

Preganziol\_ 2015

**Studio di Fattibilità  
per  
l'Area sita in via Meucci n° 1  
"Area con Prescrizioni Particolari n° 23"  
(art. 54 NTO del Piano degli Interventi)**

Venezia  
via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
vox +39 041 959850  
fax +39 041 5067610

Como  
via Pessina 15  
22100 Como  
vox/fax +39 031 3371748  
studio@drhassociati.com  
www.drhassociati.com

**d:rh** architetti  
associati

Sergio Dinale  
Paola Rigonat Hugues  
Enrico Robazza  
con  
Kristiana D'Agnolo

**d:rh**architetti  
associati

Venezia  
via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
vox +39 041 959850

Como  
via Pessina 15  
22100 Como  
vox/fax +39 031 3371748

[studio@drhassociati.com](mailto:studio@drhassociati.com)  
[www.drhassociati.com](http://www.drhassociati.com)

arch. Paola Rigonat Hugues  
D:RH architetti associati  
Venezia-Mestre  
mobile +393351291163

**d:rh**architetti  
associati

## **indice**

### **o.o\_premessa**

#### **o.1\_Inquadramento territoriale, ambientale e paesaggistico**

- 1.1 Caratteri funzionali del contesto allo stato attuale e negli scenari futuri
- 1.2 Elementi paesaggistico-ambientali di rilievo esistenti o previsti
- 1.3 Quadro infrastrutturale allo stato attuale e in previsione

#### **o.2\_Stato di fatto delle aree interessate**

- 2.1 Caratteri morfologici e funzioni attuali
- 2.1 Alcuni dati dimensionali

#### **o.3\_Inquadramento normativo nel Piano degli Interventi**

- 3.1 Disciplina urbanistica\_le previsioni del PAT e del PI 2013: funzioni ammesse, dimensionamento, modalità attuative
- 3.2 Disciplina urbanistica\_gli atti comunali propeutici all'adeguamento alla LR50/2012: perimetro del centro urbano e individuazione delle aree dismesse e degradate
- 3.3 Limiti e criteri di intervento e rapporto con i parametri in adeguamento alla LR50/2012

## **o.4\_Scenari di progetto e individuazione dei criteri regolatori per l'attuazione**

4.1 Flessibilità e invarianti degli interventi privati negli scenari verificati

4.2 Scenari

4.3 I contenuti delle norme tecniche attuative per la Convenzione prevista dal PI inerenti le opere di interesse pubblico da garantire e gli abachi progettuali

## **o.5\_Conclusioni**

### **Allegati\***

Tav1 Scenario 1

Tav2 Scenario 2

Tav3 Scenario 3

Tav4 Scenario 4

Tav5 Scenario 5A

Tav6 Scenario 5B

\* gli allegati sono riportati in versione ridotta anche nella presente brochure

## o\_Premessa

Lo Studio di Fattibilità per la trasformazione e riqualificazione dell'Area di via Meucci 1\_ individuata e normata dal PI vigente come Area con Prescrizioni Particolari (APP) n°23\_ è stato consegnato e sottoposto all'Amministrazione Comunale di Preganziol il 7 ottobre 2014 presentando quattro scenari esplicativi delle possibilità di intervento nell'ambito.

Nella sua attuale redazione il presente documento è stato integrato con ulteriori due scenari esplicativi.

Lo Studio di Fattibilità è uno strumento di natura analitico-propositiva previsto dalle NTO del PI vigente per individuare possibilità e criteri di sviluppo dell'area posta a sud di via Meucci lungo la strada provinciale. Si tratta di un'area che, per posizione e dimensione, assume un ruolo molto importante nel contesto del territorio comunale di Preganziol, ma anche di un'ambito geografico più ampio.

Data l'importanza di questo ambito il PI prevede che via sia uno studio di fattibilità che verifichi se le previsioni del PI stesso sono attuabili e con quale tipo di problematica. Il presente studio di fattibilità non ha carattere conformativo o attuativo, ma di analisi e verifica di possibili scenari di trasformazione.

Nel Piano degli interventi è stata prevista la possibilità di attuazione diretta degli interventi previa convenzione che regoli i rapporti pubblico-privati; ma il PI ha previsto altresì che vi fosse un passaggio intermedio che, pur non avendo

valore giuridico sotto l'aspetto urbanistico attuativo, consentisse sia ai privati interessati agli interventi che all'Amministrazione Comunale, di verificare la fattibilità e orientarne i criteri complessivi.

Attraverso lo Studio di fattibilità si devono mettere a fuoco gli obiettivi urbanistici complessivi che dovranno regolare gli interventi edilizi.

Si devono inoltre evidenziare, se si presenta tale condizione, gli elementi di rigidità dell'attuale disciplina urbanistica comunale che possono ostacolare o contrastare la possibilità di attuazione di tali obiettivi.

Non si tratta di scegliere uno scenario privilegiato, cosa impossibile date le attuali condizioni al contesto, ma di fissare gli elementi di invariante che dovranno essere rispettati in tutti gli scenari e riguardanti per esempio l'accessibilità, la permeabilità, l'armonizzazione paesaggistica.

Le invarianti individuate dallo Studio di fattibilità sono descritte nel Capitolo "4.3\_I contenuti delle norme tecniche attuative per la Convenzione prevista dal PI inerenti le opere di interesse pubblico da garantire e gli abachi progettuali".

Nel Capitolo "05\_Conclusioni", inoltre, si riassumono gli elementi di possibile miglioramento e variante che potrebbero essere introdotti nel PI, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi in rapporto alla destinazione d'uso insediata e alle modalità di conteggio della SIp nei parcheggi in struttura. Lo Studio è stato redatto sulla base delle pre-

visioni dell'attuale strumentazione urbanistica vigente, ma in un periodo nel quale il piano operativo (Piano degli Interventi) del Comune di Preganziol è in corso di assestamento in quanto l'approvazione del primo PI è piuttosto recentee esso non aveva recepito, all'atto dell'approvazione, la legislazione regionale in materia di sviluppo del sistema commerciale. I procedimenti e gli atti finora approvati, perciò, consentono di redigere lo Studio presentato in queste pagine in un periodo nel quale la sua natura di "strumento di verifica di fattibilità" può espletarsi al meglio, evidenziando e proponendo elementi utili all'assestamento della disciplina generale e specifica del Piano degli Interventi anche in rapporto alla disciplina sulle dotazioni e alla redigenda Variante n° 1 al PI di adeguamento alla LR50/2012 e al Regolamento regionale n°1 /2013.

Resta il fatto che quanto previsto risulta realizzabile, come dimostrato dai cinque scenari-tipo illustrati nel presente documento.

## 1. inquadramento territoriale, ambientale e paesaggistico



### 1.1\_Caratteri funzionali del contesto allo stato attuale e negli scenari futuri

L'area di interesse misura complessivamente circa 83.354 mq dei quali circa 72.897 mq sono soggetti ad un unico studio Studio di fattibilità che ne inquadri i criteri e le possibilità attuative.

L'area di intervento è localizzata all' uscita del casello autostradale di Preganziol, sul passante della A4 MI-TS in prossimità dello snodo con la A27. Essa è attualmente occupata da una funzione produttiva di tipo "D1 Speciale" (Ditta Cav. Gustavo Cestaro Srl\_manufatti in cemento) ed ha nelle immediate vicinanze lotti artigianali e produttivi organizzati all'interno di un insediamento in origine unitariamente progettato attraverso un piano PIP.

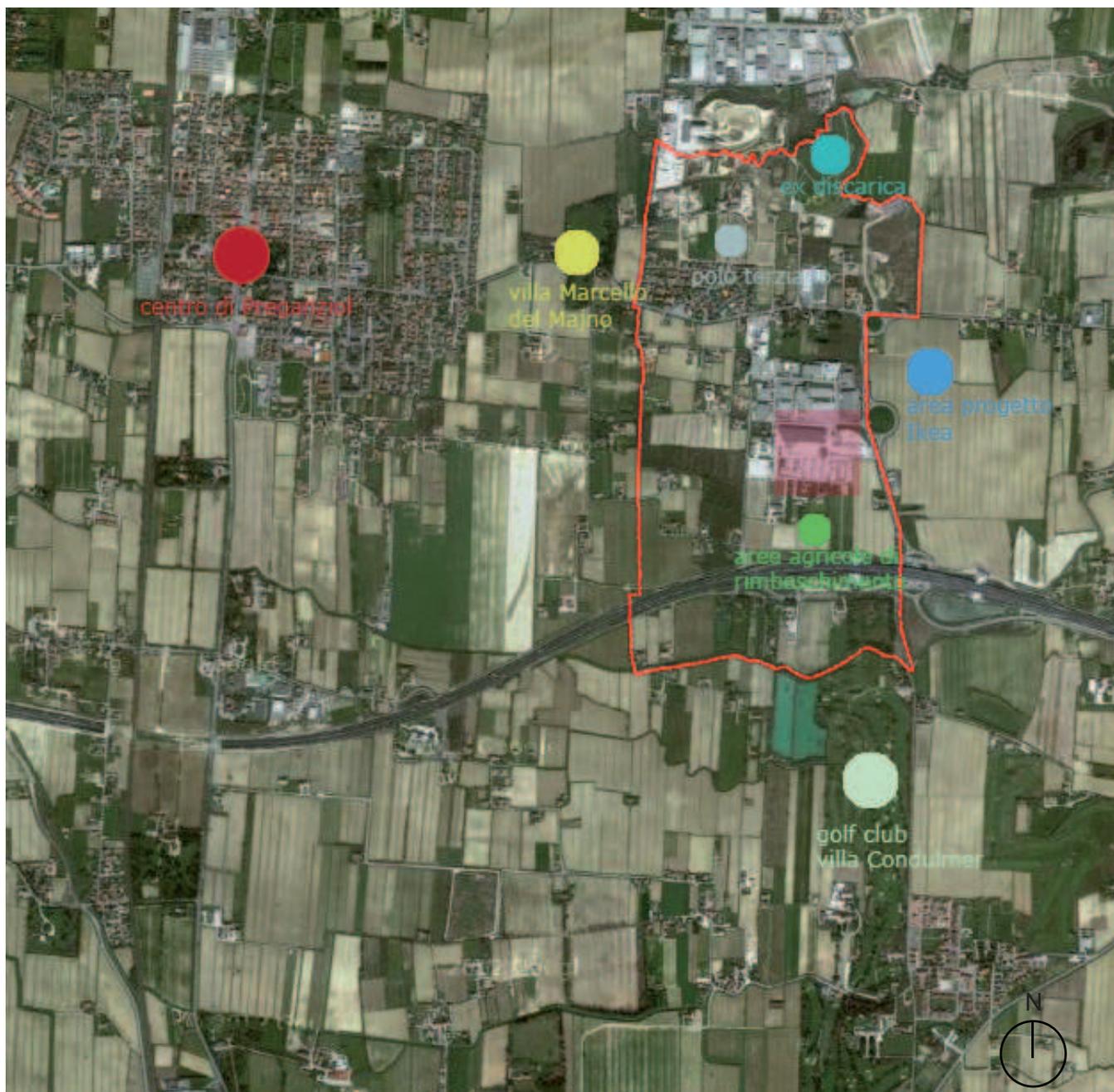
In seguito l'azienda è stata diversamente perimetrata con una variante urbanistica; la superficie occupata dall'attività è divenuta considerevolmente più ampia di quella degli altri lotti produttivi all'intorno tanto da arrivare a necessità organizzative di stoccaggio e deposito dei prodotti tali da richiedere il raddoppio della superficie coperta, ottenuto attraverso procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive.



Il contesto territoriale dell'area è stato definito dal Piano di Assetto del Territorio come "Ambito Territoriale Omogeneo 3 dell'accesso da Est" riconoscendo oltre alla componente funzionale produttiva anche una mescolanza di altre funzioni che già oggi si sono insediate e che trovano nel Passante un nuovo elemento di riorganizzazione: oltre all'insediamento residenziale di Borgoverde, alcuni ritagli di territorio rurale interessati dalle compensazioni ambientali previste in rapporto al passante, alcuni filamenti di edificazione diffusa perlopiù lungo la Schiavonia, un recente intervento di terziario di servizio (R.B.R.E.) a nord di Borgoverde, l'ambito dell'ex-Discarica 2B, un nuovo polo produttivo e terziario a nord della Schiavonia e a est di Borgoverde, lungo il tracciato previsto per il Terraglio Est. Sempre nel contesto dell'area di interesse, ma a sud del passante autostradale, si trova il Golf Club Villa Condulmer di Mogliano Veneto.

Per la posizione territoriale ed il carattere sovralocale di altre funzioni presenti l'area di studio è destinata dal PAT ad accogliere funzioni di richiamo sovralocale, ivi comprese le grandi strutture di vendita, con l'obiettivo di rappresentare la centralità territoriale e la qualità ambientale di questa parte di territorio attribuendo ai futuri interventi il compito di riqualificazione dei luoghi.

*Perimetro dell' "Ambito Territoriale Omogeneo 3 dell'accesso da Est" individuato dal PAT e, cerchiata, l'area di interesse*



L'insieme è dunque caratterizzato da una elevata mescolanza di funzioni delle quali alcune molto attrattive e paesaggisticamente caratterizzanti (non solo il Golf Club, ma anche l'ambito terziario ed il parco a nord del centro abitato di Borgoverde, le aree a verde nel contesto della ex discarica bonificata o le aree attualmente agricole poste lungo il passante destinate alla compensazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura stradale).

Per i suoi caratteri localizzativi, funzionali e paesaggistici l'area soggetta al presente Studio di Fattibilità ed il rapporto di questa con il suo contesto risultano dunque particolarmente interessanti per il possibile ruolo di interfaccia e cerniera tra casello autostradale (e quindi bacino di utenza sovralocale) e rete di relazione locale (e quindi fruitori abitanti nel territorio) assumendo i caratteri di luogo nel quale i diversi flussi si incontrano senza entrare in contrasto negli usi, nelle destinazioni e nella sostenibilità.



## 1.2 Elementi paesaggistico-ambientali di rilievo esistenti o previsti

Nel contesto è previsto dal PAT che una fascia di terreno lungo i due lati del passante diventi area di compensazione ambientale; parte di terreni in proprietà del proponente ricade nella fascia di compensazione ambientale.

Sotto l'aspetto paesaggistico vi è quasi un sistema a scacchiera nel quale si alternano parti povere, dall'aspetto periferico e in alcuni casi trascurate (terreni incolti o apparentemente abbandonati) ed elementi di pregio, esistenti come le siepi rurali o potenziali come gli spazi lungo l'infrastruttura autostradale e gli affacci inedificati tra le aree produttive a ovest e la Zermanesa, a est, o il passante autostradale, a sud.

