreverde, oppure da semplice staccionata di legno con o senza siepe.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, di dimensioni adeguate alle necessità degli addetti e dei clienti, anche coperta con strutture leggere.

Deve essere realizzata, inoltre, una ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali di scarto e di attrezzature che costituiscano un forte impatto visivo; eventuali depositi temporanei di materiale e/o di attrezzature di lavorazione incombenti, devono ricavarsi in zone nascoste ed opportunamente mitigate.

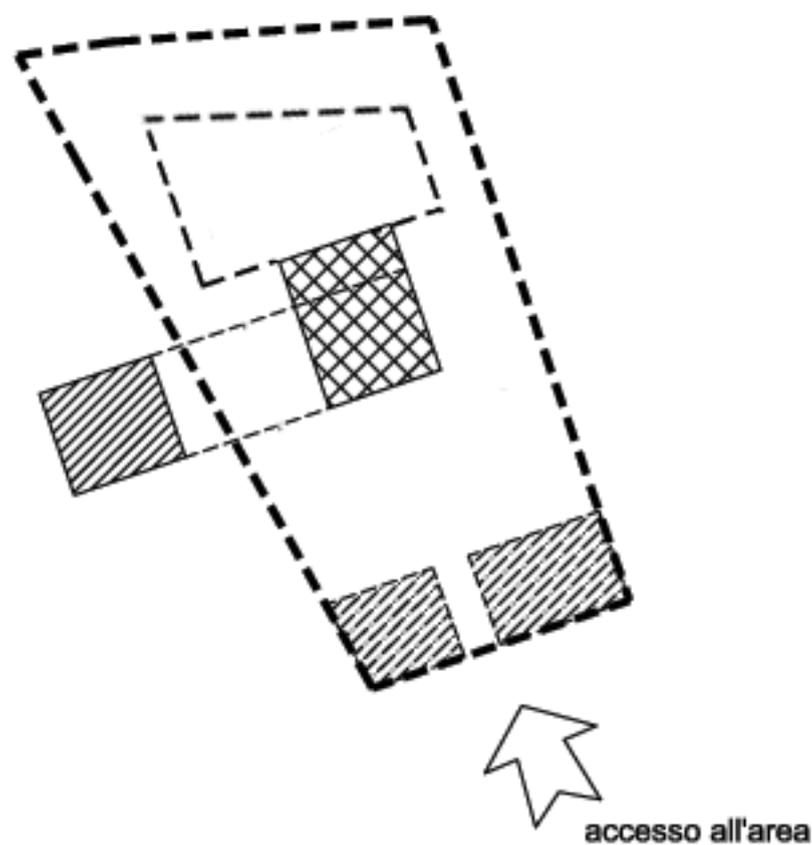
Deve essere valutato attentamente l'inserimento di attrezzature incombenti e/o elementi particolari.

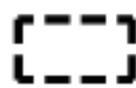
Gli accessi devono essere messi in sicurezza.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Container (E)

Costruzione prefabbricata (E)



-  Area di pertinenza dell'attività - mq 3.871
-  Preesistenza produttiva ad un piano - mq 317
-  Preesistenza residenziale al primo piano
-  Perimetro di inviluppo dell'ampliamento
-  Standard art. 25 LR 61/85 - mq 387

PROVINCIA DI TREVISO
 COMUNE DI ORSAGO

DENOMINAZIONE
 TRAUMLICHT
UBICAZIONE

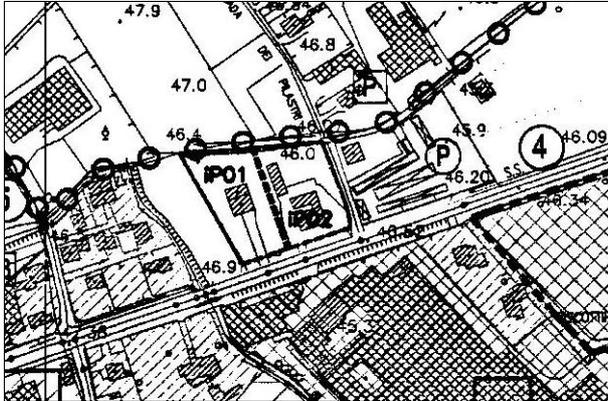
SCHEDA

i P 02

Numero tavola PRG 13.1. 1

Via Pontebbana

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITA' PRODUTTIVA

EDIFICIO

E' consentito l'ampliamento del fabbricato esistente adibito ad attività artigianale per una superficie coperta massima pari a mq 400.

