

COMUNE DI CISON DI VALMARINO
Provincia di Treviso



PI

Elaborato

Tav.

5

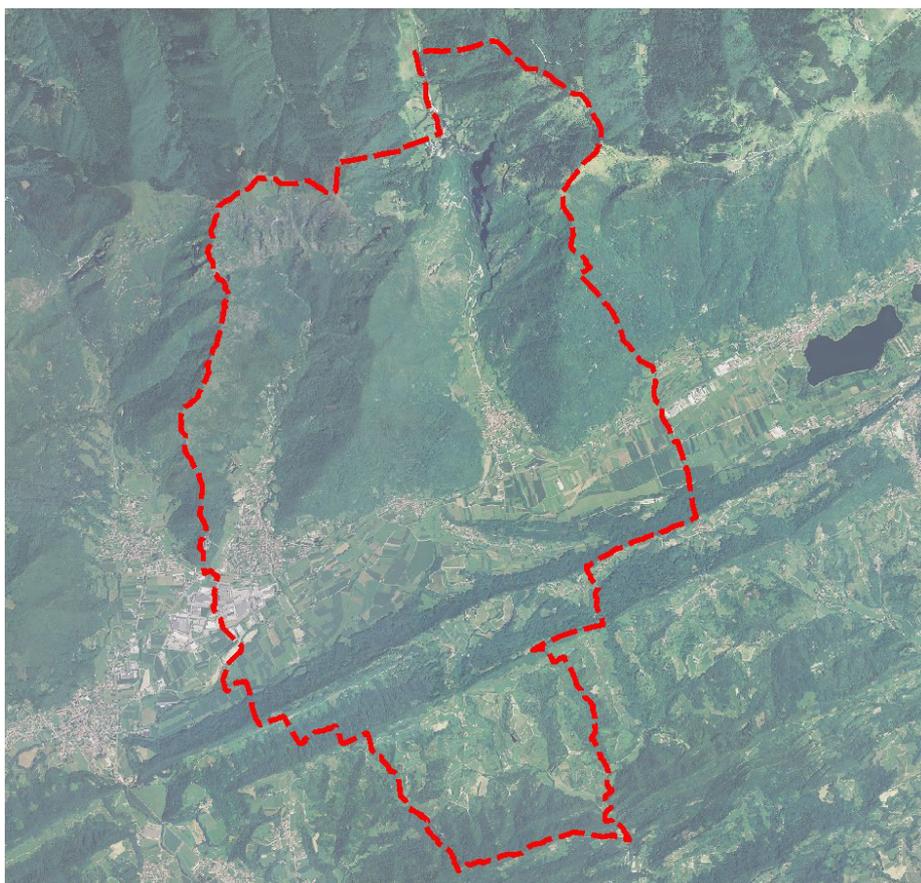
-

Scala

-

Nuclei di edificazione diffusa

Piano degli Interventi redatto ai sensi della L.r. n.11 del 23 aprile 2004



Amministrazione Comunale

Cristina Pin
Sindaco

Dott. Gildo Salton
Assessore all'urbanistica

Dott. Giuseppe Munari
Segretario Comunale

Ufficio Tecnico

Arch. Gianmario De Biasi
*Responsabile servizio
Urbanistica, Edilizia Privata,
Ambiente.*

Progettisti incaricati
Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa
TEPCO

Gruppo di Lavoro
Arch. Elvio De Monte
Dott. Urb. Alessandro Vian
Dott. Urb. Alessio Faraon
Geom. Johnny Bernardi

Dicembre 2014

LEGENDA



Ambiti di edificazione diffusa e relativo numero di scheda



Ambiti preclusi all'edificazione



Coni visuali da preservare



Alberature e siepi esistenti



Limiti fisici della nuova edificazione



Accessi



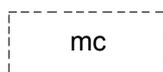
Indicazione dei possibili nuovi accessi



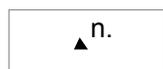
Ambiti preferenziali di allocazione degli standard



Manufatti rurali con indicazione della scheda relativa



Lotto libero con volumetria predeterminata



Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e indicazione scheda



Opere incongrue ed elementi di degrado e indicazione scheda



Punti fotografici

Descrizione

L'ambito si sviluppa in via San Silvestro a nord dell'abitato di Cison di Valmarino ed è lambito dal torrente Rujo lungo il suo margine orientale. Il nucleo comprende edifici antichi in pietra, realizzati in epoche successive, fra i quali si evidenziano la Chiesa di San Silvestro e l'ex mulino di "Cencio Ciaè", entrambi schedati quali manufatti rurali (art. 27 NTO). L'ambito è caratterizzato da prati in prossimità della strada; alberi isolati e prati nella scarpata che scende verso l'alveo del Torrente Rujo.

Foto 1



Foto 2



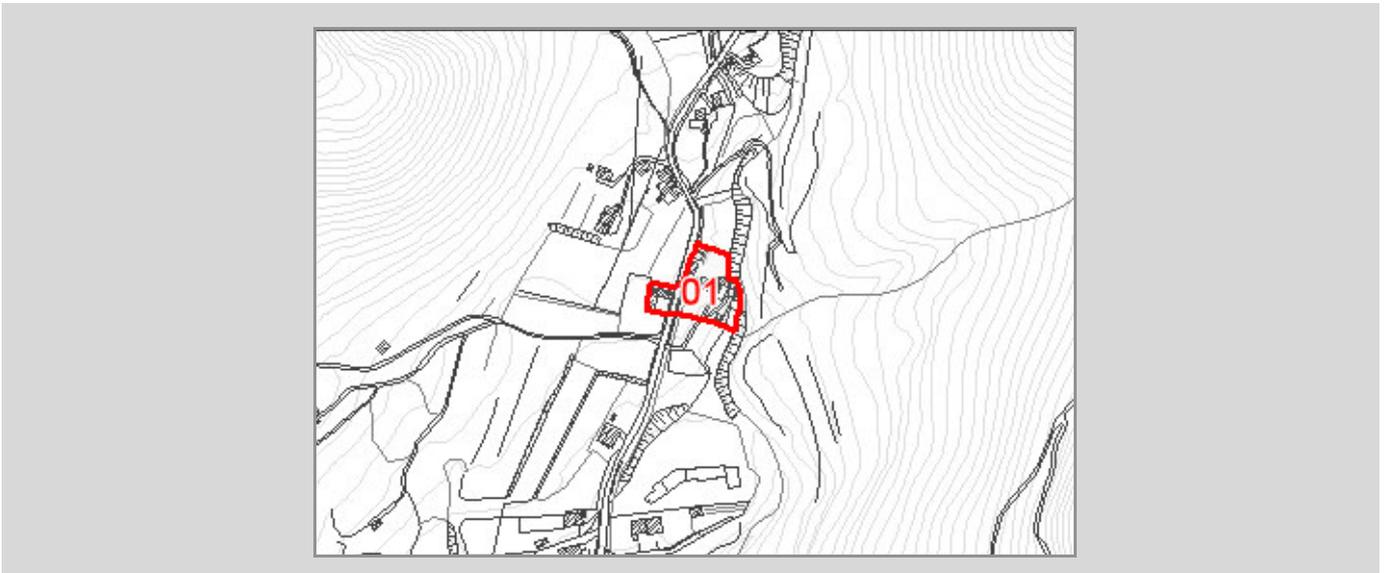
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo di interesse storico assimilabile ai centri storici

Parametri urbanistici

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifich

L'obiettivo della valorizzazione del patrimonio rurale minore riconosciuto dal PATI, viene applicato nelle direttive del PI in tale nucleo prevedendo, al fine prioritario di preservare un ambito di tutela prospiciente alla chiesa di San Silvestro, un'area preclusa all'edificazione lungo via San Silvestro, direttamente in affaccio all'edificio sacro. Tale previsione oltre a favorire la tutela del bene testimoniale già schedato al n.32 del catalogo dei manufatti rurali è strettamente connessa alla necessaria valorizzazione dell'aggregato rurale che si è creato nell'ambito pertinenziale.