Va ricordato che con la realizzazione del passante è stato trasformato un pezzo di territorio molto bello e ricco di elementi culturali tradizionali, segnato da "caresoni", fossi, scoline, filari di vite e siepi, facendo scomparire un paesaggio tipico della campagna trevigiana senza prevedere la ricomposizione di un paesaggio che, sebbene diverso da quello tradizionale, fosse comunque riconoscibile ed in grado di rapportare armoniosamente differenze e peculiarità.

In tale contesto la possibilità di intervenire su un'area collocata in posizione nodale rispetto alle grandi infrastrutture, ma anche rispetto agli elementi paesaggistici, deve essere letta come occasione per riqualificare un luogo non più periferico ma al contrario rappresentativo della centralità territoriale di Preganziol.

*Foto aeree di confronto delle aree prima (2004) e dopo (2011) la realizzazione del Passante autostradale di Mestre*



### 1.3\_ Quadro infrastrutturale allo stato attuale e in previsione

L'area è collocata lungo la via Zermanese, lungo il Passante di Mestre, nell'immediata prossimità dello svincolo tra A4 e A27, in corrispondenza del casello di Preganziol. Nell'ipotesi di realizzazione del tracciato del cosiddetto "Terraglio Est" questo pezzo della via Zermanese costituirà il tratto terminale di raccordo con la rete autostradale del Terraglio Est stesso. L'area è prospiciente l'ingresso dalla rete autostradale al centro del capoluogo, alla quale si collega attraverso la via Schiavonia.

L'area è collegata in modo ottimale alla rete viabilistica di grande scala nonché posta in una posizione di "cerniera" o "atrio" rispetto alle reti di relazione locale.



## 2. Stato di fatto delle aree interessate

### 2.1 Caratteri morfologici e funzioni attuali

L'area oggetto di intervento è caratterizzata da una superficie pianeggiante quasi completamente impermeabile. L'unica parte sistemata a verde corrisponde alla fascia a prato alberata posta lungo l'accesso alla via Meucci dalla grande rotatoria sulla strada provinciale. Tra i limiti orientali dell'area e questo tracciato stradale vi sono porzioni di terreno inedificate sistemate a verde. Questa condizione si ritrova anche più a nord tra i limiti del P.I.P. esistente e la strada provinciale stessa.

Questa fascia verde costituisce un benchè debole elemento di mediazione e ricomposizione paesaggistica che, come meglio esplicitato nel capitolo sugli scenari progettuali ed in quello successivo inerente gli elementi qualificanti da garantire con gli interventi, il presente studio di fattibilità individua come elemento da preservare e rafforzare.

Più netto è il limite con le aree agricole a sud, dove i depositi a cielo aperto e le superfici asfaltate o sterrate per il ricovero dei materiali confinano direttamente con i campi agricoli.

Gli accessi esistenti all'ambito sono attualmente tre:

- un accesso dalla Provinciale, sul bordo orientale dell'ambito;
- un accesso dalla via Meucci, sul lato nord, in posizione all'incirca centrale;
- un accesso da ovest, con funzione di carico e scarico.

## 2.2 Alcuni dati dimensionali

L'area è attualmente caratterizzata dai seguenti dati dimensionali, dedotti dalla cartografia GIS e perciò soggetti in fase di progettazione attuativa (permesso di costruire e sottoscrizione della convenzione pubblico/privati) ad essere perfezionati:

### *Superficie Territoriale*

Superficie Territoriale dell'intera APP23:  
ST Tot = 80.354 mq

Proprietà Ditta Cav. Cestaro Sr:  
circa 80% St

Proprietà del Comune di Preganziol:  
circa 10,08% St

Altra proprietà (UMI 3):  
circa 9,02% St

Relativamente alle attuali di copertura e permeabilità caratteristiche dell'area ricompresa all'interno delle UMI 1 e 2 dell'APP23 esse sono così riassunte:

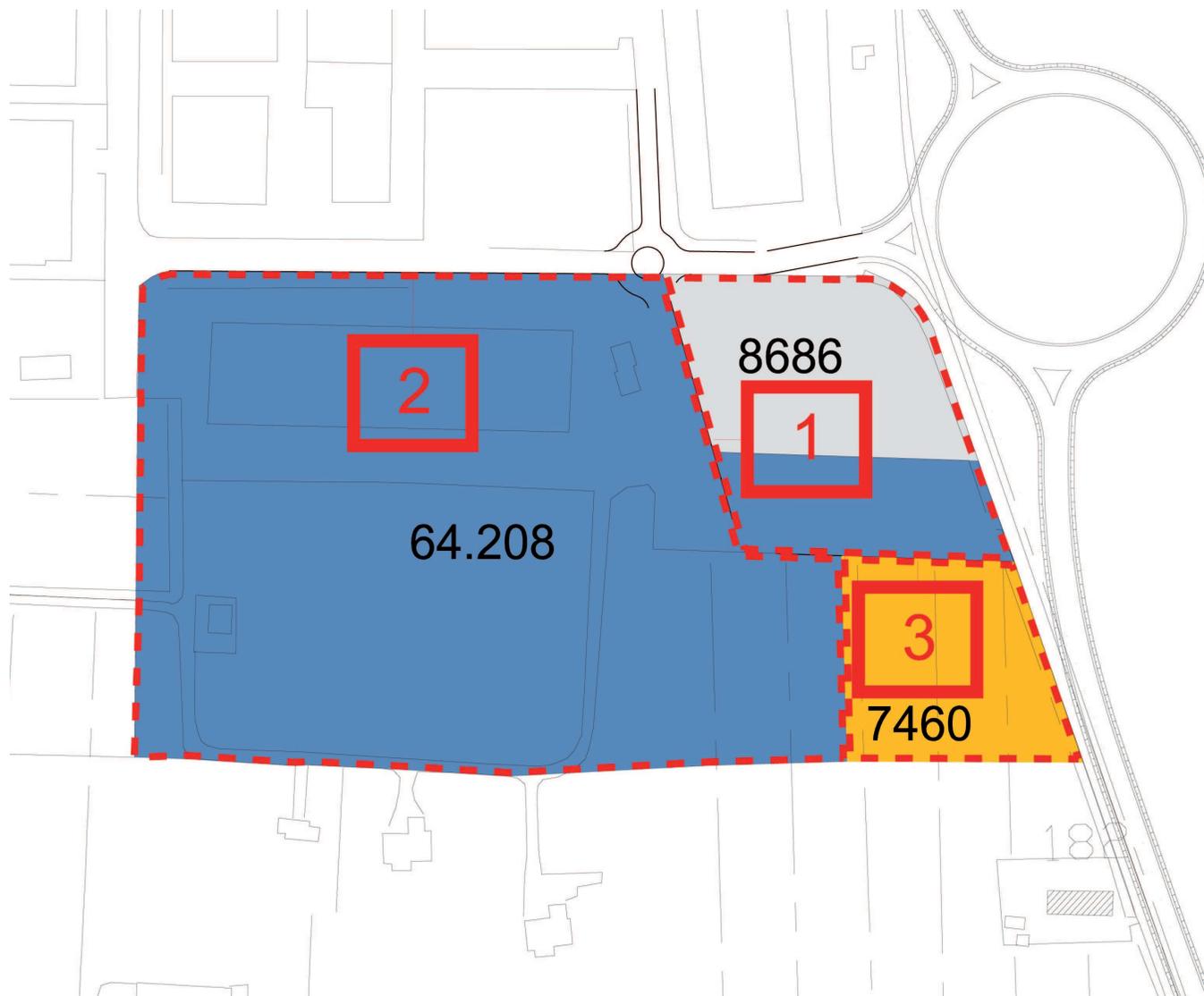
Superficie non drenante attuale	64.271 mq
superficie drenante	8.690 mq
altezza degli edifici	10,80 ml
superficie coperta	8.648 mq
Slp approvata	17.296 mq

*Nuova Slp totale prevista nell' APP23*



Il fronte compatto e lineare del volume esistente, la sua posizione arretrata rispetto al limite del lotto e la forma semplice dell'edificio consentono la possibilità di prevedere in interventi di riuso

e riqualificazione dei manufatti con buone possibilità di ottenere un intervento gradevole e armonizzato con il contesto paesaggistico d'assieme, nel quale prevale il grande spazio aperto rurale.



L'immagine riporta l'assetto proprietario in rapporto alle unità Minime di Intervento e relativi dati dimensionali cartografati. Le quantità sono arrotondate per eccesso e derivano dalla cartografia GIS; da tale cartografia la St complessiva dell'area misura 80.354 mq:

- in azzurro scuro la Proprietà della Ditta Cav. Cestaro Srl = circa 80% x St
- in azzurro la proprietà del Comune di Preganziol = circa 10,08% x St
- in giallo altra proprietà = 9,02% x St

In fase di progettazione attuativa (permesso di Costruire e sottoscrizione della Convenzione pubblico/privati) i dati dimensionali dovranno essere ulteriormente precisati.

### 3. Inquadramento normativo nel Piano degli Interventi

#### 3.1 Disciplina urbanistica\_le previsioni del PI 2013: funzioni ammesse, dimensionamento, modalità attuative

L'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona D4 per funzioni miste terziarie e produttive di cui all' art. 34 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI) ed è individuata come area soggetta ad ulteriori prescrizioni particolari normata come "Area n° 23: Area a sud di via Meucci" all' art. 54 del PI stesso.

#### **Funzioni ammesse**

Lo spettro di funzioni insediabili è molto ampio; sono previsti:

**funzione principale** (funzioni prevalenti che caratterizzano la zona urbanistica rispetto al territorio nel suo insieme)

#### **funzione produttiva P:**

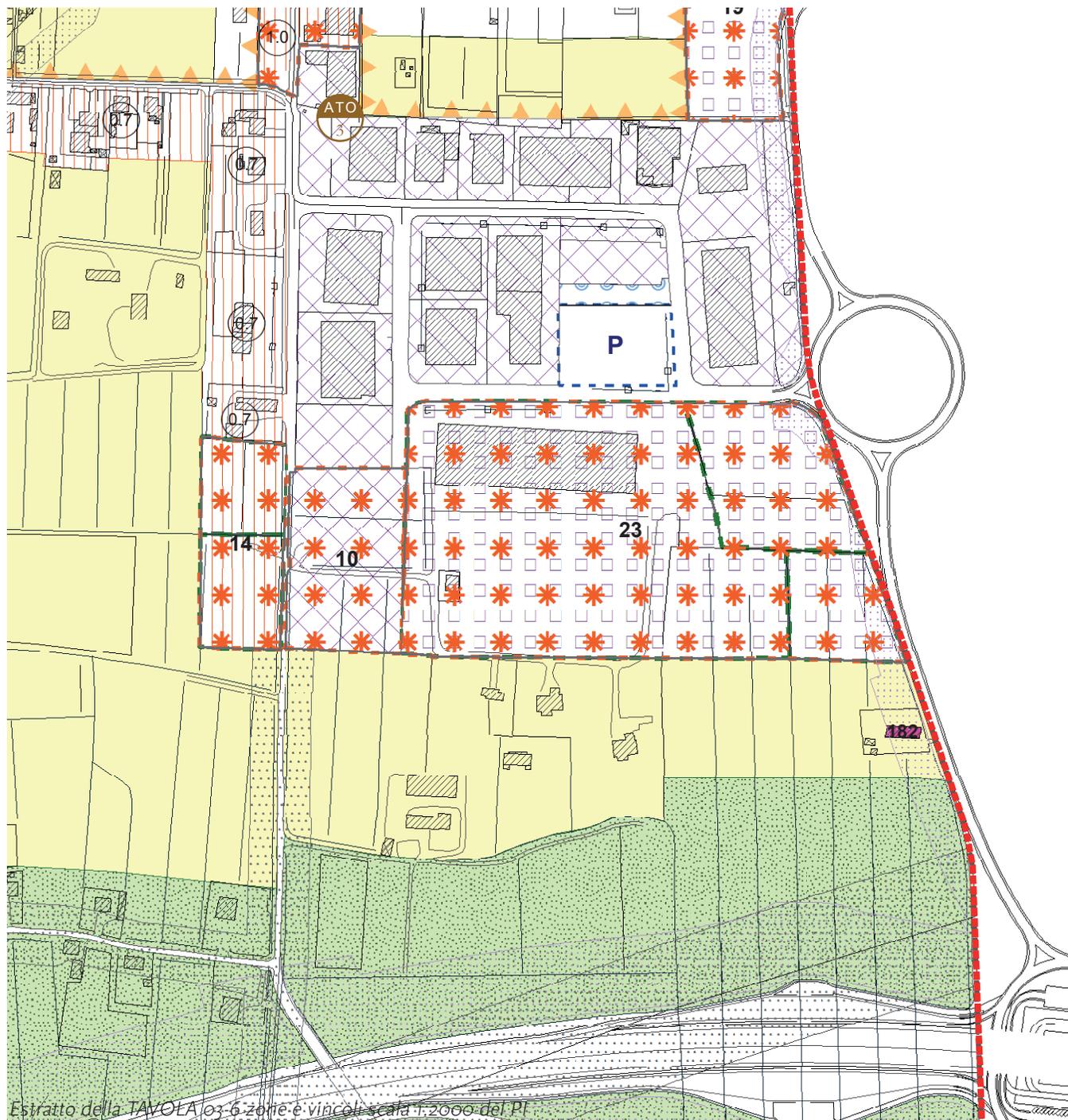
tutti gli usi produttivi (artigianali, industriali, agro-industriali e logistica);

#### **funzione commerciale COM:**

tutti gli usi commerciali (esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande, medie e grandi strutture di vendita);

#### **funzione direzionale DIR:**

tutti gli usi (attività professionali e assistenziali - compresi gli uffici e studi professionali, medici ed i poliambulatori



Estratto della TAVOLA 03-6: zone e vincoli scala 1:2000 del PI

**funzione direzionale DIR:**

tutti gli usi (attività professionali e assistenziali - compresi gli uffici e studi professionali, medici ed i poliambulatori -, attività direzionali, amministrative e finanziarie - ad es. sedi di banche e sportelli bancari, sedi di assicurazioni, di attività di intermediazione, di attività di marketing e comunicazione, i centri per lo sport, il benessere e la salute-, centri per il tempo libero- ad es. cinema, sale da ballo, sale giochi, bowling etc.-);

**funzione ricettiva H:**

tutti gli usi (attrezzature alberghiere quali a solo titolo esemplificativo hotel, alberghi, alberghi-centro benessere, motel, villaggi albergo, complessi di appartamenti alberghieri).