La nuova superficie in ampliamento deve essere realizzata in aderenza al lato nord dell'attuale fabbricato.

L'altezza interna del nuovo edificio in ampliamento non deve essere superiore a quella dell'edificio esistente

L'edificio esistente da ampliare può essere ristrutturato, innalzandone l'altezza interna fino a quella dell'edificio esistente in continuità con la parte di nuovo intervento. In questo caso la struttura ampliata deve formare con quella esistente un unico ed omogeneo organismo edilizio e deve costituire l'occasione per il riordino ed il miglioramento estetico complessivo sia del fabbricato sia dell'area di pertinenza.

I nuovi interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti norme:
 distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 sui lati est ed ovest, mentre sul lato nord, in corrispondenza della ex strada napoleonica, non può essere inferiore a ml 10,00;
 distanza dal ciglio strada statale Pontebbana come previsto dall'art. 27 della legge regionale 61/85.
 distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.

Devono essere eliminate superfetazioni, baracche e tettoie fatiscenti e non più funzionali all'attività svolta.

Tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione devono essere tenuti in perfetto ordine e tinteggiati con colori tenui e adatti al contesto in cui sono inseriti.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree ed arbustive autoctone disposte lungo tutto il perimetro della proprietà.

La recinzione di delimitazione della proprietà, deve essere realizzata esclusivamente in rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 2,00, con pali di legno, di cemento o di acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 20, affiancata da siepe sempreverde. L'eventuale delimitazione delle diverse zone funzionali interne alla proprietà devono essere realizzate con rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 1,00, sostenuta da pali di legno, senza zoccolatura ed affiancata da siepe sempreverde, oppure da semplice staccionata di legno con o senza siepe.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, di dimensioni adeguate alle necessità degli addetti e dei clienti, anche coperta con strutture leggere.

Deve essere realizzata, inoltre, una ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

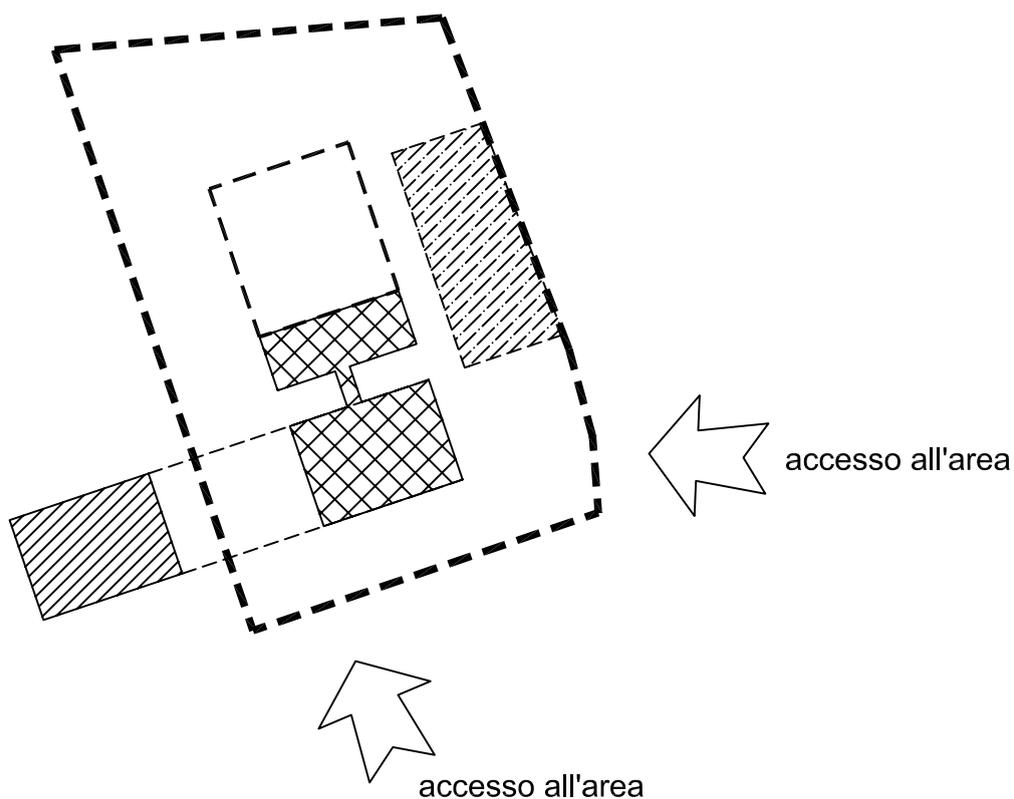
E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali di scarto e di attrezzature che costituiscano un forte impatto visivo; eventuali depositi temporanei di materiale e/o di attrezzature di lavorazione incombenti, devono ricavarsi in zone nascoste ed opportunamente mitigate.