Le direttive specifiche, verificato il contesto di pregio e la rilevanza delle architetture presenti, prevedono limitati ampliamenti, oltre alla puntuale individuazione del limite fisico della nuova edificazione, sia in ragione della stessa morfologia dell'area, vicina al torrente Rujo, sia per l'obiettivo riconosciuto di mantenimento della struttura insediativa del nucleo.



Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo Via Marco Polo, fra il centro storico di Mura di Sopra e il Fiume Soligo. Il nucleo è formato da un edificio rurale antico a forma di "L" con corte interna e, sul lato opposto della strada, da edifici residenziali uni e bifamiliari di costruzione recente. L'ambito è caratterizzato da prati, in particolare in prossimità del Fiume Soligo, da vigneti nei pressi dei terrazzi alluvionali e dalle aree di pertinenza degli edifici residenziali, sistemate prevalentemente a giardino.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Rilevata l'esistente densità insediativa, riconosciute le relazioni funzionali con il vicino centro storico di Mura, per tale nucleo è prevista la tutela degli allineamenti esistenti legati alle tessiture catastali e, per le nuove previsioni, solo un limitato sviluppo. Tale incremento sarà possibile rispettando i limiti fisici della nuova espansione riportati nella scheda di progetto ed in quelle aree già provviste con accessi esistenti e confermati ovvero dove previsti di progetto.



02

14

Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo Via Sante De Mari, nei pressi dell'abitato di Gai di Mezzo. Il nucleo è formato da abitazioni unifamiliari su lotto disposte in linea lungo la strada. L'ambito è caratterizzato da sistemazioni a vigneto di versante e dalle aree di pertinenza degli edifici, sistemate a giardino.

Foto 1



Foto 2



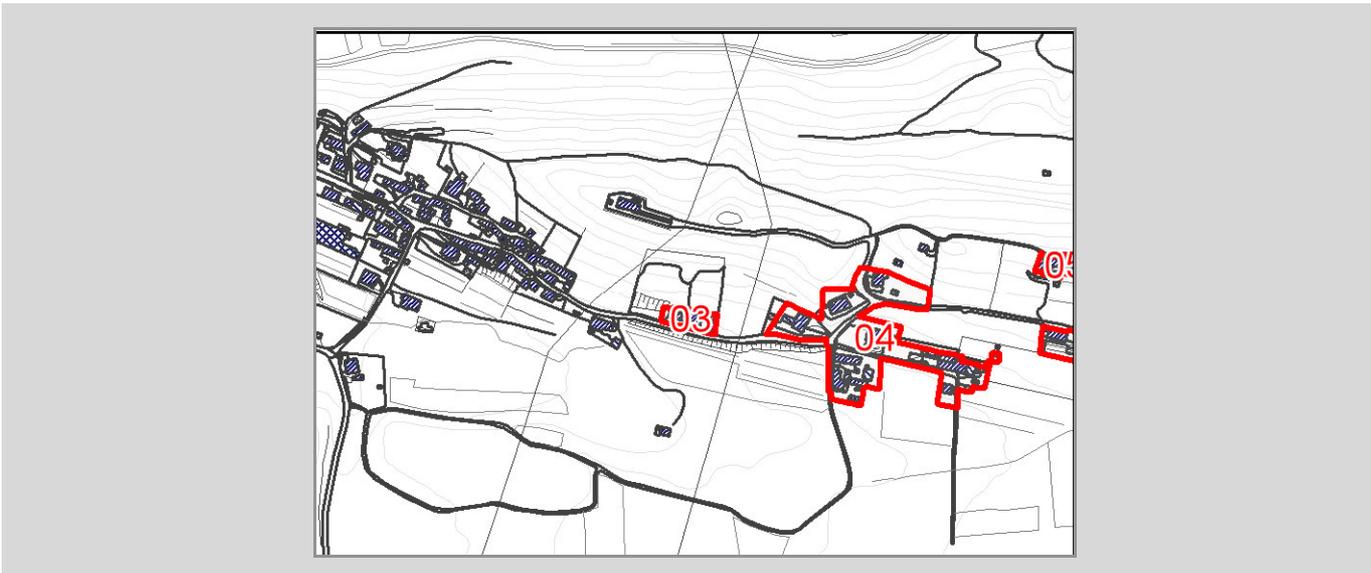
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

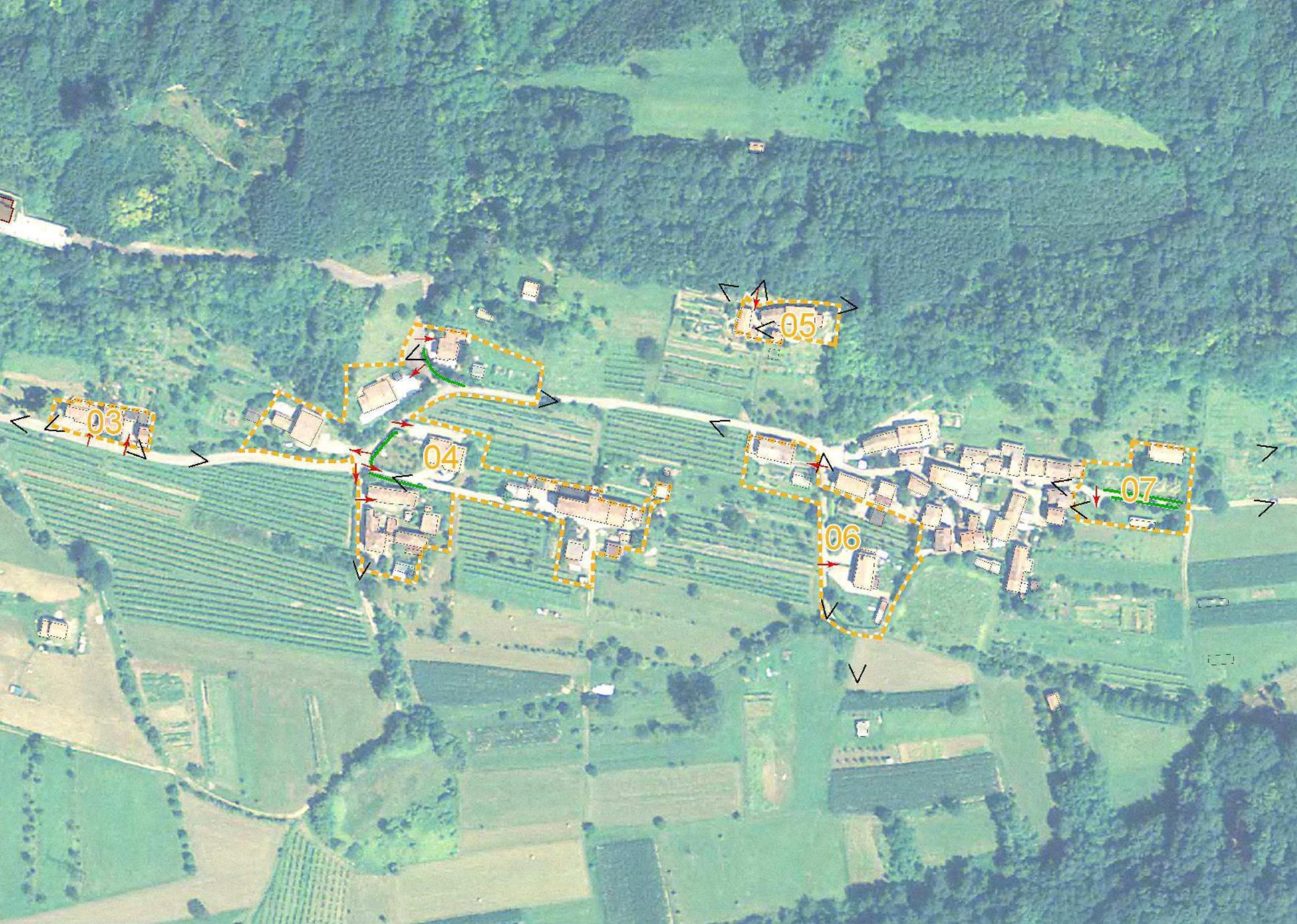
Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Le previsioni individuate per tale nucleo sono funzionali al recupero ed il riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso.