**funzione accessoria** (funzioni complementari alla funzione principale)

**funzione residenziale R:**

per un massimo di 150 mq di Slp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di Slp e per ogni attività ricettiva, direzionale e commerciale insediata maggiore di 500 mq di Slp;

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; in tal caso è ammessa la funzione residenziale con un massimo di un alloggio e 150 mq di Slp per ogni servizio di interesse pubblico insediato maggiore di 300 mq di Slp.

**Parametri di zona**

L'edificabilità nella Zona D<sub>4</sub> è espressa in funzione dei seguenti principali parametri:

**Superficie coperta (Sc) massima:**

50% Sf; qualora si arrivi ad  $H = 30,00m^*$  tale parametro è fissato in un a Sc max del 30%

**Altezza (H) massima:**

12,50 m (fino a 30,00 m\*)

\* NOTA BENE : fino a 30 m attraverso l'applicazione delle prescrizioni particolari previste per l'area di interesse all' art. 54 delle Norme del Piano vigente

**Distanza dai confini (Dc) min:**

7,50 m e comunque non inferiore a  $H/2$  fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;

**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

**Parametro conversione da produttivo a terziario**

Per la trasformazione funzionale del capannone industriale esistente (conversione da produttivo a terziario) il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzio-

**Prescrizioni particolari e parametri specifici per l'area di interesse previsti all' art. 54 delle Norme del Piano vigente**

L'area è ricompresa, assieme ad altre due proprietà, all'interno di un perimetro di intervento di "area con prescrizioni particolari" (area n° 23 dell'art.54 delle Norme del Piano degli Interventi) che misura complessivamente circa 8 ettari. Per tale ambito lo strumento urbanistico comunale prevede che gli interventi siano indirizzati da uno studio di fattibilità propedeutico (comune agli altri due lotti aventi ognuno dimensione inferiore all'ettaro) adiacenti a quello di proprietà della Ditta Cestaro; uno dei due lotti, di proprietà comunale, posto sul limite nordorientale dell'area, è in affitto da molti anni alla Ditta Cestaro stessa come deposito.

Come previsto dalle NTO del PI studio di fattibilità è condotto direttamente dalla ditta Cestaro assieme all' Amministrazione Comunale, essendo che la proprietà Cestaro copre circa l'80 % dell'ambito totale.

Attraverso lo studio di fattibilità sarà possibile raggiungere un'altezza per gli edifici fino a 30 m a favore del recupero di ampie superfici inedificate.

**Estratto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 54 delle Norme del Piano vigente**

**Area n. 23: Area a sud di via Meucci:**

Nell'ambito localizzato a sud di via Meucci e affacciato lungo la SP 107 gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione dell'accesso al Comune di Preganziol dal sistema viabilistico di grande scala, data la vicinanza dell'ambito al casello autostradale.

Per localizzazione e dimensione l'area si presta ad essere caratterizzata come area di accesso da est al sistema insediativo del Terraglio assumendo caratteri funzionali e iconici particolari. E' prevista la realizzazione di complessivi nuovi 22.500 mq di SIp con destinazione di Zona D4. Qualora per le volumetrie esistenti siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ( $Sc \times H_{max}/4,00$ ).

Per la particolare localizzazione, dimensione e destinazione funzionale lo strumento da redigere deve poter seguire un iter procedurale snello pur garantendo l'individuazione di criteri e requisiti per la qualità degli interventi. A tal fine è previsto che gli interventi possano essere realizzati in tre Unità Minime di Intervento autonome, individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I.; di queste le due UMI comprendenti aree individuate dal PAT come zone ad urbanizzazione consolidata, dovranno essere regolate da un unico Studio di Fattibilità Urbanistica condotto

assieme all'Amministrazione Comunale, a carico dei soggetti interessati, che dovranno rappresentare almeno il 75% dei soggetti proprietari delle aree calcolato in rapporto alle dimensioni delle aree stesse. Pur riguardando le due UMI poste a nord e a ovest lo Studio di Fattibilità dovrà riservare all'interno di queste un'ideale viabilità di accesso alla rimanente UMI la quale potrà essere attuata con tempi e procedure autonome.

L'edificabilità prevista sarà attribuita in proporzione alla dimensione delle U.M.I..

Lo Studio di Fattibilità Urbanistica deve stabilire le regole di inquadramento complessivo e di coerenza tra i manufatti di futura realizzazione e dovrà contenere almeno i seguenti elaborati:

- una planimetria complessiva in scala 1:1.000 con l'individuazione della viabilità di accesso alle tre U.M.I. e la sagoma di massimo ingombro dei nuovi edifici;
- scenari di sviluppo planivolumetrico e tridimensionale degli interventi;
- norme tecniche attuative che regolino parametri e criteri insediativi a garanzia della qualità urbanistica e paesaggistica complessiva;
- un abaco degli interventi che detti regole comuni alle tre U.M.I. sui criteri spaziali e materiali da impiegare per gli edifici, per le diverse tipologie di spazio aperto, per gli elementi del verde e per gli spazi o elementi di delimitazione con lo spazio aperto (rurale o stradale) esterno alla superficie territoriale coincidente con l'area oggetto del presente articolo normativo.

Lo Studio di Fattibilità Urbanistica dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e ap-

provato dalla Giunta per la definizione dei criteri di intervento relativi agli aspetti urbanistici, paesaggistici, di progettazione degli spazi aperti, di risparmio e recupero delle risorse non rinnovabili individuando in apposita Convenzione da sottoscrivere con l'A.C., prima dell'approvazione del piano, le opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare. Ai fini della perequazione urbanistica di cui all'art. 8 delle presenti N.T.O. sul vantaggio stimato per l'attuazione degli interventi previsti questa è riferita alle aree di trasformazione urbanistica ricadenti nelle "Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica" di cui all'art. 46 del P.A.T. e non a quelle di "Urbanizzazione consolidata".

I criteri insediativi da garantire con Lo Studio di Fattibilità Urbanistica sono:

- una distribuzione ai parcheggi e alle diverse attività costituita da un unico accesso viabilistico lungo via Meucci e da una o più viabilità interne di distribuzione;
- il divieto di apertura di nuovi accessi diretti sulla SP 107 e l'obbligo di sola svolta a destra in entrata ed uscita da quelli esistenti;
- un'altezza degli edifici non superiore a 12,50 m fatta salva la possibilità di raggiungere per motivi iconici i 30,00 m qualora l'intervento preveda un'articolazione volumetrica degli edifici coordinata e finalizzata a valorizzare il rapporto percettivo degli insediamenti dalla grande viabilità di accesso al territorio da sud est e consenta in tal modo di aumentare in modo significativo la presenza delle aree sistemate a verde e di non superare una Sc massima pari al 30% della St.

### **Sintesi dei dati dimensionali previsti dal PI per l'APP23 e le singole UMI**

Lo Studio di Fattibilità ha come oggetto, per quanto attiene gli scenari verificati, le UMI 1 e 2. Per garantire la fattibilità autonoma delle previsioni relative alla UMI3 vengono rispettate le prescrizioni insediative e distributive richieste dal PI sull'intera Area PP n°23 prevedendo che sia garantito l'accesso alla UMI 3 dalla/e strada/e interne di distribuzione dell'ambito alle quali si accede da un unico nuovo snodo su via Meucci.

Si riportano di seguito i dati dimensionali distinguendo la quota parte di nuova Slp edificabile destinata al Comune di Preganziol.

*Superficie territoriale complessiva "area n° 23"  
art.54 del Piano degli Interventi di Preganziol  
= mq 80.354*

*Nuova Slp totale prevista nell' APP23*

Nuova Slp tot= 22.500 mq  
così stimata in base alle superfici in proprietà:

Proprietà Ditta Cav. Cestaro Sr:  
Nuova Slp = circa 17.979 mq

Proprietà del Comune di Preganziol:  
Nuova Slp = circa 2.430 mq

Altra proprietà (UMI 3):  
Nuova Slp = circa 2.070 mq

A tale superficie va aggiunta quella che può essere realizzata convertendo gli attuali edifici

produttivi all'interno della Proprietà Cav. cestaro Srl.

I parametri da utilizzarsi come riferimento ai fini del calcolo della Slp realizzabile definiti dalle norme del PI per la conversione degli edifici produttivi in altri usi sono regolati dalla formula convenzionale " $Sc \times H/4$ " che applicati ai manufatti approvati all'interno della proprietà Cav. Cestaro Srl portano ad ottenere una Slp convertita realizzabile = a circa 46.545mq \*

L'ipotesi di totale conversione dei manufatti esistenti sommata alla Slp nuova prevista dal PI porta a stimare un dimensionamento complessivo di Slp Totale realizzabile = circa mq 64.524 per la Proprietà Cav. Cestaro Srl

La Slp Totale Nuova e Convertita (Slp Tot NC) stimata da collocare nelle UMI 1 e 2 verificata negli scenari di cui al successivo Cap 4 è:

Slp Tot NC UMI 1+UMI2= circa 66.954 mq

\* Infatti i dati relativi a tale proprietà attualmente sono:  
Superficie coperta fabbricati produttivi ditta Cav. Cestaro Srl esistente e autorizzata = circa mq 17.358  
altezza degli edifici H=10,80 tranne fabbricati alti 5,40 ml per una Sc di 236 ml  
ne deriva (applicando la formula  $Sc \times H/4$ ) una SLP realizzabile di (circa 46.229 + 316) = circa 46.545 mq

Nelle tabelle degli Scenari di cui al Capitolo 4 e alle Tavole allegate è verificata la rispondenza ai parametri di PI relativa, oltreché alla Slp da insediare, anche alla superficie coperta Sc e alla superficie drenante Sd, nonché agli stan dards e alle dotazioni di parcheggi privati.

## Areale N.23

**Tipo di zona:** ZTO D4 per funzioni miste produttivo - terziarie

**Superficie:** 78.917 mq

**Bacino idrografico:** Bacino Sile, sottobacino scolo Collegio dei Santi

**Consorzio competente:** Consorzio di bonifica Acque Risorgive

**Fascia di rispetto idraulico:** nessuna

**Criticità:** nessuna

**Coefficiente di afflusso di progetto :** 0,90

**Volume di invaso necessario:** 1.284 mc

**Metodo di mitigazione idraulica consigliato:** l'area risulta posizionata all'interno di un contesto urbanizzato e precisamente di tipo produttivo industriale; vista anche la limitata estensione, si suggerisce l'utilizzo di volumi chiusi, quali condotte interrato o vasche gettate in opera

**Recapito consigliato:** scolo consortile Collegio dei Santi

**Percorso di scarico:** si consiglia di utilizzare l'esistente canale privato a cielo aperto diretto a sud allo scolo Collegio dei Santi, per un percorso complessivo di scarico di circa 500-550 metri

**Ulteriori indicazioni:** vista la destinazione d'uso e l'estensione dell'intervento, particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità delle acque di dilavamento e di processo, ed in sede di esecuzione dovranno essere studiati opportuni sistemi di trattamento

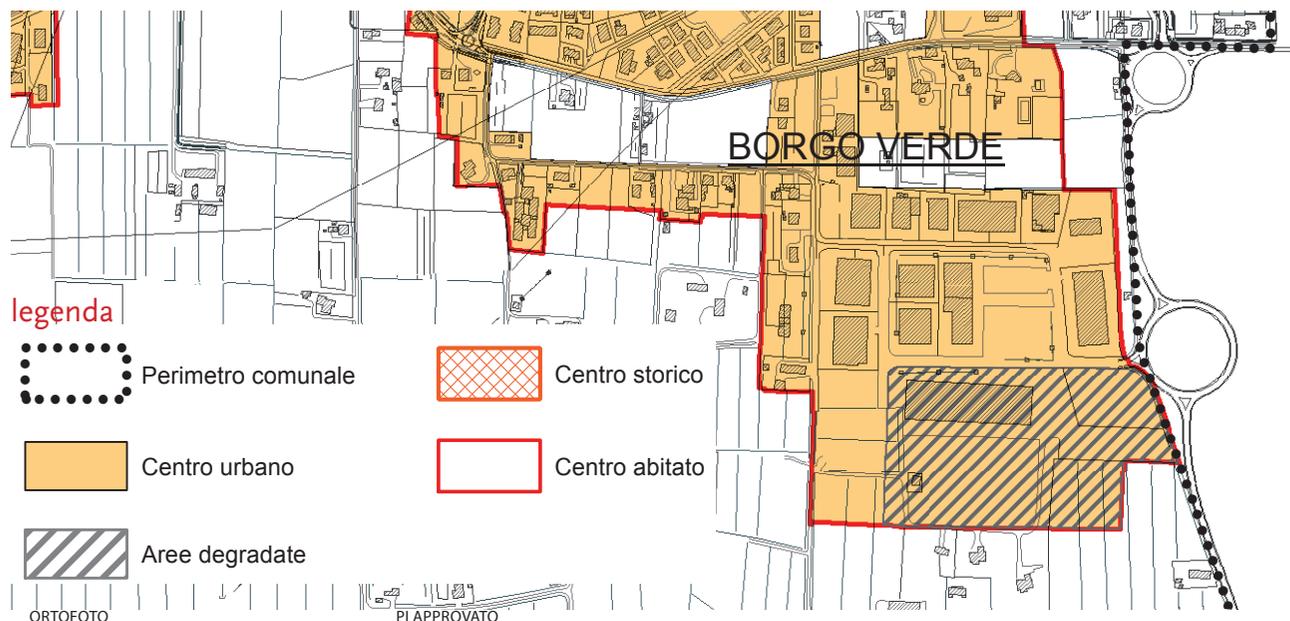
### Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI di Preganziol

La VCI del PI di Preganziol determina in via preventiva e di sola stima il volume di invaso da garantire a seguito dei nuovi interventi previsti dal PI e della conseguente riduzione di superficie permeabile secondo "scenari ordinari di impermeabilizzazione" in base alle zone territoriali omogenee sulle quali è prevista la trasformazione/riqualificazione.

Il calcolo viene applicato solo per le trasformazioni non ancora approvate.

Per l'APP 23, oggetto del presente Studio di fattibilità, è stimato un volume di invaso necessario pari a 1.284 mc, come meglio sintetizzato dalla stessa VCI della quale si riporta un estratto qui a lato.