Deve essere valutato attentamente l'inserimento di attrezzature incombenti e/o elementi particolari.

Gli accessi devono essere messi in sicurezza.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Serra un materiale plastico (E)	
---------------------------------	--



Area di pertinenza dell'attività - mq 3.785



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 425



Preesistenza residenziale al primo piano



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 379

PROVINCIA DI TREVISO
 COMUNE DI ORSAGO

DENOMINAZIONE
 Az. Agricola FOLEGOT SERGIO

SCHEDA		
p	P	01

Numero tavola PRG 13.1. 1

UBICAZIONE
 Via Folegot, n. 1

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITA' DI LAVORO AGRICOLO TERZISTA

EDIFICIO

In funzione del notevole parco macchine agricole in dotazione sia a servizio dell'azienda agricola di proprietà sia per attività a favore di terzi, è consentito l'ampliamento del capannone per il ricovero di detti mezzi, della superficie coperta massima di mq 851, pari al 100% della superficie coperta dell'attività esistente.

L'ampliamento deve essere coerente con il linguaggio architettonico della struttura da ampliare e, trattandosi di un'attività che utilizza mezzi agricoli di grandi dimensioni che necessitano di una considerevole area di manovra, al fine di razionalizzare i percorsi, l'ampliamento può essere realizzato anche non in aderenza con la parte preesistente.

I nuovi interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti norme:
 distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 10,00;
 distanza dal ciglio strada: non può essere inferiore a ml 5,00;
 distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.

Devono essere eliminate superfetazioni, baracche e tettoie fatiscenti e non più funzionali all'attività svolta.

Tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione devono essere tenuti in perfetto ordine e tinteggiati con colori tenui e adatti al contesto in cui sono inseriti.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree e arbustive autoctone, disposte lungo tutto il perimetro dell'area di pertinenza dell'attività.

La recinzione di delimitazione della proprietà, deve essere realizzata esclusivamente in rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 2,00, con pali di legno, di cemento o di acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 20, affiancata da siepe sempreverde. L'eventuale delimitazione delle diverse zone funzionali interne alla proprietà devono essere realizzate con rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 1,00, sostenuta da pali di legno, senza zoccolatura ed affiancata da siepe sempreverde, oppure da semplice staccionata di legno con o senza siepe.

