

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI PREGANZIOL

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO URBANO
AREA CADEL “area ex Lando”

NORMATIVA

ART. 1

Il piano di recupero urbano è composto dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. N° 1 Estratto Mappa – Estratto P.R.G.
- TAV. N° 2 Zonizzazione Stato approvato
- TAV. N° 3 Zonizzazione con individuazione dei materiali
- TAV. N° 4 Utilizzo delle aree
- TAV. N° 5 Viabilità
- TAV. N° 6 Fognature
- TAV. N° 7 Illuminazione pubblica e rete telefonica
- TAV. N° 8 Distribuzione energia elettrica
- TAV. N° 9 Distribuzione Gas Metano ed Acquedotto
- TAV. N° 10 Sezioni stradali
- TAV. N° 11 Particolari costruttivi
- TAV. N° 12 Dimensionamenti
- NORMATIVA

ART. 2

Il presente piano attuativo è stato redatto sulla base delle prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Preganziol che individua la zona tra le aree significative di Preganziol capoluogo denominata “AREA EX LANDO” con le seguenti normative:

[N.T.A. art. 40 par. 3 Aree di intervento unitario previste.](#)

[3.1 Area ex Lando](#)

[Dati dimensionali](#)

Superficie Territoriale	mq.	14.900
Volume di progetto	mc.	26.240
Indice territoriale (V/St)	mc/mq.	1.80
Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)		
Verde Pubblico	mq.	775
Parcheggi	mq.	300
Strade	mq.	2.770
Modalità di intervento: strumento urbanistico attrattivo		

che a seguito della corretta dimensione della superficie territoriale risultano essere:

Sup. territoriale mq. 13.305
Volume di progetto mc. 23.949
Indice Terr. (V/St) mc./mq. 1.80

Superfici per spazi pubblici minime inderogabili

Verde Pubblico mq. 800
Parcheggi mq. 560
Strade mq. 1.609 (in quanto mq. 1.161 già di fatto esistenti)

Superfici per spazi pubblici di progetto

Verde Pubblico mq. 900 < 800
Parcheggi mq. 931 < 560
Strade mq. 2070 < 1.609

ART. 3

Ai fini edificatori le aree all'interno del piano attuativo si distinguono in:

- ree per l'edificazione; a
- aree per la viabilità carraia;
- aree per la viabilità pedonale;
- aree per i parcheggi;
- aree per il verde pubblico e lo svago.

ART. 4

Il piano attuativo prevede i seguenti comparti edificatori:

	Sup. fond.	Sup. cop.	Vol. edificabile	H.
A	2906	1162	8517	9.50
B	2479	991	4312	8.00
C	1653	661	4563	9.50
D	2366	946	6557	12.50

Per ogni comparto è stato indicato la superficie fondiaria netta, la superficie copribile, la volumetria massima edificabile e l'altezza massima dei fabbricati. In generale la superficie copribile non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria di ogni singolo comparto. Gli edifici dei comparti A e C saranno a tre piani utili abitabili fuori terra più un piano interrato ad uso magazzini e/o ricovero autovetture, nel comparto B saranno a due piani utili abitabili fuori terra più un piano interrato ad uso magazzini e/o ricovero autovetture e nel comparto D saranno a quattro piani utili abitabili fuori terra più un piano interrato ad uso magazzini e/o ricovero autovetture. Ai piani terra dei comparti C e D sono ammesse attività commerciali, i parcheggi per tali attività dovranno trovare spazio all'interno dei rispettivi comparti. In occasione dell'edificazione dei lotti identificati con le lettere A e C dovrà essere garantito, nel rispetto dei limiti di inviluppo previsti dal piano, anche l'allineamento dei fronti sud degli edifici ivi

previsti.

ART. 5

Nel comparto A, insiste un edificio della ditta committente, ad uso archivio prototipi industriali, che non comprometterà la regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il relativo collaudo delle stesse. Il relativo Permesso a Costruire riguardante tale comparto A potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente dopo la demolizione del fabbricato stesso.