Prescrizioni Particolari								
ID areale	ZTO	superficie areale [mq]	superficie in trasformazione [mq]	coeff. di deflusso post operam	classe di intervento Allegato A Dgr. 1322/06	coeff. udorm. ammesso in rete [l/s,ha]	volume di invaso [mc]	volume di invaso specifico [mc/ha]
23	D4	78917	16662	0.90	C3	10	1284	771



## DESCRIZIONE

Presenza di vincoli e tutele:

L'area è parzialmente gravata dalla fascia di rispetto del Passante di Mestre (art.18 NTO PI 2013)

Accessibilità:

dalla provinciale di raccordo con il casello autostradale e di qui dalla via A. Meucci

Presenza di criticità:

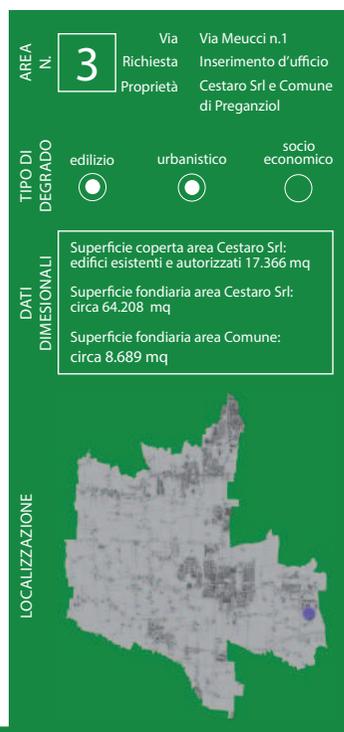
L'area si trova in una posizione che in passato risultava esterna e periferica rispetto al sistema insediativo dell'intero territorio comunale e, a scala più ampia, rispetto al sistema insediativo del Terraglio. La situazione attuale è completamente modificata, sia per il progressivo avvicinamento al capoluogo della frazione di Borgoverde e più in generale per il potenziamento dell'asse della Schiavonia, sia per la sequenza di aree e attrezzature per servizi che via via si sta realizzando tra il centro e Borgoverde, ma anche per il recente insediamento (area R.B.R.E.) di funzioni direzionali, per la connessione con il Passante autostradale e per il prossimo completamento del Terraglio Est. Questa nuova condizione ed il ruolo di "ingresso" alla città che tale area può assumere nelle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti contrasta con l'attuale configurazione dell'area.

Descrizione del degrado:

Per quanto sopra riportato l'area risulta degradata sotto l'aspetto urbanistico-paesaggistico ed edilizio. Inoltre, pur avendo in passato seguito la procedura di SUAP per la parte di proprietà Cestaro Srl e avviato la pratica edilizia, attualmente evidenzia situazioni critiche e l'impossibilità di procedere allo sviluppo dell'attività in essere, data la crisi di settore si sta degradando anche sotto l'aspetto socio-economico.

Disciplina normativa PI 2013:

zona D4 destinata ad attività miste produttive e terziarie ivi comprese attività commerciali di media e grande distribuzione come definite dalla legislazione regionale; Area con prescrizioni particolari n°23 (art.54 NTO)



### 3.2 Disciplina urbanistica\_gli atti comunali in adeguamento alla LR50/2012: perimetro del centro urbano e individuazione delle aree dismesse e degradate

La strumentazione urbanistica Comunale di Preganziol, composta da PAT e PI, è attualmente in corso di adeguamento per rispondere a quanto previsto dalla legge regionale sul commercio emessa nel 2012 e relativo regolamento attuativo del 21 giugno 2013.

Sono state infatti ad oggi compiute le seguenti tappe, secondo le forme e procedure previste dalla normativa regionale:

- avvio della procedura di adeguamento alla L.R. 50/2012 e approvazione in Consiglio Comunale del "Documento Preliminare della Variante parziale n.1 al nuovo Piano degli Interventi";

- perimetrazione, con DGC n° 65 del 20.05.2014, del perimetro del centro urbano avente le caratteristiche di cui all'art.3, comma 1, lettera m) della L.R. 50/2012 e individuazione delle aree dismesse e degradate oggetto di riqualificazione urbanistica ai sensi dell' art.2, comma 6 del Regolamento regionale 21 giugno 2013, n.1 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50).

Si è pertanto completato l'iter pianificatorio che determina il riconoscimento dell'area oggetto del presente Studio di Fattibilità come area degradata interna al perimetro di centro urbano così come definito dalla normativa regionale in materia di sviluppo del sistema commerciale.

### 3.3 Limiti e criteri di intervento e rapporto con i parametri in adeguamento alla LR50/2012

Lo Studio di fattibilità verifica la possibilità di realizzare le nuove quantità e destinazioni d'uso dell'area di intervento in rapporto ai parametri che determinano il rapporto di copertura, l'altezza massima consentita per i fabbricati, la quantità minima di superficie drenante etc.; a tali parametri si aggiungono vincoli e distanze.

Tali parametri rimandano:

- alla normativa vigente e al PAT, per quanto attiene gli standards;
- al PI con particolare riferimento all'art.43, per quanto attiene le dotazioni di parcheggi privati;
- alle prescrizioni particolari di cui all' art.54 del PI per quanto attiene la disciplina specifica dell'Area n°23 di via Meucci.

Considerando il fatto che è in corso di redazione la Variante al PI di adeguamento alla legislazione regionale sul sistema commerciale, gli scenari esaminati sono stati definiti in modo da:

- soddisfare gli standards e le dotazioni richieste dal vigente Piano degli Interventi per quanto attiene le destinazioni produttive e direzionali, considerando quindi per le funzioni direzionali di tipo DIR2 il parametro vigente di 150 mq/100 mq di SIp;

- per le grandi strutture di vendita lo Studio tiene in conto dell'avvenuta individuazione dell'area di studio (UMI 1 e 2 dell' APP 23 art.

54 NTO) quale "area degradata da riqualificare interna al perimetro di centro urbano" ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento regionale attuativo n°1/2013. Tale individuazione implica che per le grandi strutture di vendita in zone di espansione, ivi comprese quelle che prevedano la rifunzionalizzazione di edifici esistenti, la quantità minima di superficie a parcheggio da garantire sia di 0,5 mq/mq della SIp, come previsto all' Art.5 del Regolamento n° 1 del 21.06.2013;

- considerare la possibilità, migliorativa, che per le funzioni DIR 2 che si potrebbero insediare nell'area il parametro vigente più sopra-riportato potrebbe essere ridotto, con la redigenda Variante al PI, a 100mq/100 mq di SIp;

Al fine di garantire la fattibilità degli interventi sono state adottate alcune scelte che condizionano gli scenari pur non essendo vincolanti:

- distribuire le volumetrie in un intervento attuabile per comparti e fasi, ferma restando la possibilità secondo quanto previsto dal PI di accentrare in un unico corpo edilizio articolato l'intera volumetria edificabile;
- prediligere soluzioni che richiedano un numero massimo di piani interrati pari a 2 (due) livelli sottoterra.

La distribuzione dei parcheggi in rapporto alle funzioni e alla loro dislocazione è l'elemento che maggiormente vincola la possibilità di realizzare tutta la volumetria edificabile con funzioni direzionali, a meno che non si preveda di realizzare più di due livelli interrati. In alter-

nativa con l'attuale disciplina tale condizione sarebbe soddisfatta prevedendo, per le funzioni direzionali, esclusivamente funzioni di tipo DIR1 (studi, uffici etc.) ed escludendo alcune attività direzionali di servizio attualmente classificate dal PI come DIR2 (banche, palestre, centri benessere, etc) con un fabbisogno di parcheggi (art.43 delle NTO) impropriamente assimilato a quello delle funzioni a grande afflusso di fruitori (150 mq/100 mq di SIp). Il soddisfacimento delle dotazioni mantenendo la funzione DIR2 del PI vigente implica la realizzazione di un terzo e talvolta quarto livello interrato di parcheggi, ma è comunque fattibile.

Nelle tabelle che descrivono il dimensionamento dei diversi scenari esaminati sono stati riportati sia i dati conformi al PI vigente, sia quelli che si otterrebbero modificando il parametro e portandolo a 100 mq/100 ma di SIp. Coerentemente i disegni tridimensionali che illustrano le diverse funzioni previste evidenziano i parcheggi interrati al terzo e quarto livello sottoterra non necessari in caso di riduzione del parametro.

## 4. Scenari di progetto e individuazione dei criteri regolatori per l'attuazione

### 4.1 Flessibilità e invarianti degli interventi privati negli scenari verificati

Il piano degli interventi di Preganziol favorisce, in coerenza con il PAT, la riqualificazione dell'area oggetto del presente Studio lasciando aperto un ampio ventaglio funzionale e ammettendo che, nell'evoluzione morfologico-funzionale dell'ambito, possano coesistere funzioni miste: dalla funzione produttiva a quelle commerciali, direzionali, per servizi.

In questa possibile mixité funzionale si gioca la potenzialità di un ambito, baricentrico nelle relazioni tra asse del Terraglio e sistema autostradale, di rispondere a diverse esigenze funzionali di scala territoriale (ospitando ad esempio un centro commerciale e direzionale, oppure incubatori di impresa e centri connessi all'economia della conoscenza, spazi per la logistica, la grande distribuzione alimentare, i servizi, i centri per la salute, per il benessere ed il tempo libero). Ma, al contempo, in tale possibile mixité si gioca la potenzialità di trasformare una condizione periferica o perlomeno "di bordo", come quella attuale, in un'occasione per rafforzare il sistema insediativo di Preganziol sui due assi del Terraglio e della Schiavonia "attrezzando" anche le frazioni e le parti insediative più esterne (Borgoverde, quartieri del quadrante sudorientale del territorio).

#### **Invarianti morfologiche e distributive: accessibilità, altezze e rapporto di copertura, corona verde**

Gli scenari analizzati partono da alcuni elementi invarianti sotto l'aspetto morfologico e distributivo, coerentemente con la specifica disciplina dell'art.54 del PI, individuando le seguenti regole e opere da realizzare:

##### - accessi:

prevedere un unico accesso viabilistico lungo via Meucci: l'area sarà distribuita da una o più viabilità interne accessibili da un accesso unico su via Meucci.

Sono fatti salvi l'ingresso e uscita mediante sola svolta a destra sulla SP107 ed il mantenimento della possibilità di accesso ad una zona di carico e scarico sul limite nordoccidentale dell'area;

##### - altezza edifici e superficie coperta:

è stata verificata la possibilità di arrivare ad un'altezza degli edifici di 30,00 ml per valorizzare la percezione e l'inserimento paesaggistico dell'ambito riducendo la superficie coperta Sc massima al 30% della St;

##### - corona verde:

è stato individuato un elemento "ordinatore" di scala complessiva al quale è affidato il ruolo di massimizzare la percezione del sistema del verde. Si tratta di una corona verde che perimetra gli interventi, anche in prospettiva di una realizzazione solo parziale degli stessi, dello spessore di circa 15 ml. Tale dimensione si somma a quella delle aree verdi già esistenti tra la SP107 ed il perimetro dell'APP n°23 aumentando, anzi quasi raddoppiando, in questi tratti, la presen-

za del verde ai bordi.

La corona verde è definita come piano/i inclinato/i - terrapieno che può essere ottenuto attraverso il riporto delle terre di scavo oppure altri spazi utili alle attività insediate (locali impianti) ed essere trattato con coperture a verde. L'altezza minima che deve raggiungere la corona verde per garantire l'effetto di "basamento" e recinto verde, rispetto alla quota stradale esterna, sarà compresa tra 2,00 ml e 2,50 ml. Le inclinazioni potranno avere pendenze diversamente specificate a seconda dei casi anche per consentire la realizzazione di eventuali depressioni del terreno con effetto di accumulo e compensazione delle acque.

La fascia ed il terrapieno verde saranno trattati a prato e piantumati con tappezzanti ed eventualmente arbusti e alberature.

#### **Programmi funzionali e dotazioni richieste**

Per quanto attiene le funzioni da insediare sono state verificate alcune possibilità definendo il programma funzionale a partire da:

- richieste e manifestazioni di interesse pervenute alla proprietà;
- possibilità di riuso dei manufatti già presenti e/o di graduale rifunzionalizzazione degli spazi costruiti ed ineditati;
- verifica della effettiva possibilità di collocazione della volumetria prevista dal PI e relative dotazioni pubbliche e private, sia nell'ipotesi di riuso dei manufatti esistenti che nell'ipotesi di loro demolizione e completa disponibilità delle aree.

La relazione tra queste diverse componenti ha

portato a sviluppare e scartare molteplici scenari non soddisfacenti:

- alcuni tra questi sono risultati poco fattibili perchè non consentono di usufruire in modo adeguato della Slp realizzabile sotto l'aspetto quantitativo ("perdendo" una grossa percentuale di edificabilità) oppure urbanistico e paesaggistico (prefigurando situazioni molto impattanti);
- altri apparivano troppo rigidi in quanto per soddisfare le quantità di superficie a parcheggio e a verde rendevano necessario individuare una soluzione troppo complessa sotto l'aspetto attuativo prevedendo, per esempio, la condivisione di aree a parcheggio di pertinenza a diversi edifici in un'unica struttura o l'impossibilità di suddividere le volumetrie in lotti dimensionali adeguati al mercato il quale richiede invece la massima autonomia e "snellezza" procedurale.

In genere risulta evidente che, pur ipotizzando che le dotazioni monetizzabili non siano fisicamente reperite nell'area di Studio, il rapporto tra le dotazioni da garantire, la dimensione e la forma dell'area nonché l'accesso da un unico punto (invariante fissata dal PI), costringono a soluzioni per le quali quasi tutti gli spazi scoperti di pertinenza divengono parcheggi a scapito di una maggiore qualità degli spazi aperti e dell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi.

Dalle verifiche effettuate attraverso l'analisi dei diversi scenari esplorati con questo Studio emerge che l'utilizzo dell'intera Slp realizzabile prevista dal PI con risultati di qualità sotto l'aspetto paesaggistico-insediativo ed ambientale è tantopiù

possibile quantopiù si interviene tramite la sostanziale trasformazione o demolizione di quanto esistente.

Dato il difficile periodo economico che il nostro paese sta vivendo le manifestazioni di interesse pervenute ai proprietari delle aree sembrano puntare sulla rifunzionalizzazione dell'esistente immaginando questo primo intervento (riuso capannone attualmente produttivo) come volano per altri interventi.