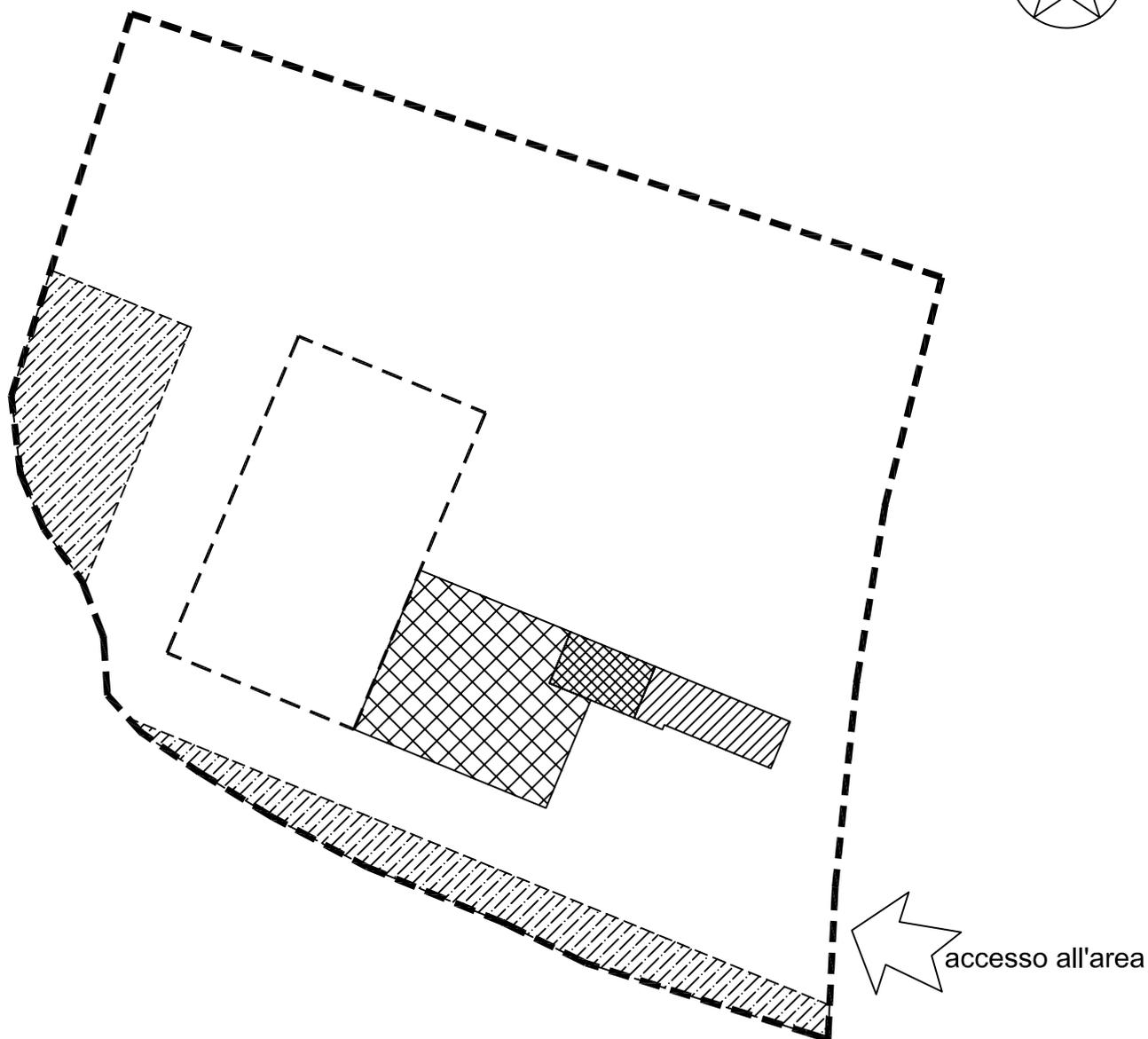
Deve essere evitata l'impermeabilizzazione delle superfici utilizzate per la movimentazione dei mezzi all'interno dell'area.

Deve essere valutato attentamente l'inserimento di attrezzature incombenti e/o elementi particolari.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Tettoia lato ovest capannone esistente (E)

Baracca fatiscente isolata (pollaio) (E)



Area di pertinenza dell'attività - mq 13.780



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 739



Preesistenza produttiva a due piani - mq 225 complessivi



Preesistenza residenziale



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 1.378

PROVINCIA DI TREVISO
 COMUNE DI ORSAGO

DENOMINAZIONE
 Ditta ZAVA e BOZZETTO

UBICAZIONE

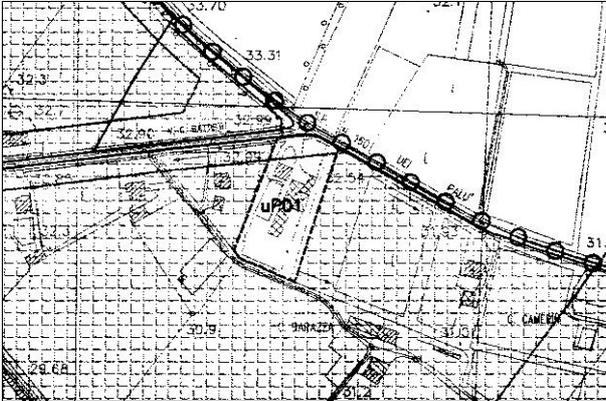
Via C. Battisti, n. 42

SCHEDA

u P 01

Numero tavola PRG 13.1. 1

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITA' ARTIGIANALE

EDIFICIO

E' consentito l'ampliamento del fabbricato esistente, destinato ad attività artigianale (lavorazione e commercio del legno), per una superficie coperta lorda massima di mq 600.

La nuova costruzione, ad ampliamento avvenuto, deve presentarsi con una forma geometrica unitaria sia in pianta sia in altezza e l'impostazione estetica nonché l'uso dei materiali di finitura devono essere coerenti con la struttura da ampliare e con le caratteristiche dei luoghi.

I nuovi interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti norme:
 distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 10,00;
 distanza dal ciglio strada: non può essere inferiore a ml 5,00;
 distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.

