

ELABORATO

All. B

2^A PIANO DEGLI INTERVENTI

LR n.11/2004

Allegato "B" alla proposta di
controdeduzioni

COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

Dott. Stefano Mestriner

Segretario Comunale

Dott.ssa Antonella Bergamin

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa



S



PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE

"MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE
DCC N.18 DEL 09/04/2019
APPROVAZIONE
DCC N..... DEL.....

DICEMBRE 2019



Comune di Preganziol | **2° PIANO DEGLI INTERVENTI**
Allegato B alla Proposta di controdeduzioni



NOTA BENE:

Di seguito si riportano gli estratti degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione riferite alle osservazioni accoglibili.

Viene riportata in **colore rosso** la modifica accoglibile e in carattere ~~barrato~~ colore nero la parte eliminata con indicato il numero di riferimento dell'osservazione a cui si riferisce e che si ritrova nelle proposte di controdeduzioni.





ESTRATTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTERESSATE DALLE OSSERVAZIONI ACCOGLIBILI

Articolo 12 - Piani Urbanistici Attuativi comma 17

(...)

P.U.A. 2 - Area ex Mille Lire

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.695
- Volume (V) di progetto massimo comprensivo delle volumetrie esistenti	mc 10.000 11.000 (OSS n. 12 punto 1)
- Altezza (H) massima	m 10,50
Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:	
- Spazio pubblico (verde, piazze e parcheggi pubblici)	mq 3.000 2.000 (OSS n. 12 punto 2)

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C2 senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2-1 e COM4.

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un unico insieme edilizio composto da uno o più edifici e articolato, volumetricamente, per ottenere un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo la realizzazione di piazzette e slarghi di uso pubblico verso il Terraglio e una sequenza di aree a parcheggi verso est.

Tutti i materiali e lo stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico dovranno essere omogenei e coerenti con i materiali utilizzati nel recente intervento a sud del Municipio angolo via Gramsci: dovranno garantire le caratteristiche di un progetto di riqualificazione urbana in senso unitario. Il fronte lungo il Terraglio dovrà prevedere il prolungamento del percorso pedonale, filtro verde già esistente lungo il parco e la **traslazione verso sud dell'attuale accesso previo parere dell'Ente competente proprietario della strada in modo tale da massimizzarne la distanza dall'incrocio tra Via Gramsci e il Terraglio. Dovrà essere prevista un'area attrezzata a parco giochi su una superficie di circa 100 mq da allestire nel parco pubblico attualmente esistente a sud dell'UMI in oggetto (OSS n. 12 punto 3)**

(...)

Articolo 14 - Disciplina degli interventi in relazione agli edifici con grado di protezione

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.
2. Per gli edifici individuati nelle tavole del P.I. con apposita numerazione sono previsti i seguenti rispettivi gradi di protezione:



EDIFICI VINCOLATI

Numero edificio	Grado di protezione
111	Edificio con grado di protezione 4
112	Edificio con grado di protezione 4 (OSS. 5)
113 A	Edificio con grado di protezione 2

Edificio di interesse storico ambientale n.112

~~prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest.-(OSS n.5)~~

Articolo 21 - Zona B dei tessuti verdi

~~1. Queste zone comprendono i giardini privati e le aree verdi di particolare valore naturale e paesaggistico individuate puntualmente dal P.I. si configurano esclusivamente quali pertinenze di edifici esistenti.-(OSS n.26 punto 2)~~

~~2. Le aree destinate a giardini privati e aree verdi sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili. (OSS n.26 punto 2)~~

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso H

Tali destinazioni sono insediabili fermo restando il preventivo parere degli organi competenti in caso di edifici vincolati. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. (OSS n.26 punto 2)

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: usi P1P, P1URB, P2
- Funzione agricola: usi A1, A2 (OSS n.26 punto 2)

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima: m 6.50 (2 piani)
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D. (OSS n.26 punto 2)

(.....)



Articolo 31 - Zona D1 per funzioni industriali e artigianali comma 5

5. ~~In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~ In queste zone non si applica la normativa prevista dall'art. III.IV.10 disposizione relative alle aree di pertinenza del REC adeguato al RET (OSS n. 26 punto 1)

Articolo 32 - Zona D2 per funzioni commerciali e direzionali comma 9

9. ~~In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~ In queste zone non si applica la normativa prevista dall'art. III.IV.10 disposizione relative alle aree di pertinenza del REC adeguato al RET (OSS n. 26 punto 1)

Articolo 33 - Zona D3 del Terraglio comma 5

5. ~~In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~ In queste zone non si applica la normativa prevista dall'art. III.IV.10 disposizione relative alle aree di pertinenza del REC adeguato al RET (OSS n. 26 punto 1)

Articolo 34 - Zona D4 per funzioni miste produttivo - terziarie comma 6

6. ~~In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~ In queste zone non si applica la normativa prevista dall'art. III.IV.10 disposizione relative alle aree di pertinenza del REC adeguato al RET (OSS n. 26 punto 1)

Articolo 45 - Zona agricola E1 con valenza paesaggistica

8. La costruzione di nuove strade interpoderali sarà consentita solo se legata alla conduzione del fondo agricolo. Le strade dovranno essere trattate con pavimentazione permeabile allo scolo delle acque meteoriche e comunque non potranno essere asfaltate. (OSS n. 26 punto 3)

Articolo 46 – Zona agricola E2 produttiva

8. La costruzione di nuove strade interpoderali sarà consentita solo se legata alla conduzione del fondo agricolo. Le strade dovranno essere trattate con pavimentazione permeabile allo scolo delle acque meteoriche e comunque non potranno essere asfaltate". (OSS n. 26 punto 3)

Articolo 54 - Aree con prescrizioni particolari

(.....)