Una soluzione ragionevole per un buon utilizzo della Slp prevista (sempre sotto l'aspetto paesaggistico-insediativo ed ecosostenibile) si potrebbe ottenere attraverso la rifunzionalizzazione del fabbricato esistente già costruito qualora si ricavino al suo interno anche le dotazioni di parcheggi senza che queste vengano computate come consumo di Slp realizzabile.

In tal modo la superficie attualmente coperta dal capannone esistente permetterebbe di ricavare sia la dotazione privata e/o gli standard di area a parcheggio richiesti, sia una quota di Slp all'interno della stessa superficie coperta a vantaggio dei costi di intervento e del reperimento di aree non coperte e drenanti al di fuori della sagoma del capannone attuale.

### ***Come leggere gli scenari attraverso i dati riportati nelle tabelle***

Nelle tabelle che descrivono gli scenari di attuabilità viene riportata la volumetria che potrà essere realizzata in due condizioni: a\_se si modificano nel P.I. i due parametri precedentemente descritti, non computando

la Slp dei parcheggi in struttura e portando a 100mq/100mq le dotazioni di cui all'art.43 delle NTO riferite alla parte di funzioni direzionali DIR2 che non richiede grande afflusso di fruitori.

b\_in alternativa, se il PI vigente non viene adeguato a questi parametri, sarà possibile realizzare la Slp quantificata negli scenari prevedendo funzioni del tipo DIR1 anche laddove si immaginava la collocazione di banche e sportelli bancari, centri benessere, palestre, sedi assicurative, attività di marketing e di intermediazione (attualmente normate nel P.I. come se necessitassero delle stesse dotazioni di parcheggi richieste per funzioni a grande afflusso di fruitori quali cinema e discoteche);

c\_ si dovranno recuperare le dotazioni di parcheggio aggiungendo piani a parcheggio in sottosuolo.

Gli scenari sono dunque stati verificati in base alle funzioni che richiedono una maggiore quantità di superfici a parcheggio.

La fattibilità di tali scenari, perciò, sarà ancora maggiore se si prevederà -per esempio- l'introduzione di funzioni ricettive e per servizi (che comportano un minore fabbisogno di parcheggi in dotazione) diminuendo le quantità direzionali e commerciali.

Sono stati riportati cinque scenari, descritti alle pagine successive. Per quanto spiegato con la presente relazione le tabelle contenute negli scenari hanno scopo dimostrativo delle verifiche effettuate ma non fissano i caratteri funzionali e quantitativi di un progetto definito; questa definizione è demandata alla fase di progetto per il rilascio del permesso di costruire.

## 4.2 Scenari

### 4.2.1\_SCENARIO 1

#### *Caratteristiche:*

- mantenimento funzione produttiva per gli edifici esistenti (permesso di costruire del SUAP) all'interno dell'UMI2;
- realizzazione di un edificio misto con piastra commerciale e funzioni direzionali (anche le ricettive e per servizi sono contemplate e richiederebbero superfici a parcheggio inferiori di quelle verificate) nella UMI 1.

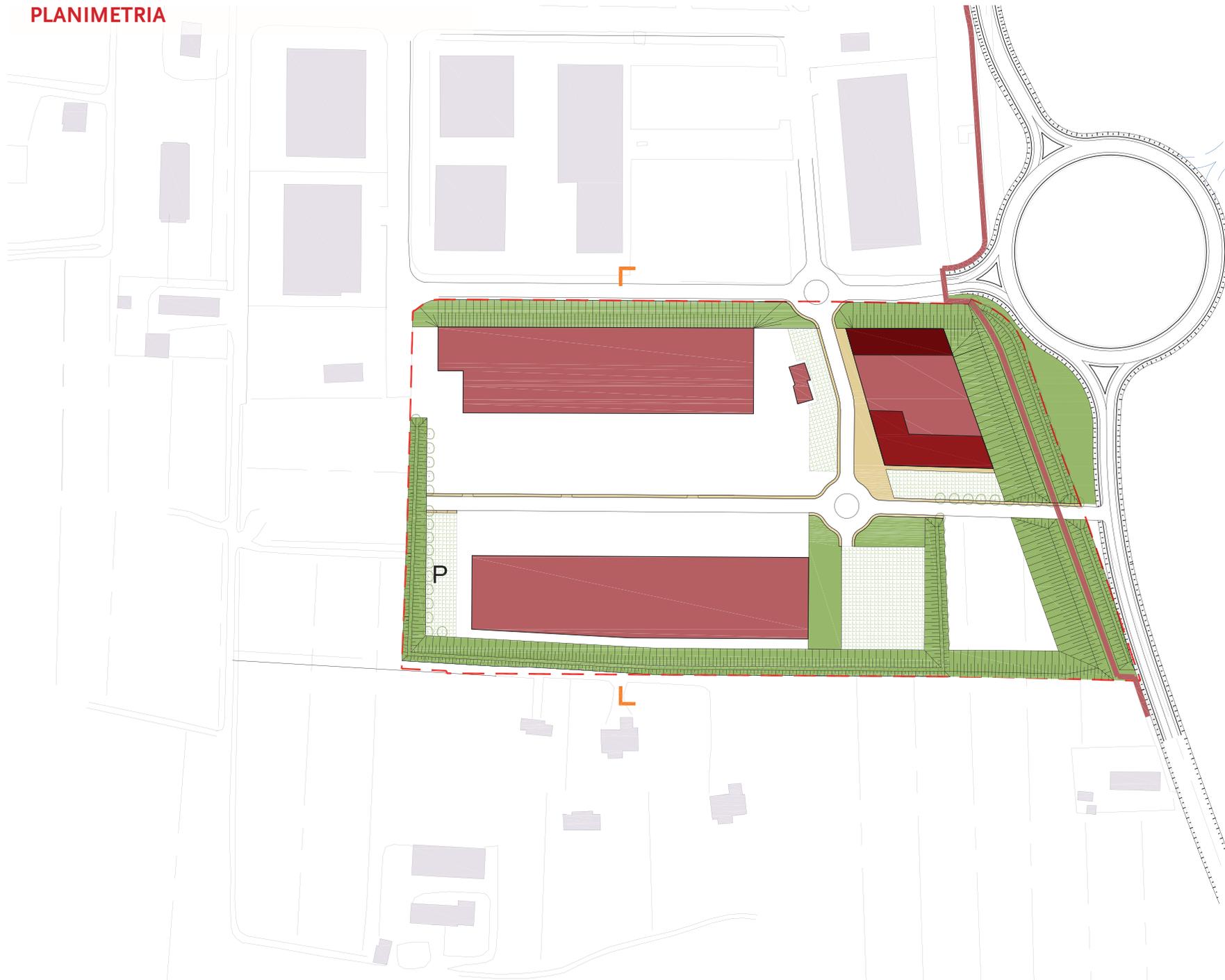
Lo scenario contempla la possibilità di avviare le trasformazioni a partire dalla UMI 1 e di mantenere la destinazione produttiva attuale o introdurre una quota di logistica nella porzione a sud dell' UMI 2.

A tale flessibilità attuativa corrisponde comunque l'obbligo di realizzazione della corona verde di mitigazione paesaggistica e della viabilità distributiva necessaria a rendere autonome le tre UMI 1,2,3 come descritti al successivo cap 4.3. In assenza di rifunzionalizzazione della UMI2 la Slp realizzabile corrisponde solamente alla nuova Slp prevista dal PI per la quota parte delle UMI1 e 2 pari a complessivi mq 20.412 dei quali:

- 17.979 mq spettanti alla ditta Cav.Cestaro Srl
- 2.433 mq spettanti al Comune di Preganziol, il tutto realizzabile nella sola UMI1.

Qualora si procedesse alla rifunzionalizzazione dell'esistente nell'UMI 2 questa comporterebbe un'ulteriore Slp realizzabile totale di 46.545 mq ottenuti con il parametro di conversione previsto per le funzioni produttive che si trasformano.

PLANIMETRIA

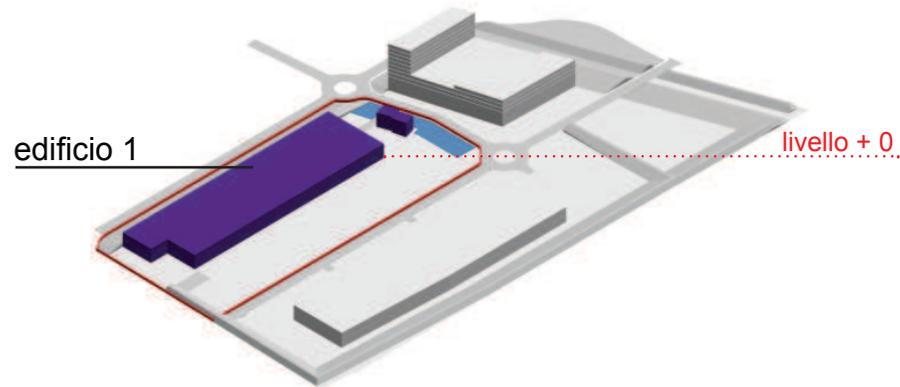


LA CASONA

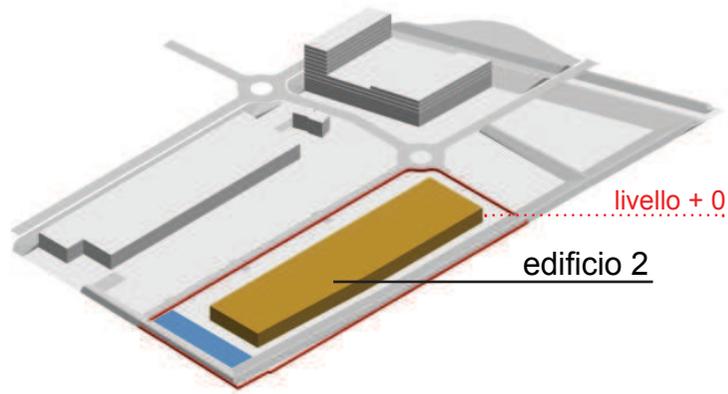
scala 1:2000

## DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

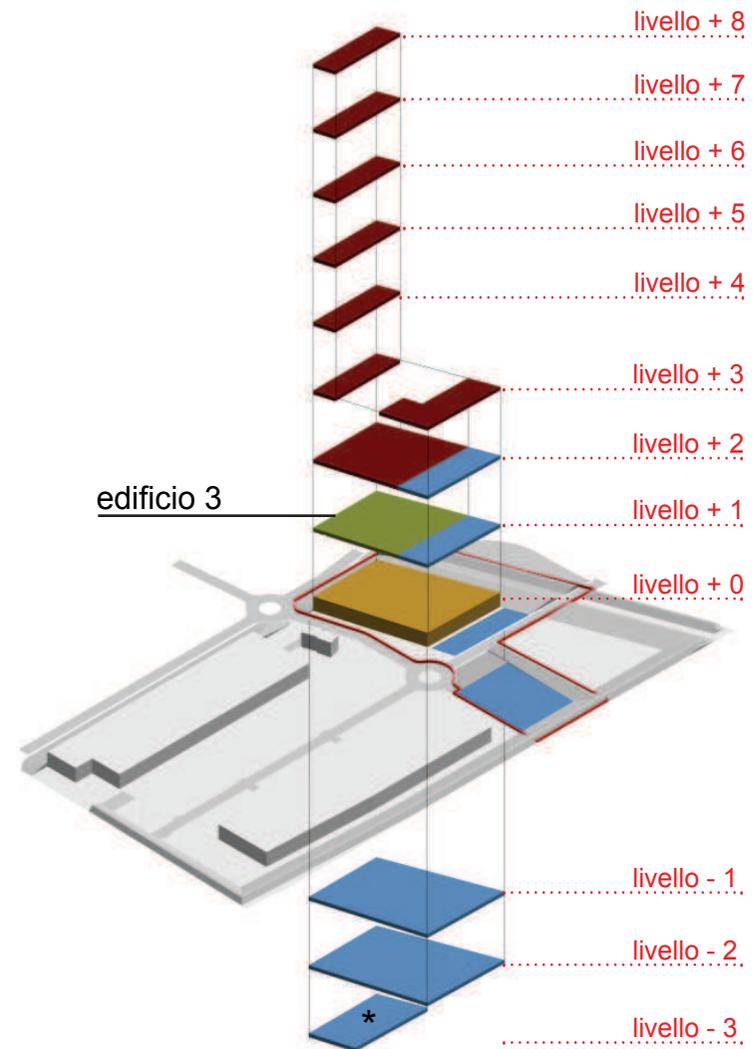
## - destinazioni d'uso lotto 1



## - destinazioni d'uso lotto 2



## - destinazioni d'uso lotto 3



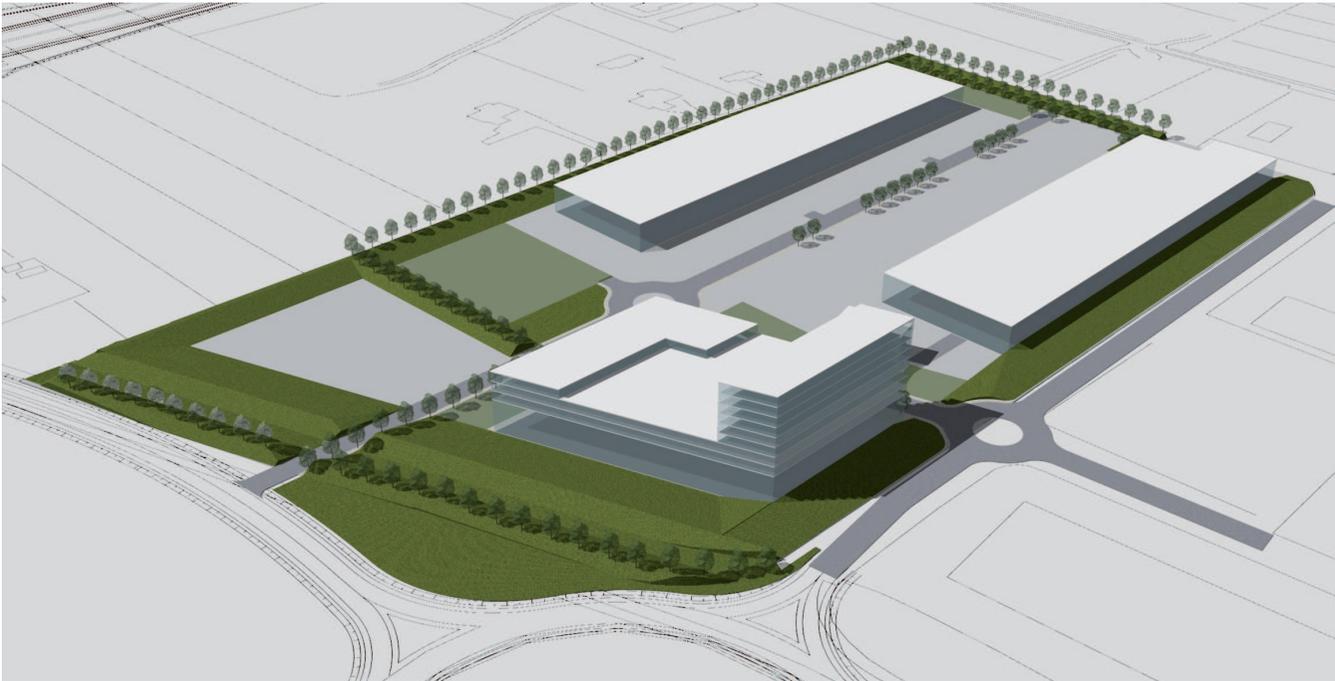
## legenda

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black;"></span> commerciale	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c4a037; border: 1px solid black;"></span> logistica
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> direzionale 1	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4b0082; border: 1px solid black;"></span> produttivo 2
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #70ad47; border: 1px solid black;"></span> direzionale 2	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4169e1; border: 1px solid black;"></span> parcheggio

\* quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedano un fabbisogno di 150 mq/100 mq di SIp

*L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzioni ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni*

*Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegare*



*vista da nord est*



*vista da sud ovest*

*lo scenario prefigurato attribuisce alla UMI 1 una quantità di SLP tale da consentire una riqualificazione del paesaggio che prospetta sulla provinciale creando una sorta di filtro verso la UMI 2 che rimane produttiva (con questa o altra disposizione delle nuove volumetrie)*



*vista sull'accesso esistente lungo la provinciale: prefigurazione del nuovo paesaggio definito attraverso la realizzazione della corona verde e dei terrapieni al suo interno*

#### 4.2.2\_SCENARIO 2

##### Caratteristiche:

##### UMI 2:

###### *porzione nord:*

- grande distribuzione alimentare (GDA) per una superficie di vendita di circa 5000mq e funzioni direzionali per la rimanente Slp pari a 5.500 mq all'interno del capannone esistente con realizzazione di parcheggi al piano terra del capannone esistente (attualmente computati come consumo di Slp pari a 8000 mq ma che si auspica vengano esclusi dal computo dato che non costituiscono oggetto di attività a fini di lucro, ma solo dotazioni). Per evitare che i parcheggi ricavati nell'attuale struttura vengano computati come consumo di Slp si può realizzare la GDA al piano terra portando al secondo livello la superficie a parcheggio eliminando la copertura;
- edificio con funzioni direzionali (anche le ricettive e per servizi sono contemplate e richiederebbero superfici a parcheggio inferiori di quelle verificate) in adiacenza a est del capannone esistente con relativi parcheggi in piani interrati sotto l'edificio e in aree esterne di pertinenza per una Slp di complessivi mq 13.800.

###### *porzione sudovest:*

- centro per logistica per complessivi 7000 mq e relative dotazioni;

###### *porzione sudest:*

- sulla testata dell' edificio per la logistica della

porzione sudovest, in adiacenza, è ipotizzata la localizzazione di un edificio con destinazione direzionale; più a est, sui limiti sudorientali dell'UMI2, un edificio misto commerciale e direzionale;

Complessivamente nella porzione sudest sono collocati circa 14.100 mq di Slp mista che ricadono tutti nella proprietà della ditta Cestaro Srl;

##### UMI1:

E' prevista la realizzazione di 13.300mq di Slp mista.

A confronto dello Scenario 1 aumenta la possibilità di valorizzazione paesaggistica dell'area nella porzione orientale affacciata verso la SP107 e di rendere autonoma la realizzazione di una parte di Slp che ricade nella sola UMI2 (proprietà Ditta Cestaro Srl).

Si ritiene perciò che aumenti in questo scenario rispetto allo Scenario 1 la possibilità di avviare una trasformazione delle aree più qualificata che evolva verso una totale conversione della destinazione da produttiva a commerciale, terziaria, ricettiva e per servizi tendendo ad una situazione simile a quella del successivo Scenario 3 dove è esclusa la funzione produttiva in manufatti di grande dimensione nella porzione sud ovest.

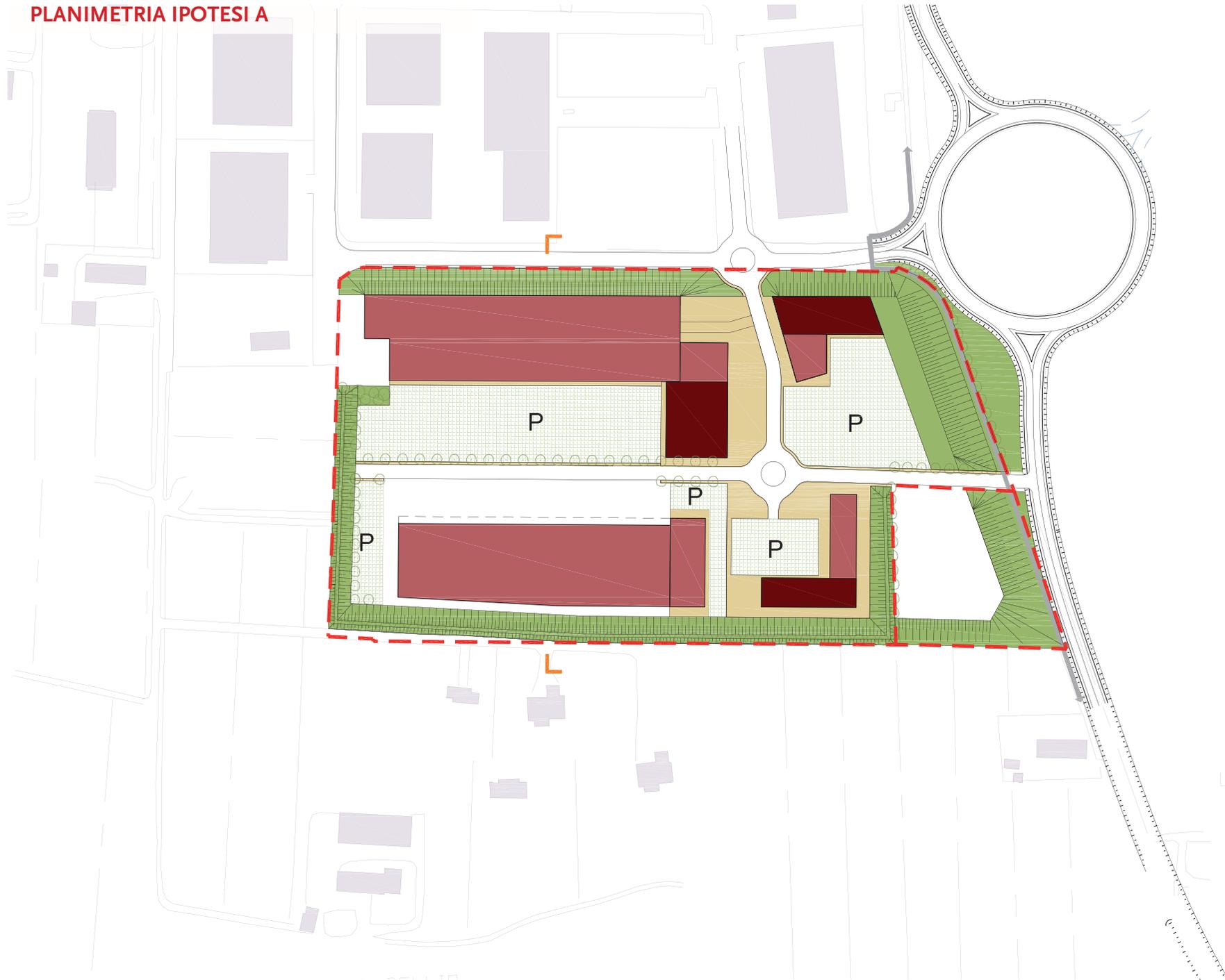
Anche nello Scenario 2 alla flessibilità attuativa deve corrispondere la realizzazione unitaria della corona verde di mitigazione paesaggistica e della viabilità distributiva necessaria a rendere autonome le tre UMI 1,2,3 come descritti al successivo cap 4.3.

In totale la Slp mista con funzioni terziarie, direzionali, ricettive e commerciali realizzabile verificata dallo Scenario 2 è di circa 48.200 mq; tale quantità è ottenibile solo qualora, tuttavia, con una variante al PI si preveda che i parcheggi in struttura non siano computabili ai fini della SLP se realizzati per soddisfare le dotazioni private richieste e non per la realizzazione di autorimesse a pagamento.

Altrimenti lo spazio destinato ai parcheggi in struttura potrà essere occupato da altre funzioni riducendo i volumi previsti e realizzando anche tale quota di parcheggi in sottosuolo o sulla copertura degli edifici.

Rimarrebbe inoltre la possibilità futura di conversione funzionale anche dei 7000 mq di funzione produttiva convertibili con i parametri previsti dal PI.