03

04

05

06

07

Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo Via Sante De Mari e Via Carso corrispondente all'abitato di Gai di Mezzo. Il nucleo è formato da un aggregato edilizio più antico con muratura in pietra e da abitazioni unifamiliari su lotto di edificazione più recente con contestuali annessi di servizio alla residenza. L'ambito è caratterizzato da coltivazioni a vigneto nella parte meridionale, da prati e piccole macchie boschive nel versante settentrionale, più acclive.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

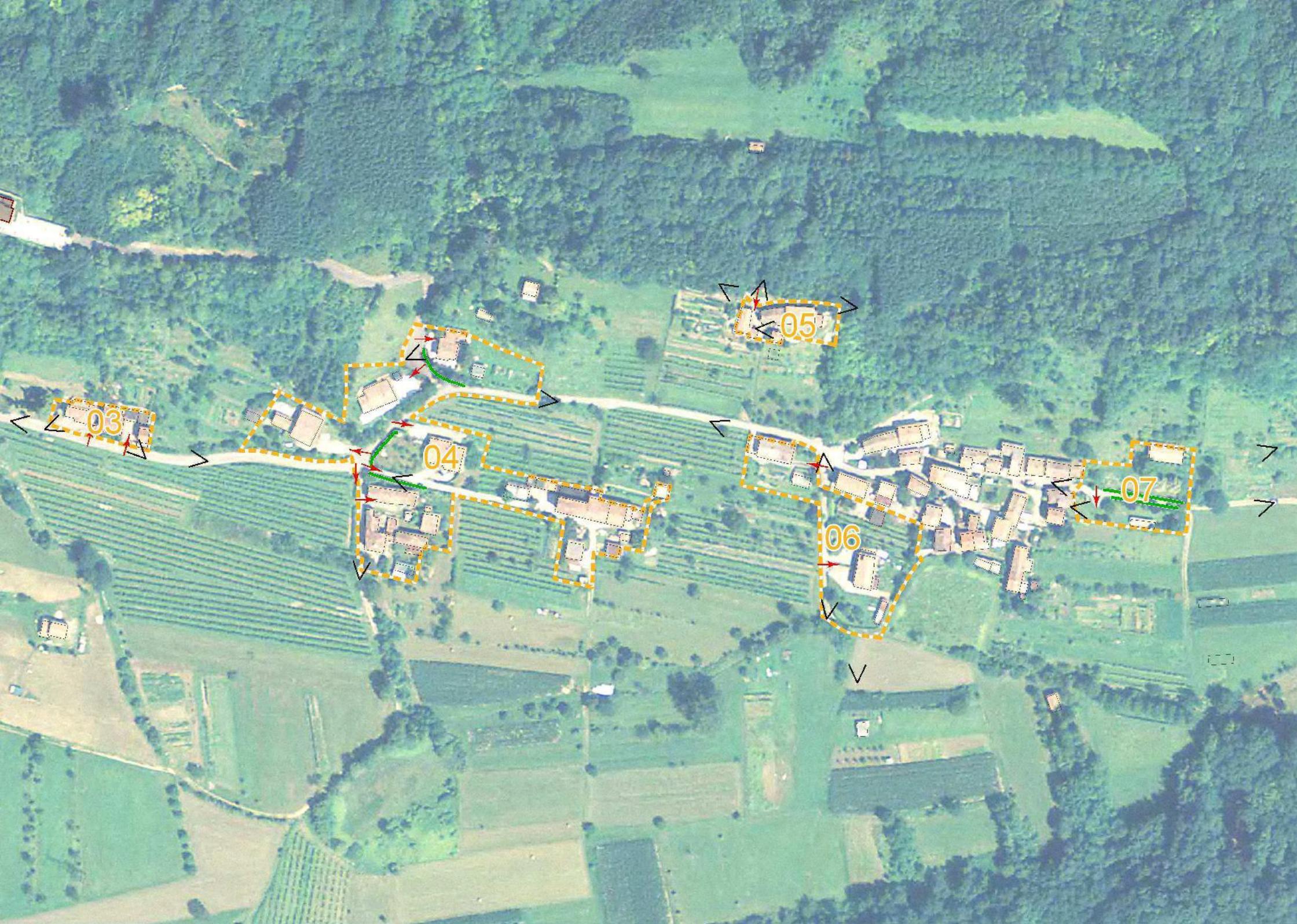
Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Il legame riconosciuto con lo spazio agrorurale direttamente connesso al nucleo oggetto della presente scheda, impone la definizione di limiti certi alla nuova edificazione. Questa sarà minimale, orientata e funzionale al recupero e riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso, permettendo in questo modo, il mantenimento della permeabilità e funzionalità ecologica delle relazioni nord-sud tra l'abitato e l'ambito agricolo.



03

04

05

06

07

Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo il crinale della collina morenica di Gai, nel versante meridionale. Il nucleo comprende edifici residenziali in pietra restaurati ed annessi rustici. L'ambito è caratterizzato da coltivazione a vigneto a giropoggio e da macchie boscate.