Devono essere eliminate superfetazioni, baracche e tettoie fatiscenti e non più funzionali all'attività svolta.

Tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione devono essere tenuti in perfetto ordine e tinteggiati con colori tenui e adatti al contesto in cui sono inseriti.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree ed arbustive autoctone disposte lungo tutto il perimetro della proprietà, con essenze d'alto fusto per il lato est.

La recinzione di delimitazione della proprietà, deve essere realizzata esclusivamente in rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 2,00, con pali di legno, di cemento o di acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 20, affiancata da siepe sempreverde. L'eventuale delimitazione delle diverse zone funzionali interne alla proprietà devono essere realizzate con rete metallica plastificata, dell'altezza massima di ml 1,00, sostenuta da pali di legno, senza zoccolatura ed affiancata da siepe sempreverde, oppure da semplice staccionata di legno con o senza siepe.

Deve essere previsto un miglioramento dell'accesso dalla strada comunale.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, di dimensioni adeguate alle necessità degli addetti e dei clienti, anche coperta con strutture leggere.

Deve essere realizzata, inoltre, una ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali di scarto e di attrezzature che costituiscano un forte impatto visivo; eventuali depositi temporanei di materiale e/o di attrezzature di lavorazione incombenti, devono ricavarsi in zone nascoste ed opportunamente mitigate.

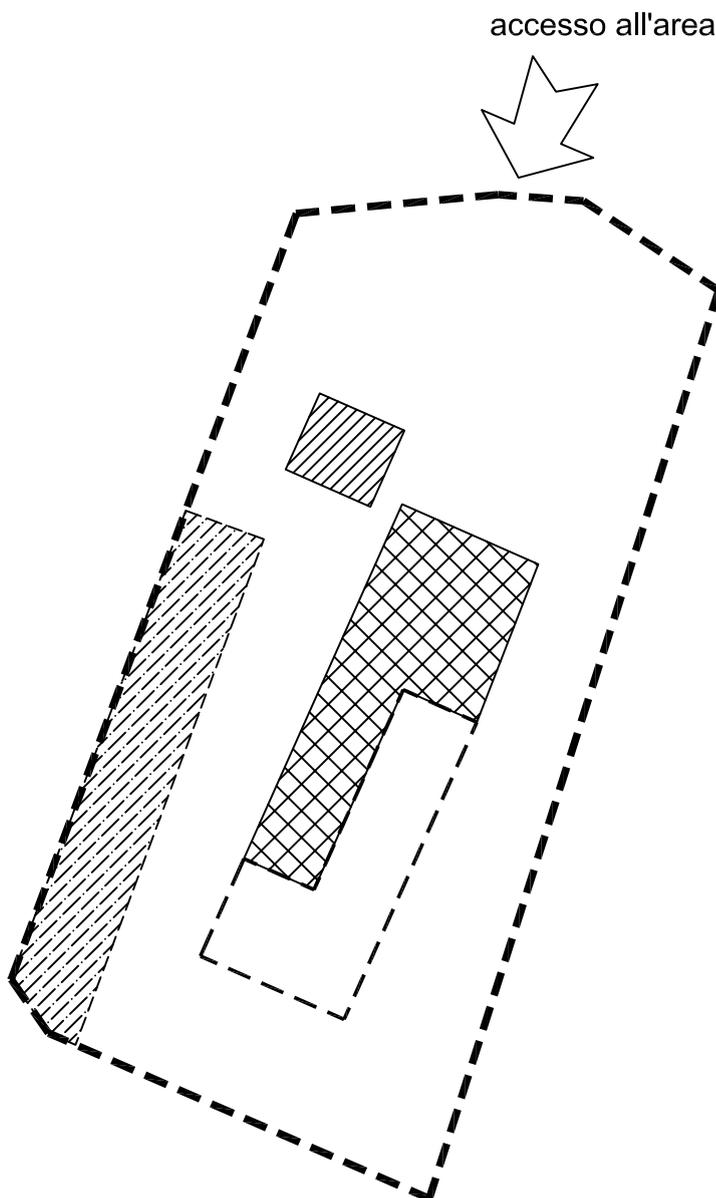
Deve essere valutato attentamente l'inserimento di attrezzature incombenti e/o elementi particolari.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Finitura esterna fabbricati (S)

Pittura esterna fabbricati (S)

Deposito materiale di scarto (E)



Area di pertinenza dell'attività - mq 7.280



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 745



Preesistenza residenziale



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 728