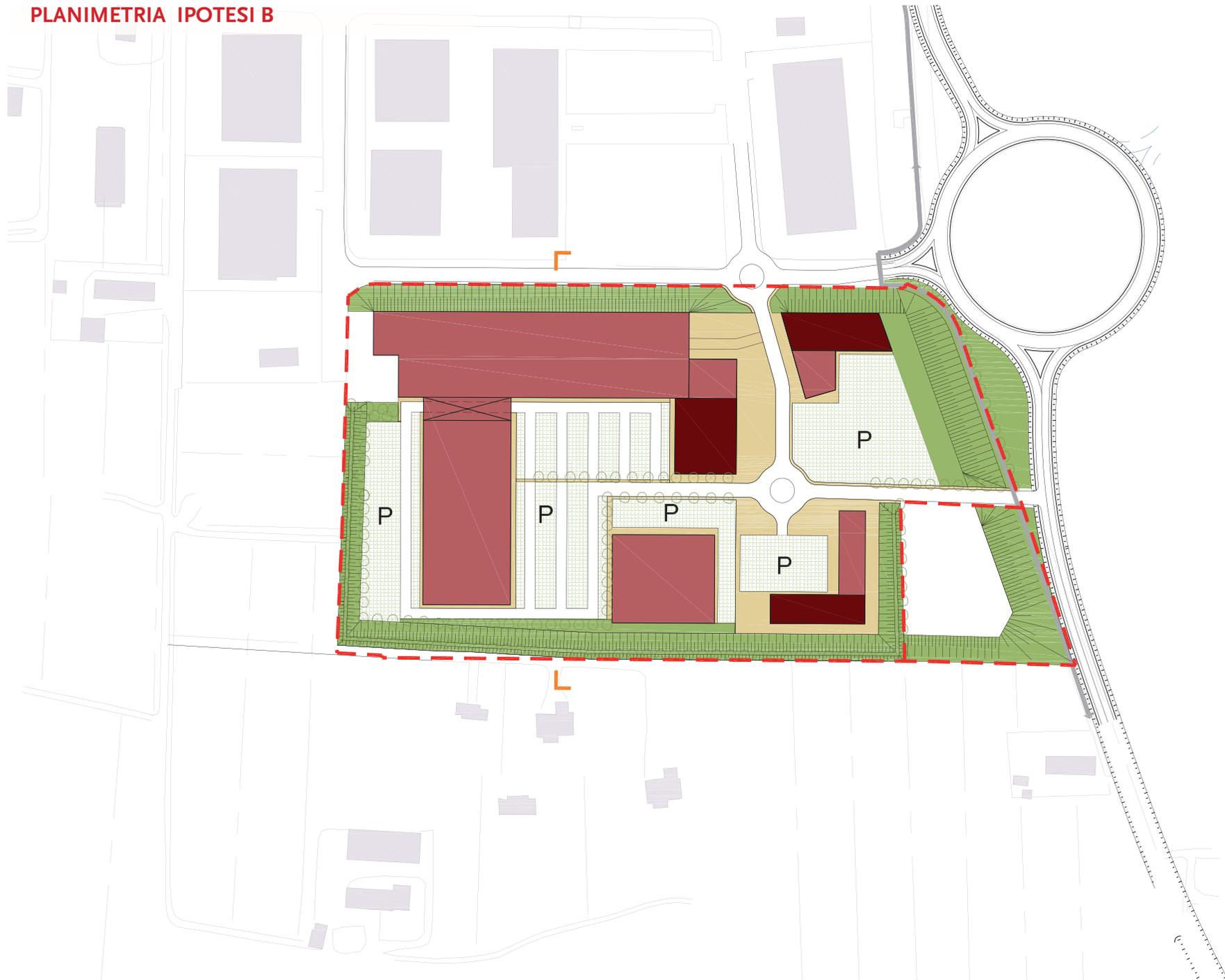
PLANIMETRIA IPOTESI A



LA CASONA

scala 1:2000

PLANIMETRIA IPOTESI B

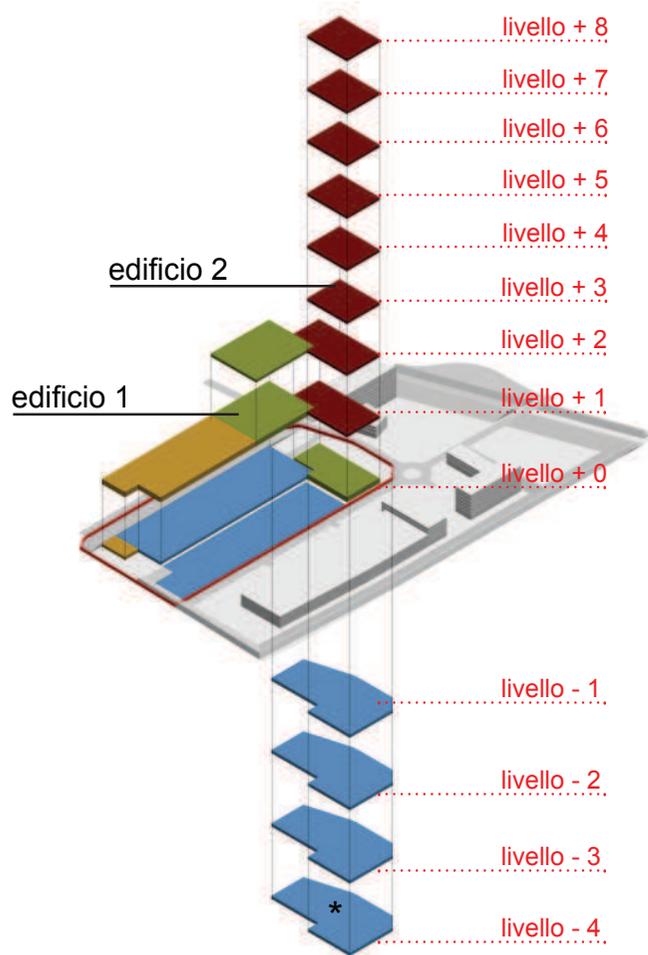


LA CASONA

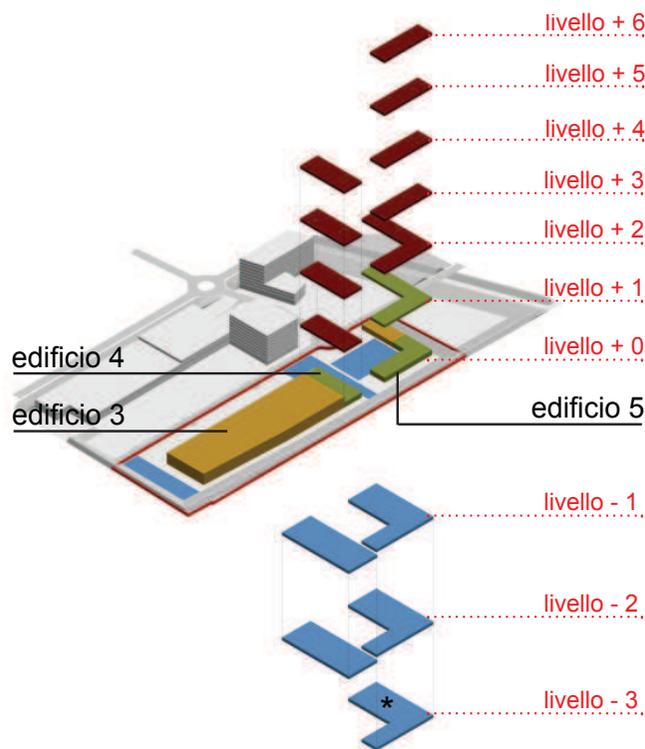
scala 1:2000

## DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

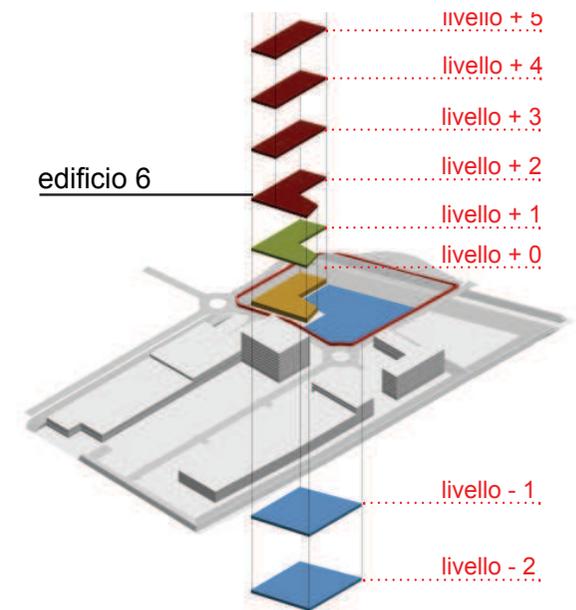
- destinazioni d'uso lotto 1



- destinazioni d'uso lotto 2



- destinazioni d'uso lotto 3



legenda

	commerciale		logistica
	direzionale 1		produttivo 2
	direzionale 2		parcheggio

\* quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedono un fabbisogno di 150 mq/100 mq di Slp

*L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzioni ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni. Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegare.*



vista da nord est



vista da sud est

*In questo scenario pur ammettendo la funzione produttiva all'interno della UMI 2 si ipotizza una più ampia valorizzazione paesaggistica che coinvolge tutta la porzione orientale affacciata verso la SP 107 attraverso una distribuzione in più volumi meno massicci di quelli prefigurati nello scenario 1*



*vista sdal parcheggio a nordest verso la viabilità di distribuzione interna all'ambito*

### 4.2.3\_SCENARIO 3

Caratteristiche:

UMI 2:

*porzione nord:*

- grande distribuzione alimentare (GDA) per una superficie di vendita di circa 5000mq e funzioni direzionali per la rimanente Slp pari a 6000 mq all'interno del capannone esistente con realizzazione di parcheggi al piano terra del capannone esistente (attualmente computati come consumo di Slp pari a circa 8 000 mq ma che si auspica vengano esclusi dal computo dato che non costituiscono oggetto di attività a fini di lucro, ma solo dotazioni). Per evitare che i parcheggi ricavati nell'attuale struttura vengano computati come consumo di Slp si può realizzare la GDA al piano terra portando al secondo livello la superficie a parcheggio eliminando la copertura;

- edificio con funzioni direzionali (anche le ricettive e per servizi sono contemplate e richiederebbero superfici a parcheggio inferiori di quelle verificate) in adiacenza a est del capannone esistente con relativi parcheggi in piani interrati sotto l'edificio ed in struttura per una Slp pari a circa 6.000 mq.

*porzione sud*

- centro multifunzionale articolabile volumetricamente. Nell'ipotesi verificata sono individuati quattro blocchi edilizi con destinazione mista non produttiva. Complessivamente nella porzione sud sono collocati circa 34.000 mq di Slp mista

che ricadono tutti nella proprietà della ditta Cestaro Srl;

UMI1:

E' prevista la realizzazione di 12.000 mq di Slp mista.

A confronto degli Scenario 1 e 2 si ipotizza che non vi siano grandi edifici con destinazione produttiva e aumenta perciò ulteriormente la possibilità di valorizzazione paesaggistica dell'area nel suo insieme sia per quanto riguarda l'affaccio verso la SP107 che verso il grande spazio aperto a sud .

La suddivisibilità in un numero maggiore di edifici autonomi consente un'attuabilità più graduale e conseguente modulazione dell'offerta rispetto alle esigenze di mercato.

Anche nello Scenario 3 alla flessibilità attuativa deve corrispondere la realizzazione unitaria della corona verde di mitigazione paesaggistica e della viabilità distributiva necessaria a rendere autonome le tre UMI 1,2,3 come descritti al successivo cap 4.3.

In totale la Slp realizzabile verificata dallo Scenario 3 è di circa 66.000 mq, cioè si esaurisce tutta la Slp realizzabile.

Si aggiunge la considerazione che sviluppando lo Scenario 3 si è evidenziato come risultati interessanti proporre una maggiore articolazione dimensionale e tipologica (verde, parcheggi, corti e piazzette) prefigurando una maggiore attrattività nell'offerta di spazi per il terziario, i

servizi e la ricettività.

Il successivo Scenario 4 cerca di evidenziare le potenzialità di un impianto libero da condizionamenti morfologici dovuti alle preesistenze edilizie.

PLANIMETRIA

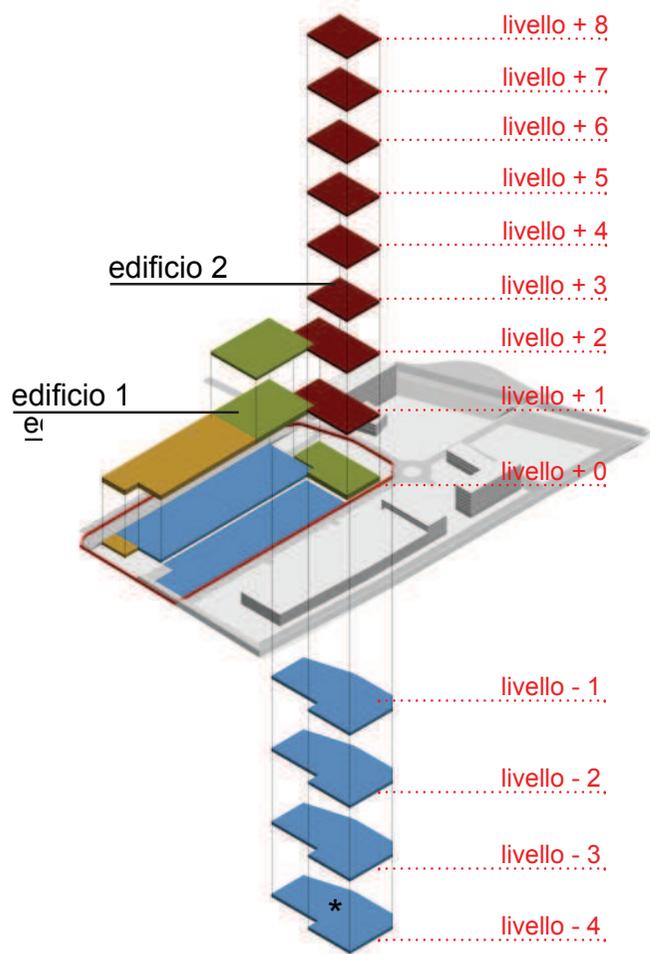


LA CASONA

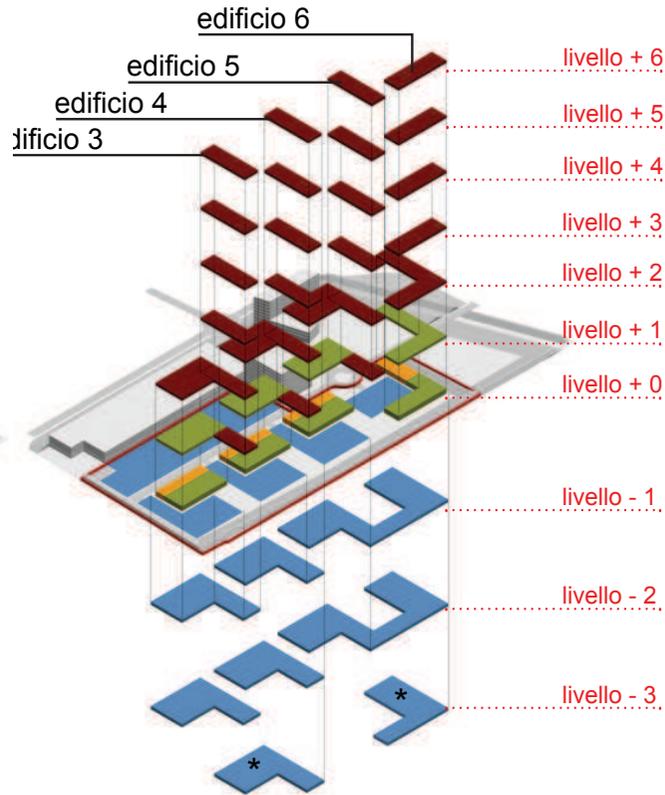
scala 1:2000

### DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

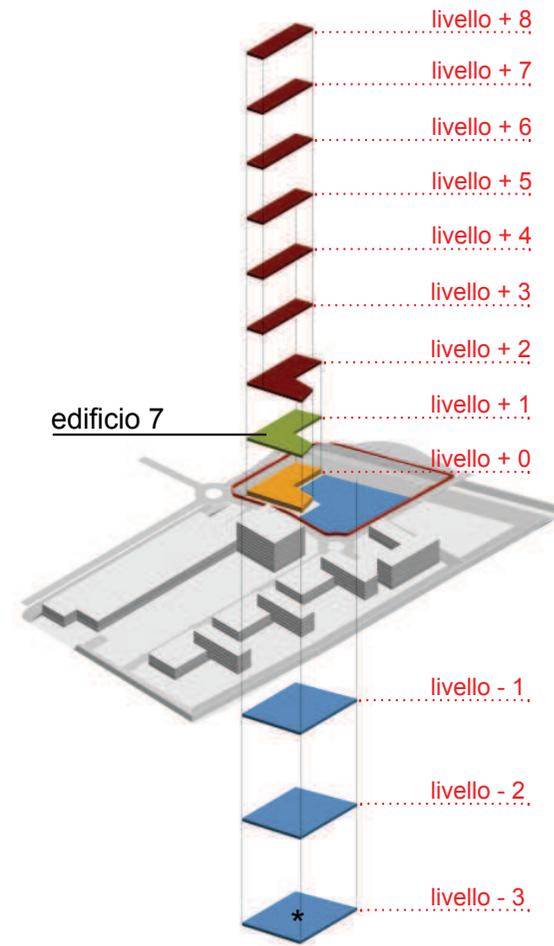
- destinazioni d'uso lotto 1



destinazioni d'uso lotto 2



- destinazioni d'uso lotto 3



legenda

- commerciale
- direzionale 1
- direzionale 2
- logistica
- produttivo 2
- parcheggio

\* quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedono un fabbisogno di 150 mq/100 mq di Slp

*L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzioni ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni  
Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegate*



*vista da sud ovest*



*vista da sud est*

*lo Scenario 3 propone una maggiore articolazione dimensionale e tipologica (verde, parcheggi, corti e piazzette) prefigurando una maggiore attrattività nell'offerta di spazi per il terziario, i servizi e la ricettività*



*vista dall'accesso da via Meucci, a nord, verso lo snodo centrale di distribuzione viaria interna*

#### 4.2.4\_SCENARIO 4

*Caratteristiche:*

UMI 2:

la distinzione in porzione nord e porzione sud si riferisce alla suddivisibilità in comparti autonomi ma di fatto lo scenario si caratterizza per la unitarietà degli interventi. Si cerca di evidenziare, con la planimetria e i grafici riportati in questo studio di fattibilità, che pur rappresentano solo una delle molteplici possibilità di attuazione dello Scenario 4, come in presenza di condizioni favorevoli ad un unico intervento unitario (connesse anche e specialmente all'attrattiva degli interventi sul mercato e alla possibilità di loro attuazione con procedure snelle e requisiti contrattabili e flessibili) possa essere elevata notevolmente la qualità degli spazi collettivi e di uso pubblico perché si è in condizione di:

- disegnare lo spazio di uso collettivo in modo non compartimentato, senza recinti, avendo come obiettivo la più ampia possibilità di integrazione tra i nuovi interventi ed il contesto all'intorno;
- distribuire verde, parcheggi, spazi per la mobilità con una logica qualitativa, spaziale/morfologica/paesaggistica e non meramente quantitativa di soddisfacimento di standard e dotazioni.

Per la UMI 2 è stato quindi previsto un intervento misto terziario e commerciale, ma anche con una possibile elevata presenza di servizi privati di interesse pubblico.