Foto 1



Foto 2



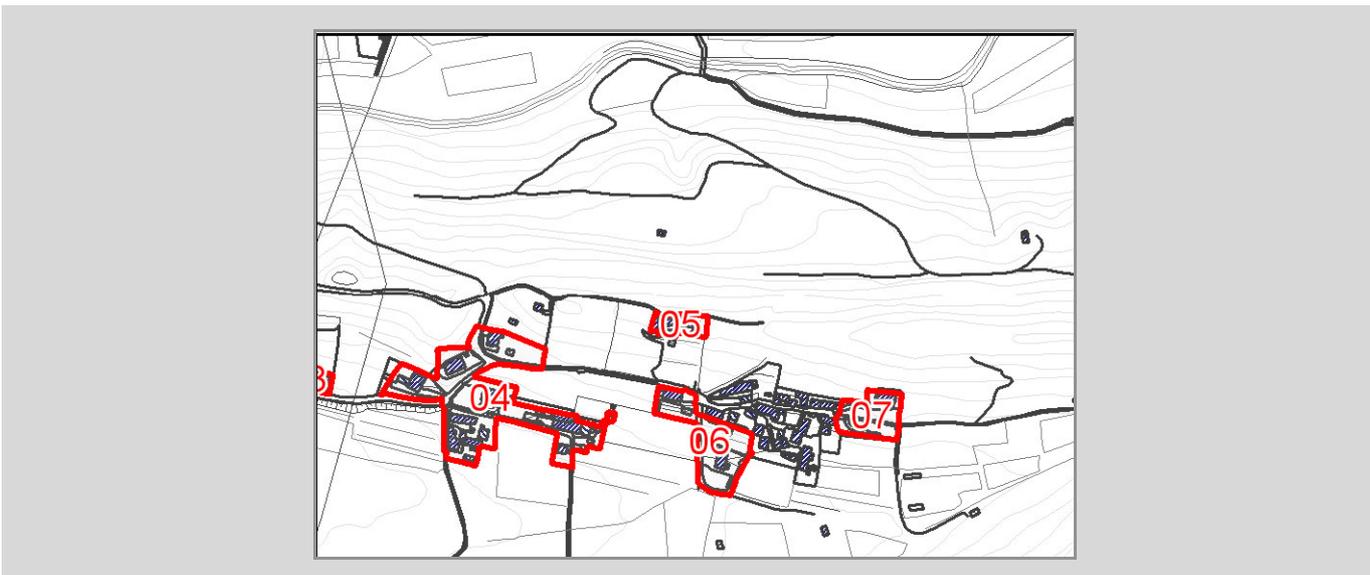
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo di interesse storico assimilabile ai centri storici

Parametri urbanistici

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

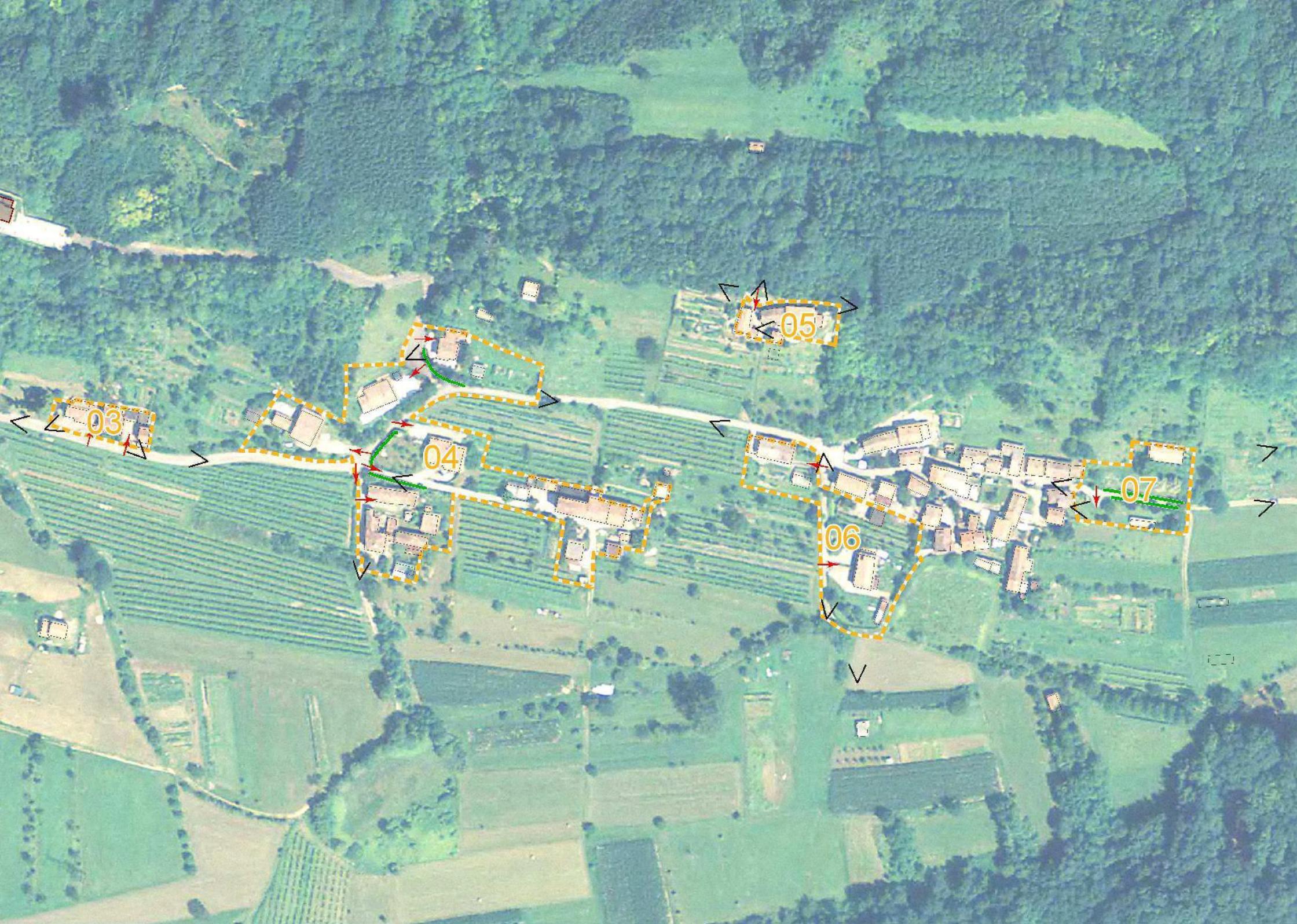
Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Il valore del paesaggio rurale riconosciuto del PATI, viene applicato nelle direttive del PI in tale nucleo, prevedendo il mantenimento della morfologia insediativa tradizionale, nel rispetto dei legami tra coltivazioni e spazi rurali e tipologie architettoniche. Gli interventi e la progettualità applicabile in tale nucleo sono funzionali al recupero ed il riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso.



03

04

05

06

07

Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo il lato meridionale di Via Carso, in prossimità del centro storico di Gai di Sopra. Il nucleo è formato da abitazioni isolate su lotto con relativi annessi di servizio alla residenza. L'ambito è caratterizzato da colture orticole, filari alberati e giardini compresi nelle pertinenze degli edifici residenziali.