Sarà consentito il mantenimento, sempre a titolo provvisorio, di tale edificio mediante predisposizione di un progetto unitario del comparto A che preveda la costruzione di più edifici e che la costruzione di uno solo di questi edifici non interferisca con l'esistente. La demolizione dell'edificio esistente, in questo caso, potrà avvenire prima della domanda per il rilascio del certificato di agibilità della prima unità immobiliare di nuova costruzione.

ART. 5 bis

- Nel lotto D saranno previsti due fabbricati pluripiano indipendenti a destinazione residenziale
- La soluzione progettuale dovrà prevedere che gli edifici si dispongano secondo l'asse nord-sud, gli affacci principali saranno pertanto ad est e ad ovest.
- Entrambi gli edifici saranno costituiti da un piano interrato e quattro piani fuori terra. La loro superficie coperta dovrà rientrare nei limiti di involucro indicati nella Tavola allegata della Variante al Piano. La distanza tra le pareti perimetrali dei due edifici non potrà essere inferiore ai 12.00 mt misurata al piano terra.
- Le coperture dovranno essere previste piane per contenere l'altezza dell'edificio.
- Dovrà essere previsto, in copertura, l'installazione di elementi per ricavo energia da fonti rinnovabili a servizio degli alloggi. Potranno essere installati comunque anche su sporti e aggetti.
- I due edifici dovranno prevedere finiture simili e di tipo tradizionale. Dovranno essere utilizzati materiali tradizionali (cappotto con finitura ad intonaco colorato o con rivestimenti in gres effetto pietra o simil legno). I serramenti potranno essere protetti da tende oscuranti, scuri o tapparelle.
- E' possibile l'utilizzo, per i vani scale, di finiture esterne caratterizzate da materiali diversi dal resto della facciata compreso vetro anche per tutta l'altezza dell'edificio.
- Le unità immobiliari dovranno essere caratterizzate da ampie terrazze e sistemi a "verde pensile" già predisposte ed integrate nell'architettura.
- Tutti i fronti potranno essere protetti da schermature solari quali frangisole con funzione di mitigazione della luce e di supporti per la vegetazione delle terrazze. Potranno essere sia in verticale che in orizzontale.
- Le sagome degli edifici saranno compatte e regolari, ma dovranno essere

caratterizzate da pieni e vuoti ottenuti sia con il volume che con degli elementi frangisole. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione delle facciate.

- Potranno essere installate sulle terrazze del secondo e terzo piano delle pompeiane che dovranno essere realizzate in materiali metallici.

- Tutti gli impianti troveranno collocazione in appositi locali perfettamente integrati con l'architettura dell'edificio. Non sono ammesse unità di raffreddamento poste sulle pareti perimetrali.

- Sono escluse scale esterne.

- Sono esclusi porticati con forometrie ad arco, cornicioni ed elementi decorativi a forma di timpano.

ART. 6

La richiesta di permesso a costruire dovrà riguardare l'intero comparto così come individuato dalla tavola n. 3 o in alternativa in più richieste mediante predisposizione di un planivolumetrico, del comparto stesso, che evidenzi le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intervento ed il rispetto dei parametri proporzionali (terreno / volume) come da norme di PRG. I singoli permessi a costruire potranno essere rilasciati dopo l'accertato inizio lavori delle opere di urbanizzazione. I certificati di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione tramite certificato di collaudo.

ART. 7

Le linee di inviluppo costituiscono, in generale, un limite non superabile all'edificazione, ferme restando le minori distanze permesse dalle leggi in materia di contenimento energetico. Le distanze dell'edificazione dai confini, dagli spazi pubblici, dalle strade non deve essere minore a ml. 5.00.

ART. 8

E' sempre possibile recintare le aree private lungo i confini con le aree pubbliche. Il sedime fuori terra del muro di recinzione dovrà ricadere all'interno della proprietà privata con il filo esterno sul confine della proprietà demaniale. L'altezza della recinzione lungo il confine non potrà superare i ml. 1.50 con quota riferita al marciapiede e per le recinzioni fronte strada la parte cieca, fatto salvo per le strutture portanti dei cancelli carrai e pedonali, non potrà superare i ml. 0.80.