- Area n. 5: Area a nord di via Ungheria

La strada di accesso ai lotti soggetti a nuova edificazione dovrà rimanere privata.

E' prevista un'edificabilità con un indice territoriale $I_t = 1 \text{ mc/mq}$, ~~oltre al recupero dell'edificio esistente a nordovest~~ (OSSn. 16), per l'UMI, posta a ovest, l' I_t è pari a 1 mc/mq oltre a $\text{mq } 1.092$ dell'edificio esistente oggetto di demolizione (OSSn. 16), da attuare per nuova edificazione con tipologia unifamiliare o a schiera o a blocco. Il volume recuperato viene riattribuito alla proprietà e non distribuito su tutta l'area soggetta a prescrizioni particolari.



Le nuove volumetrie sono realizzabili con intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale i privati si impegnano, contestualmente alla realizzazione dell'edificabilità, alla apertura, esclusivamente ciclopedonale, al pubblico della strada privata al fine di collegare via Ungheria Libera a via Palladio. Al fine di poter realizzare e rendere funzionale la stessa si obbligano i proprietari ad eseguire l'opera di connessione tra la pista stessa e via Palladio antecedentemente al primo titolo abilitativo edilizio. Il lotto più a est dovrà realizzare la pista ciclabile lungo via Palladio in prosecuzione di quella esistente a nord.

I privati si impegnano inoltre alla cessione di 4 metri di terreno lungo il canale a nord per problemi di carattere idraulico e ai fini della manutenzione del canale stesso.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

(...)

- Area n. 12: Area Ex Colfert

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.014	5.000 (OSS. n.19)
- Volume (V) di progetto massimo	mc 6.900	
- Numero massimo di piani	4	

Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)

- Verde pubblico	mq 3.895	690 (OSS. n.19)
------------------	----------	-----------------

Prescrizioni particolari:

~~Entro la convenzione devono essere previsti la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza su via Bassa, la realizzazione di un parcheggio, a pettine, su via Dei Mille, della profondità di mt 8,00 dal ciglio stradale esistente ed il mantenimento con interventi di sistemazione e illuminazione pubblica dell'area comunale verde a nord ovest.~~

Entro la convenzione devono essere previsti la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza su via Bassa da realizzare sia sulla proprietà privata (da computare nella superficie a verde pubblico) che sul terreno a nord destinato a verde pubblico (zona Fc) di proprietà del Comune; la realizzazione di un parcheggio, a pettine, su via dei Mille, della profondità di mt 8,00 dal ciglio stradale esistente comprensivo di marciapiede ed il mantenimento con interventi di sistemazione e illuminazione pubblica dell'area comunale a verde pubblico posta a nord. Gli interventi a favore del pubblico sono da considerarsi quale perequazione e non potranno essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.(OSS. n.19)

- Area n. 13: Aree di via Franchetti

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.565
Indice di edificabilità (I.f)	2 mc/mq

Modalità di intervento:

Intervento diretto

Prescrizioni particolari:

Va garantita la cessione del tratto di sezione stradale verso via Franchetti e delle aree a sud per una larghezza di 5,00 m dal Bigonzo per la realizzazione della pista ciclabile garantendone la connessione fino al cimitero da parte di ciascun proprietario.



Gli edifici posti sul fronte di via Franchetti devono avere la medesima altezza, per questi c'è la possibilità di realizzare fino a massimo 4 piani e devono avere un'altezza superiore e/o uguale a quelli retrostanti. (OSS n.10 e OSS.n.24)

E' consentito il mantenimento della volumetria degli edifici esistenti se superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario.

E' invece prescritto il rispetto del vincolo apposto dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali di cui al Decreto 05.01.1996 "Area di rispetto alla chiesa di San Gervasio e Protasio" ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939, ora art. 45 del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 56 - Norme transitorie

1. Dalla data di adozione del P.I. e delle sue varianti è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni; sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici siti all'interno dei Piani Attuativi e per i quali è previsto il mantenimento, saranno consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo.
3. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.I. e delle sue varianti e confermati dalla stessa sono regolate dalle prescrizioni dei piani attuativi stessi, con esclusione delle aree in cui si è proceduto successivamente alla variazione della destinazione urbanistica.
4. Per l'applicazione dell'art. 17 comma 6, sono fatti salvi i procedimenti già avviati prima dell'adozione del 2° PI (OSS. N.9)