Foto 1



Foto 2



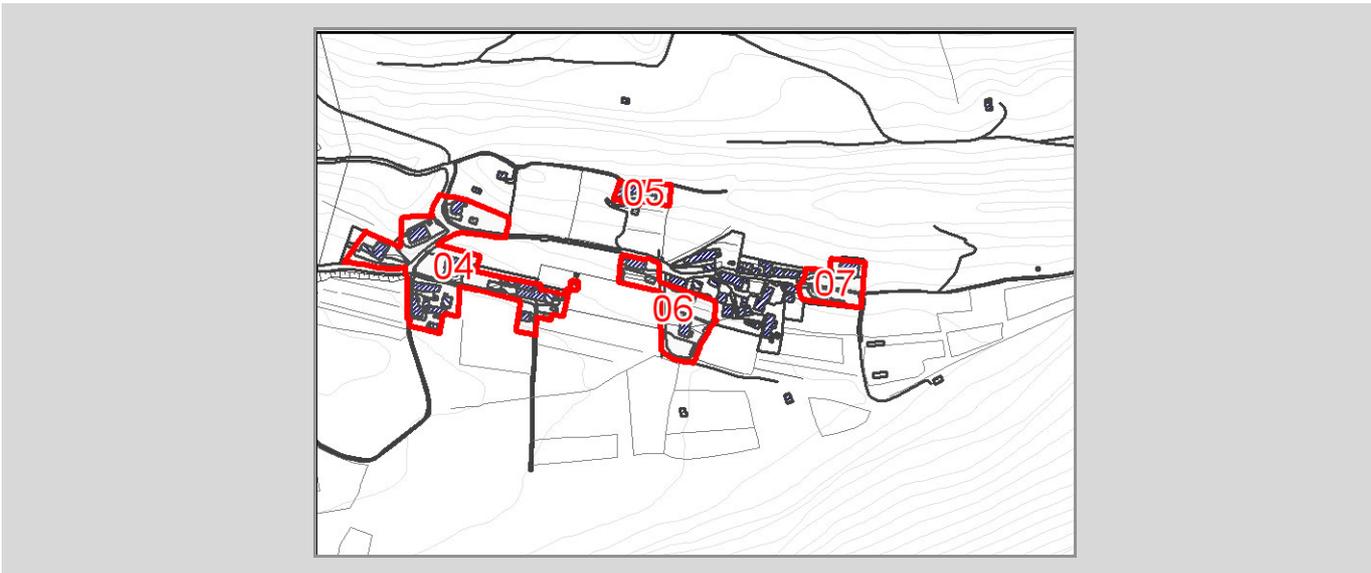
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

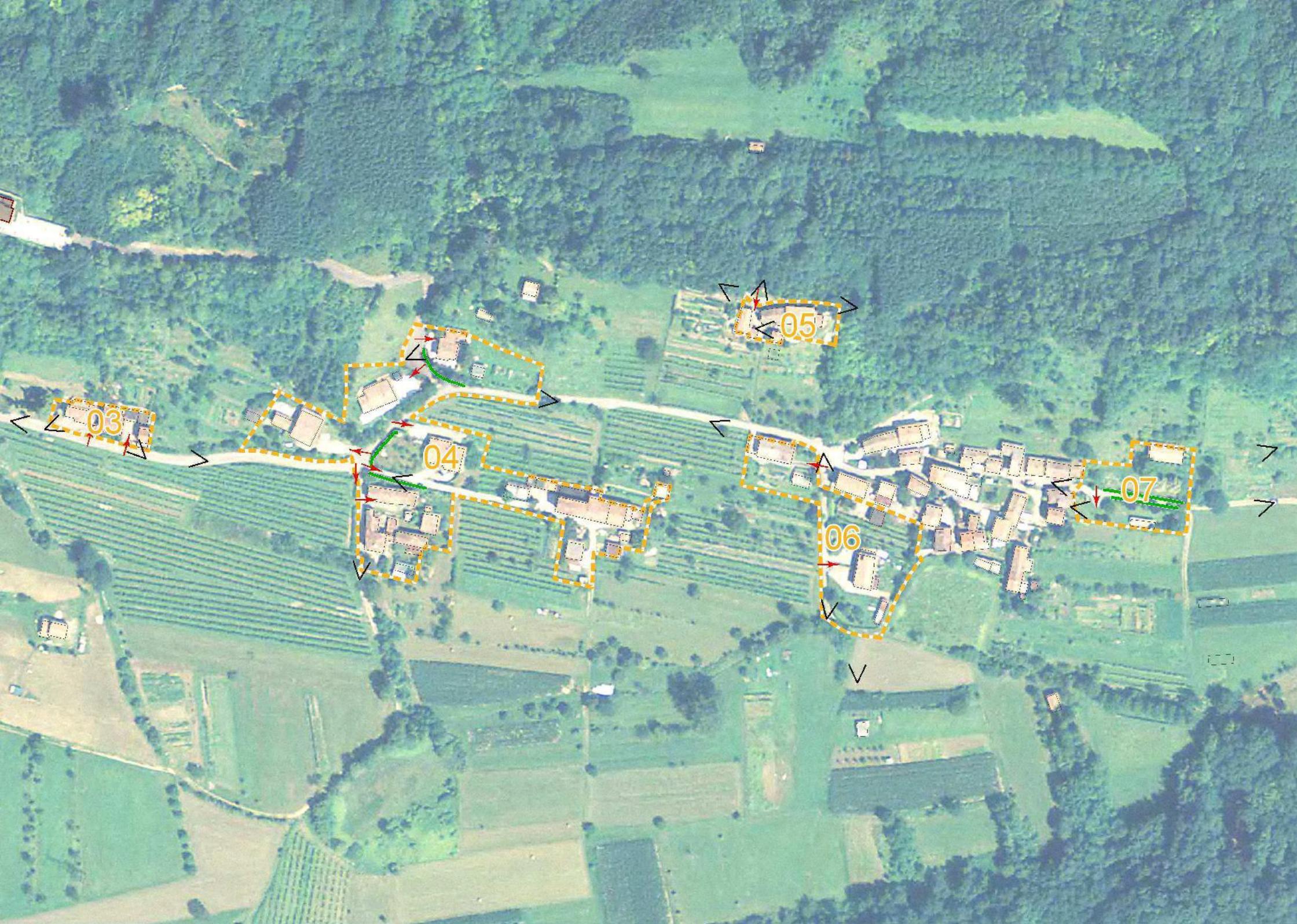
Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Le previsioni individuate per tale nucleo sono funzionali al recupero ed il riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso.



03

04

05

06

07

Descrizione

L'ambito si sviluppa al termine di Via Carso in prossimità del centro storico di Gai di Sopra. Il nucleo è caratterizzato da alcuni annessi rustici, di costruzione recente. Nell'ambito è prevalente lo spazio aperto, formato da prati di versante, da filari alberati e da strade di campagna di accesso ai fondi agricoli.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con presenza di aziende agricole e annessi o comunque di carattere rurale

Parametri urbanistici

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

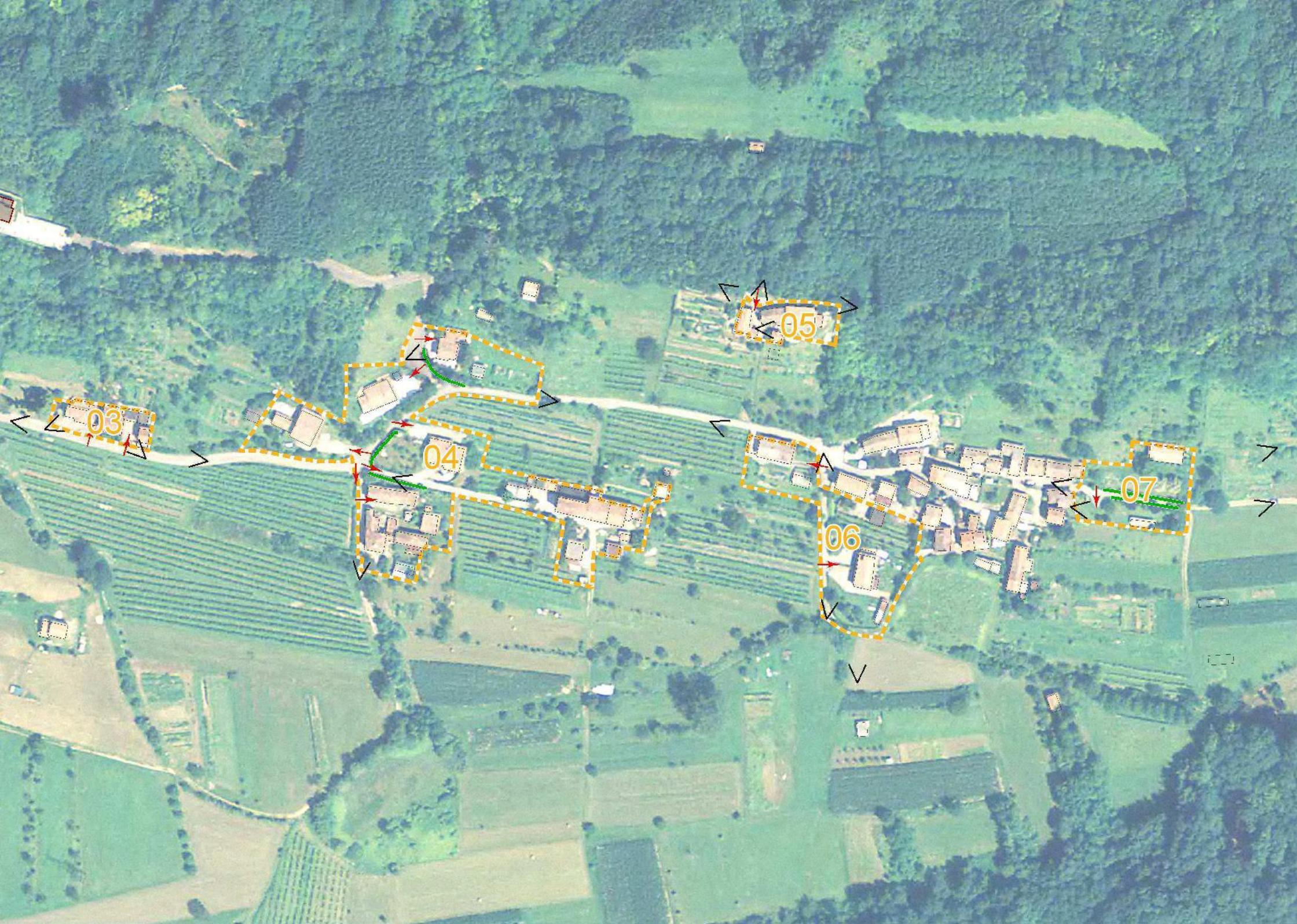
Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifich

La diretta prossimità e relazione con il nucleo storico di Gai di Sopra oltre alla funzionalità delle abitazioni con lo spazio rurale, impongono per tale nucleo, il riconoscimento degli allineanti e la definizione di limiti certi alla nuova edificazione, nonché la verifica dell'accessibilità al lotto.



03

04

05

06

07

Descrizione

L'ambito si sviluppa fra la strada principale di mezza costa e la cresta collinare, in contiguità con il centro antico (zona A2) di Zuel di Là. Il nucleo è sito in un ambito rurale caratterizzato da un versante collinare con pendenza elevata e da abitazioni residenziali di edificazione secondo novecentesca con vaste aree di pertinenza. Il tracciato viario presenta una doppia curva e una strettoia che contribuiscono a ridurre la visibilità.

Foto 1



Foto 2



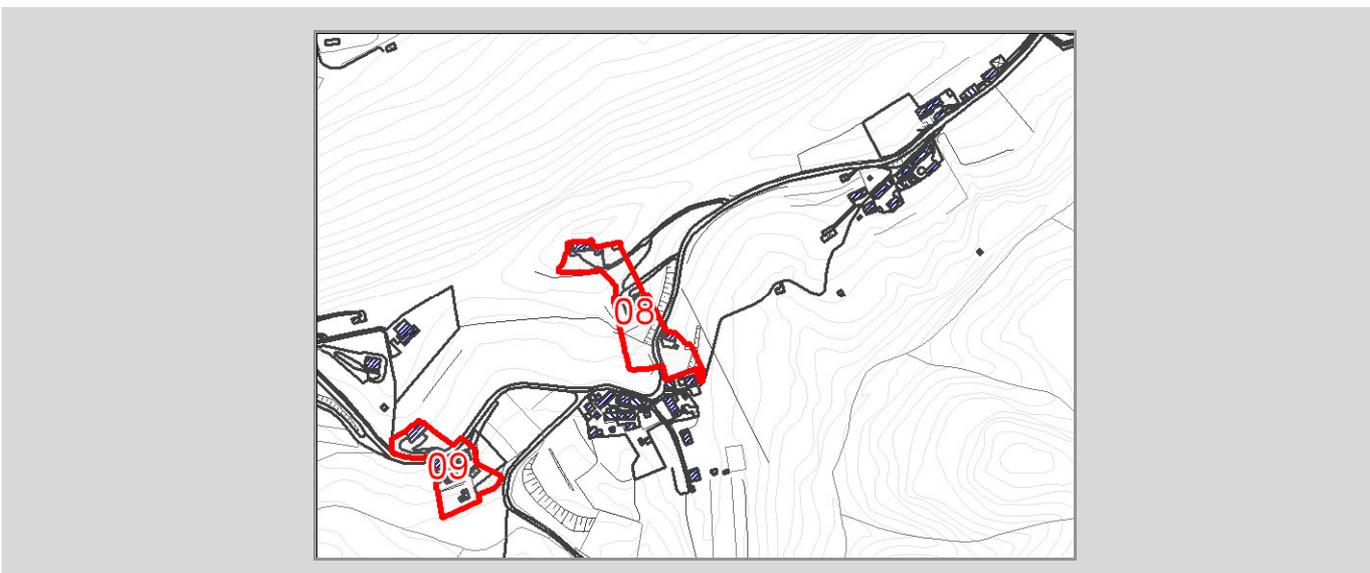
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

Il nucleo oggetto delle presenti direttive specifiche, risente fortemente della conformazione morfologica e dello stato dei suoli in cui si trova. Nasce infatti in un versante con pendenze rilevanti, dove l'insediamento si dispone lungo le curve livello assecondando il rilievo.

Le previsioni, oltre a derivare dalla ridefinizione del perimetro del nucleo originario, dipendono strettamente dalle caratteristiche su riportate. Si prevedono modesti incrementi volumetrici soggetti al rispetto delle caratteristiche morfologiche ed insediative di versante, oltre al recupero e riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso. E' prevista una nuova edificazione nella parte meridionale del nucleo in prossimità del nucleo antico di Zuel di Là. La viabilità di accesso prevista è da ritenersi indicativa. In sede di progettazione potranno essere previste soluzioni alternative purché le stesse non comportino elemento di pericolosità alla viabilità pubblica.



Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo la strada collinare di mezza costa nei pressi del borgo storico di Zuel di Là. Il nucleo, caratterizzato dalla prevalenza dello spazio aperto, presenta un edificio antico, un tempo esercizio pubblico, e un edificio residenziale di realizzazione più recente. Lo spazio aperto presenta sistemazione a prato e ridotte colture orticole.

Foto 1



Foto 2



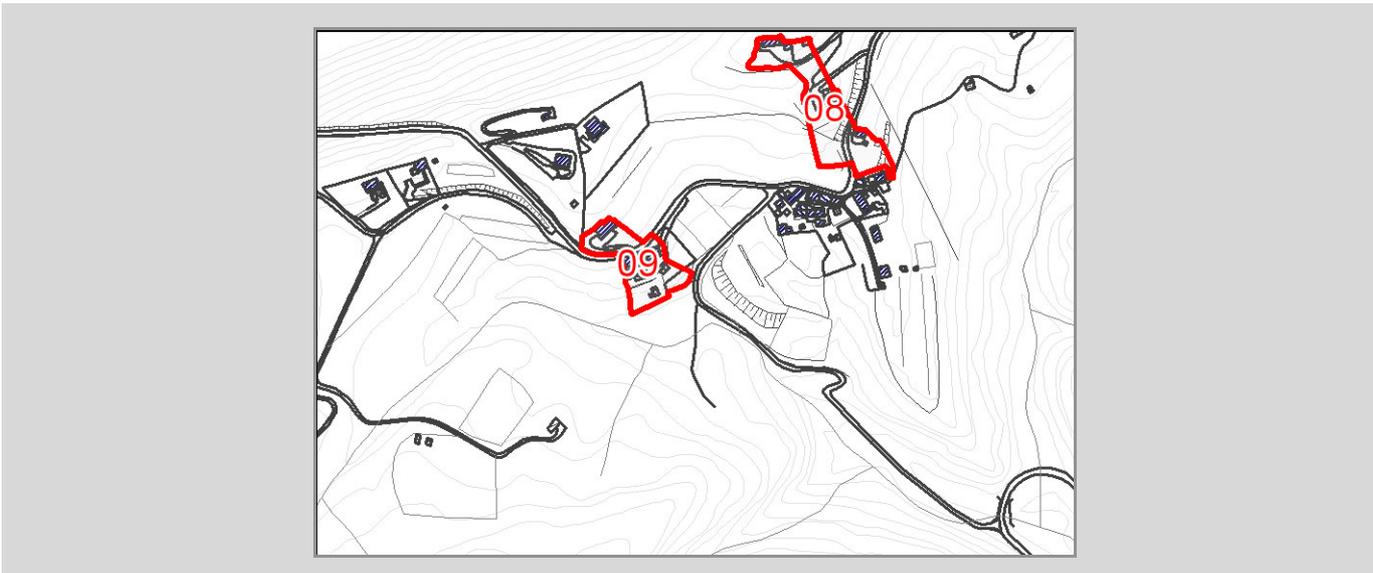
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifich

Le previsioni individuate per tale nucleo sono funzionali al recupero ed il riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso. E' consentito il cambio d'uso a destinazione residenziale nel rispetto dei parametri urbanistici di zona e previa corresponsione della quantità di spazi pubblici prevista.



Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo la strada di collegamento principale nel versante sud della prima cordonata collinare. Il nucleo è formato da un edificato residenziale a salti con aree di pertinenza estese e perimetrare da cortine di siepi che mediano fra la strada e lo spazio privato. L'ambito è caratterizzato da frutteti, coltivazioni a vigneto e alberature sempreverdi.

Foto 1



Foto 2



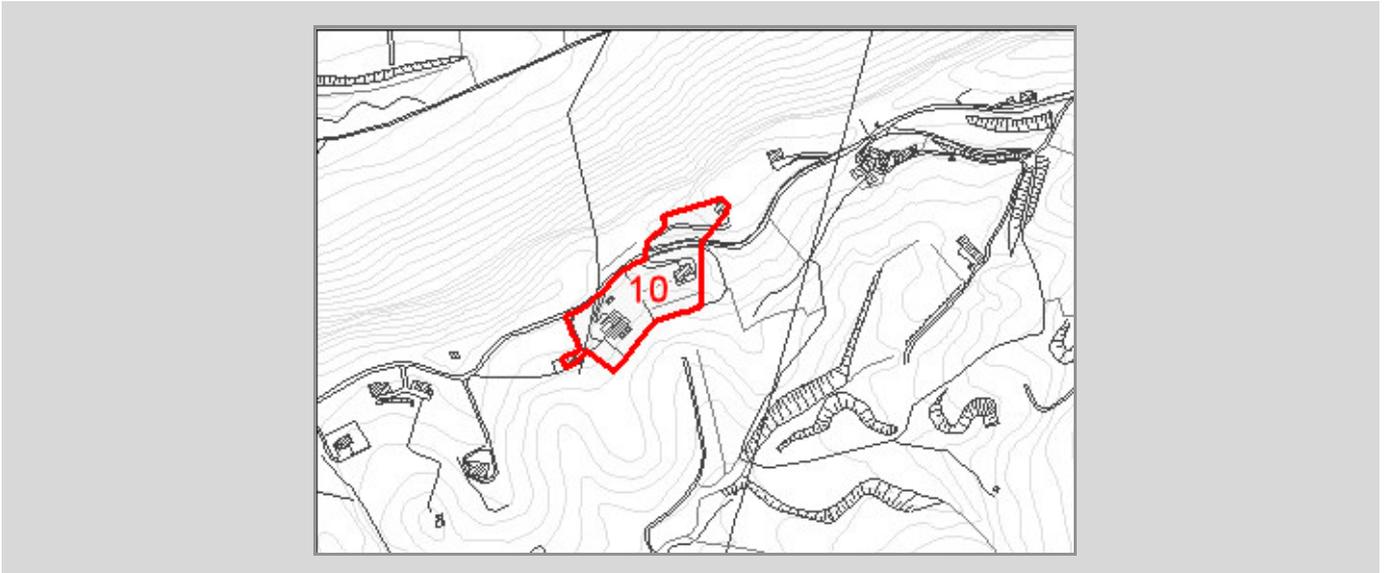
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo con carattere prevalentemente residenziale

Parametri urbanistici

If = mc/mq 1,0;

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifich

Per il presente nucleo viene previsto, qualora si vada a realizzare nuova volumetria nei limiti delle possibilità stesse dell'ambito in oggetto, il rispetto degli allineanti tra gli edifici esistenti oltre al limite certo dell'edificabilità stessa, al fine di compromettere la minor superficie agricola possibile, nel rispetto tipologico e coerentemente con il contesto di rilevante valore paesaggistico per la presenza di componenti della tradizionale cultura rurale vitivinicola e delle superfici boscate direttamente prossime.



10

23

Descrizione

Il nucleo comprende l'abitato storico di Zuel di Qua e si sviluppa lungo la strada collinare che conduce verso Rolle. Il nucleo è formato da un edificato compatto in linea, di matrice antica, sul lato sudovest della strada, e da edifici isolati sull'altro lato. L'ambito è caratterizzato dalla prevalenza di coltivazioni a vigneto.

Foto 1



Foto 2



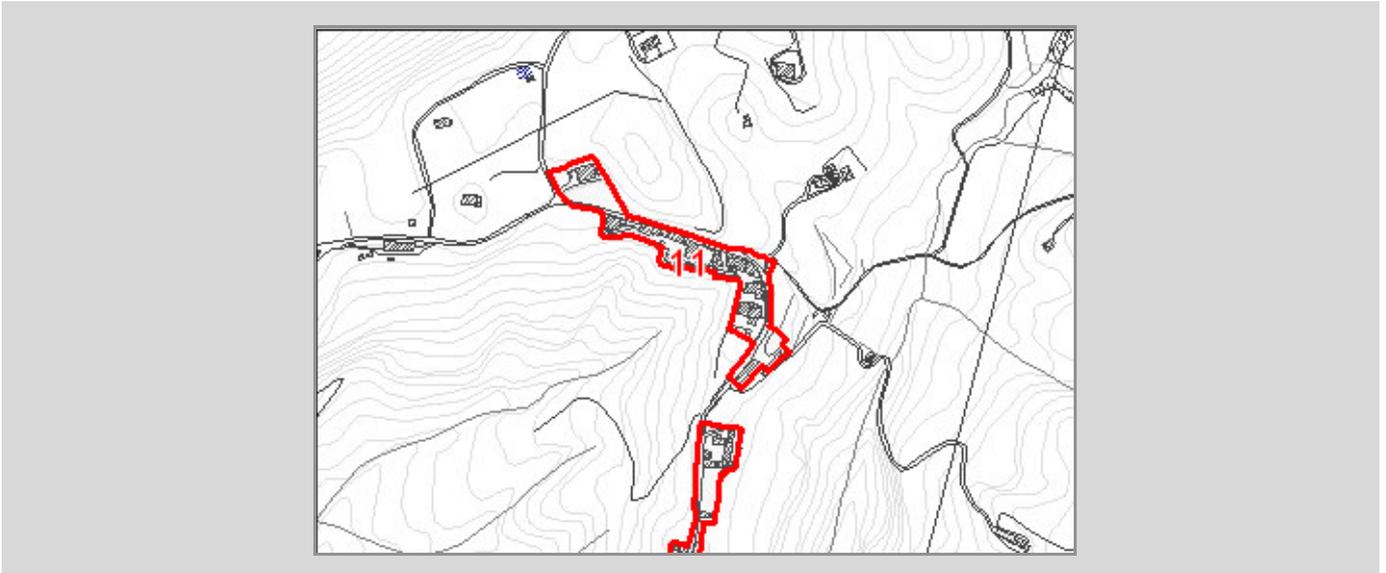
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo di interesse storico assimilabile ai centri storici

Parametri urbanistici

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifich

L'individuazione del presente nucleo deriva dalla stessa necessità di prevederne la valorizzazione nella tutela della morfologica insediativa e delle stesse caratteristiche di edilizia rurale storicamente legate alle produzioni agricole e vitivinicole.

Oltre al mantenimento dell'attuale tessuto insediato, la scheda prevede lungo tutto l'insediamento lineare, la possibilità di interventi di recupero dell'esistente patrimonio edilizio.



61

09

62

Descrizione

L'ambito si sviluppa lungo la Strada del Macaron, nei pressi dell'abitato di Zuel di Qua. Il nucleo è caratterizzato da un edificato discontinuo ai lati della strada, il quale è composto da due manufatti rurali di valenza storica (art. 27 NTO) e da edifici residenziali di costruzione più recente. L'ambito è caratterizzato da coltivazione a vigneto (nord) e da bosco (sud).

Foto 1



Foto 2



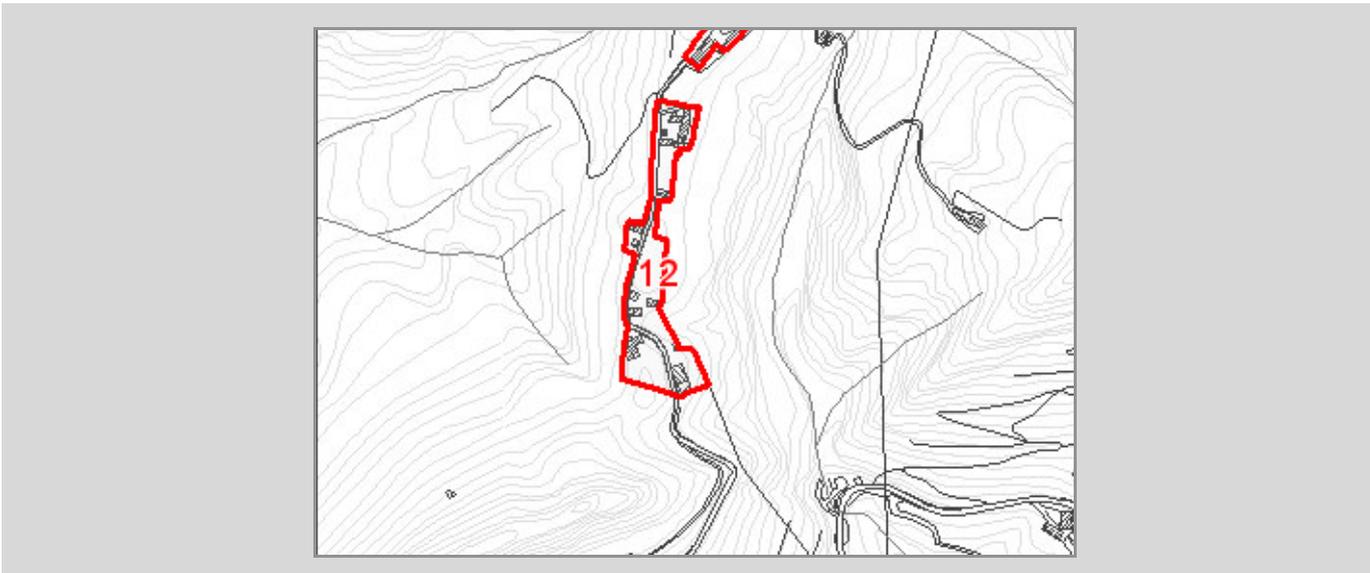
Foto 3



Foto 4



Inquadramento



Tipologia

Nucleo di interesse storico assimilabile ai centri storici

Parametri urbanistici

Sc = 20%;

Np = 2 (1+ T);

Hmax = ml 7,5;

Dc = ml 5,00;

Ds = ml 10,00 dalle strade provinciali; ml 5,00 dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;

Df = ml 10,00.

Direttive specifiche

L'individuazione del presente nucleo deriva dalla stessa necessità di prevederne la valorizzazione nella tutela della morfologia insediativa e delle stesse caratteristiche di edilizia rurale storicamente legate alle produzioni agricole e vitivinicole. Nella sua porzione direttamente prossima all'edificio testimoniale già censito al n.62 della schedatura dei manufatti rurali, viene prevista un'area inibita alla nuova edificazione al fine mantenere un varco quale visuale verso il paesaggio agrario ampio e più nel dettaglio, con l'obiettivo di preservare l'impianto originario dell'edificio rurale stesso. Per l'interno nucleo viene inoltre prevista la possibilità di interventi di recupero dell'esistente patrimonio edilizio nel rispetto delle caratteristiche funzionali e tipologiche stesse.