L'edificazione potrebbe essere caratterizzata da volumi bassi che disegnano lo spazio collettivo perimetrando corti, piazzette, giardini privati, aree verdi pubbliche e che contengono funzioni a maggiore mescolanza pubblico/privato: sportelli bancari, centri sanitari, asili, associazioni, bar, ristoranti, supermercati, palestre. Su tali edifici bassi si elevano i volumi più alti, con funzioni più private: uffici, alberghi, studi professionali, ambulatori.

Complessivamente sono previsti circa 66.000 mq di SLP suddivisibili in 2 o più comparti.

UMI1:

E' prefigurata la realizzazione di circa 10.500 mq di Slp mista;

Tutto l'intervento è organizzato su una sequenza di spazi aperti centrale che consente la percezione degli spazi interni all'ambito dalla strada provinciale.

A confronto degli Scenario 1, 2 e 3 aumenta perciò ulteriormente la possibilità di valorizzazione paesaggistica dell'area nel suo insieme sia per quanto riguarda l'affaccio verso la SP107 che verso il grande spazio aperto a sud.

La suddivisibilità in un numero maggiore di edifici autonomi consente un'attuabilità più graduale e conseguente modulazione dell'offerta rispetto alle esigenze di mercato.

Anche nello Scenario 4 alla flessibilità attuativa deve corrispondere la realizzazione unitaria della corona verde di mitigazione paesaggistica e della viabilità distributiva necessaria a rendere autonome le tre UMI 1,2,3 come descritti al

successivo cap 4.3.

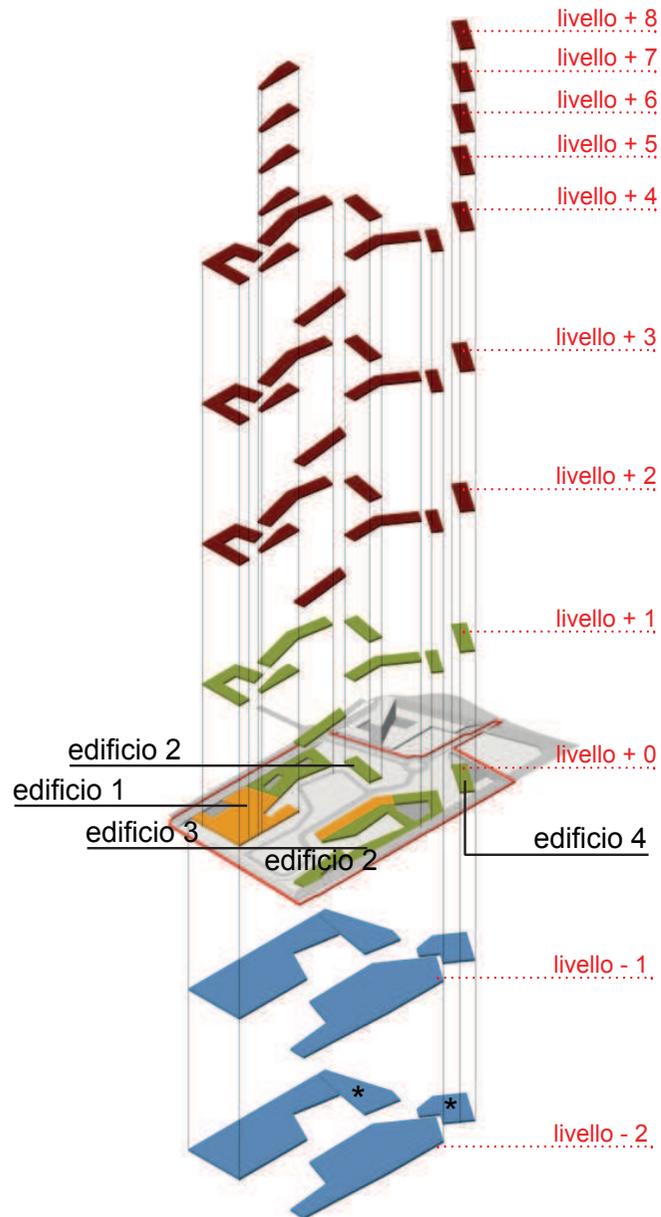
In totale la Slp realizzabile verificata dallo Scenario 3 è di circa 66.000 mq, cioè si esaurisce tutta la Slp realizzabile.



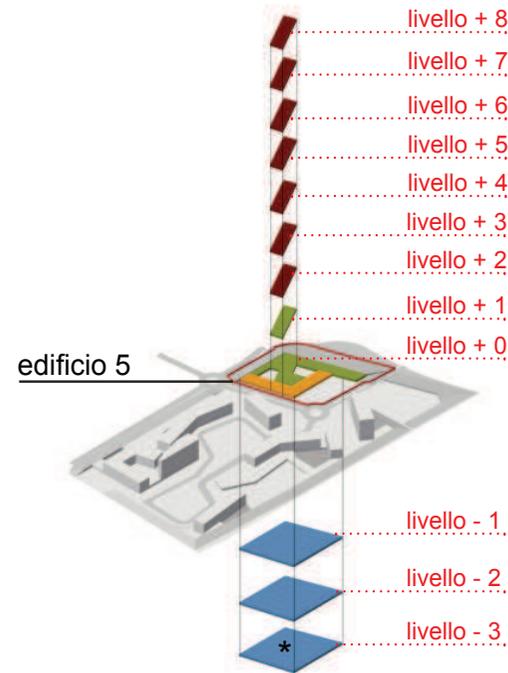
LA CASONA

## DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

- destinazioni d'uso lotto 1



- destinazioni d'uso lotto 2



legenda

	commerciale		logistica
	direzionale 1		produttivo 2
	direzionale 2		parcheggio

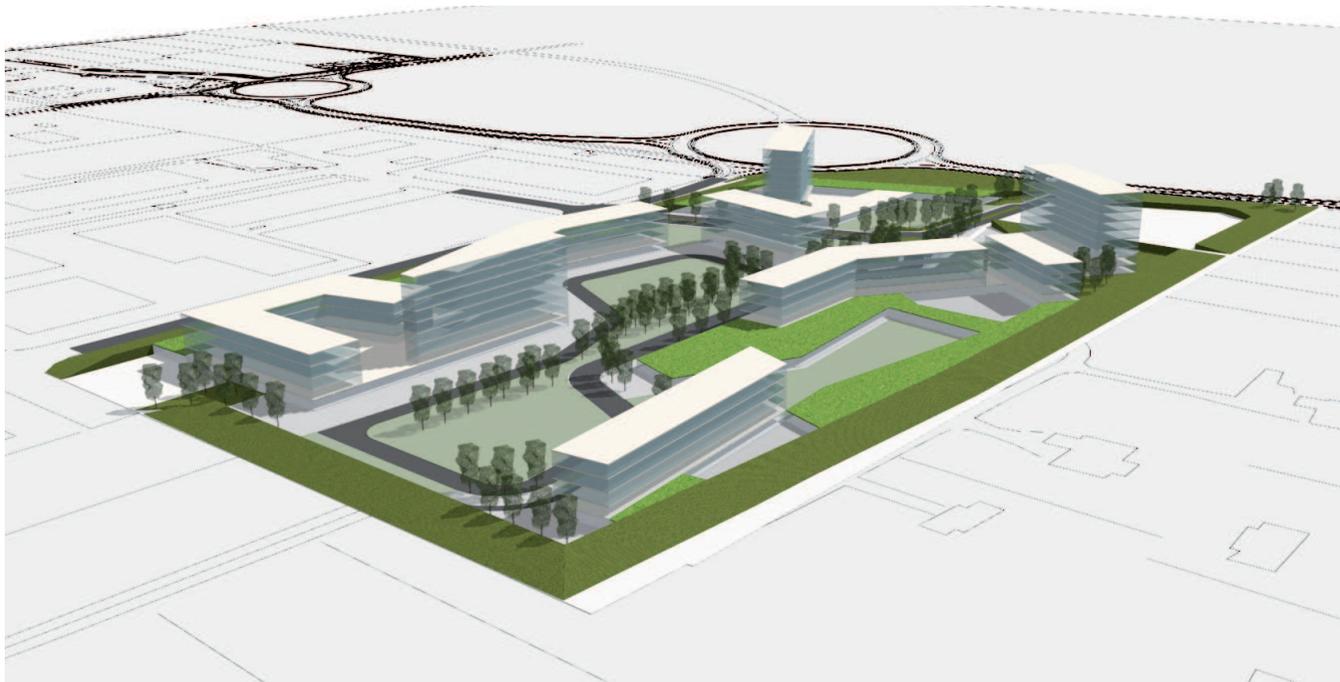
\* quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedano un fabbisogno di 150 mq/100 mq di SIp

L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzioni ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni

Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegate



*vista da nord est*

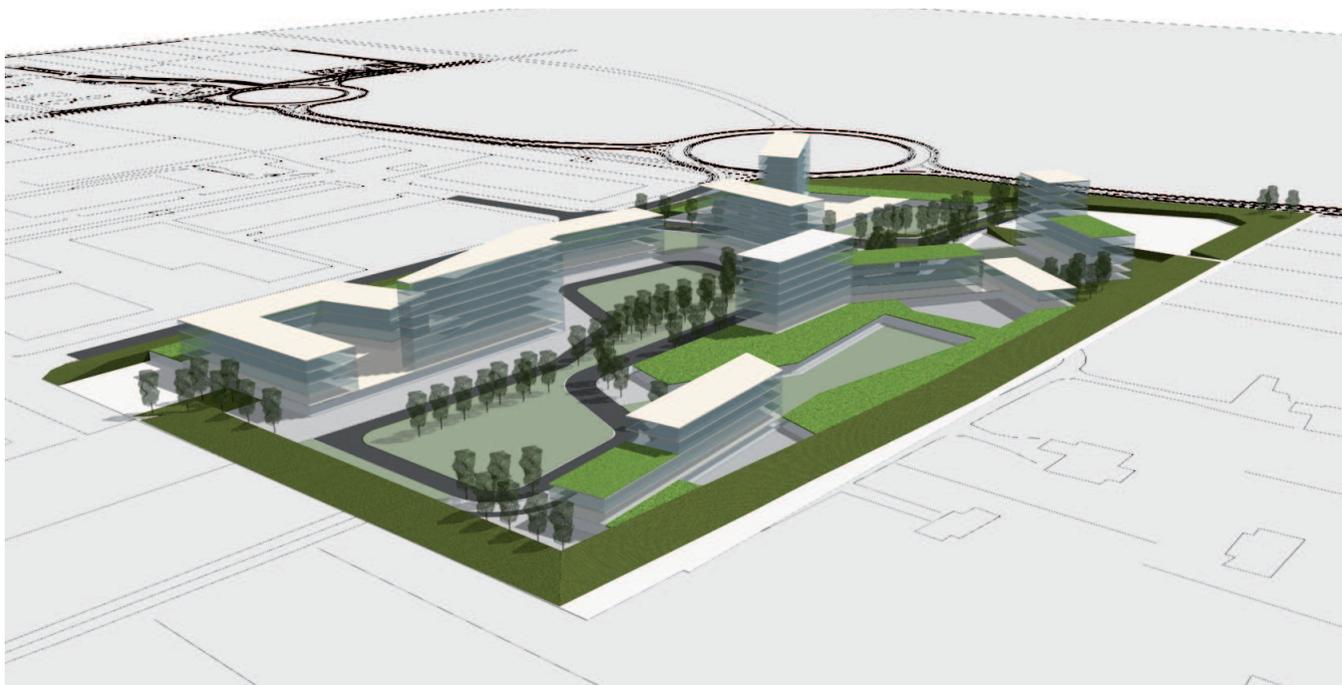


*vista da sud ovest*

*in questo Scenario l'intervento è organizzato su una sequenza di spazi aperti centrale che consente la percezione degli spazi interni all'ambito dalla strada provinciale*



*vista da nord est*



*vista da sud ovest*

*ulteriore versione dello Scenario 4 con altezze degli edifici modificate*



*vista verso la sequenza di spazi aperti che in questo scenario attraversa l'ambito in senso est-ovest*

#### 4.2.4\_SCENARIO 5

##### Caratteristiche:

Lo scenario è definito sull' ipotesi di concentrare la gran parte dell'edificabilità nella UMI 2, in ampliamento all' edificio esistente o demolendolo e ricostruendo anche la volumetria corrispondente.

Ciò che distingue questo scenario dagli altri è l'ipotesi che ad intervenire sull'area ci sia un marchio principale che si insedi assieme ad altre funzioni complementari; modalità, questa, abbastanza tipica e riconoscibile sul territorio nelle recenti trasformazioni.

Questa eventualità implicherebbe l'utilizzo di gran parte della superficie coperta per un manufatto di due o tre piani. In altre parole per rispettare il requisito di una Superficie coperta Sc che non superi il 30% della Superficie territoriale, richiesto solo nel caso si intendano realizzare volumi alti più di 12,50 ml e fino ad un'altezza massima di 30 ml, rimane una superficie copribile piuttosto limitata per realizzare edifici alti.

Le ipotesi a) e b) descritte nel presente scenario servono appunto a dimostrare questa condizione: lo scenario, per rispettare il rapporto di copertura, diventa quello meno articolato, dal punto di vista della collocazione dei volumi.

Nelle pagine a seguire si prospetta:

- l'ipotesi a), per la quale nell'area ci sarà un solo volume nell' UMI1 ed un volume articolato nell'UMI 2 con un grande edificio alto fino a 12,50 ml ed un corpo più alto che potrà raggiungere l'altezza di 30 ml massimi consentiti;

- l'ipotesi b), per la quale oltre al grande edificio su due/tre piani ci potrà essere nell'UMI2 altra volumetria organizzata in un edificio staccato, cercando in tal modo una maggiore articolazione dell'insediamento.

La funzione prevalente ipotizzata è la grande distribuzione; a complemento sono ipotizzate funzioni miste terziarie e commerciali.

UMI1:

E' prefigurata la realizzazione di circa 12.000 mq di SIp mista.

UMI2:

E' prefigurata la realizzazione di circa 25.000<30.000 mq destinati alla grande distribuzione e circa 26.500>21.500 mq destinati a funzioni direzionali; queste ultime da organizzarsi in un'unico volume annesso al volume commerciale (ipotesi b) oppure in una situazione maggiormente articolata (ipotesi a).

Come per gli scenari 1, 2, 3 e 4 la possibilità di valorizzazione paesaggistica dell'area nel suo insieme è garantita dalla "corona verde" sia per quanto riguarda l'affaccio verso la SP107 che verso il grande spazio aperto a sud .

In totale la SIp realizzabile verificata dallo Scenario 5 è di circa 64.000 mq, cioè quasi tutta la SIp realizzabile.

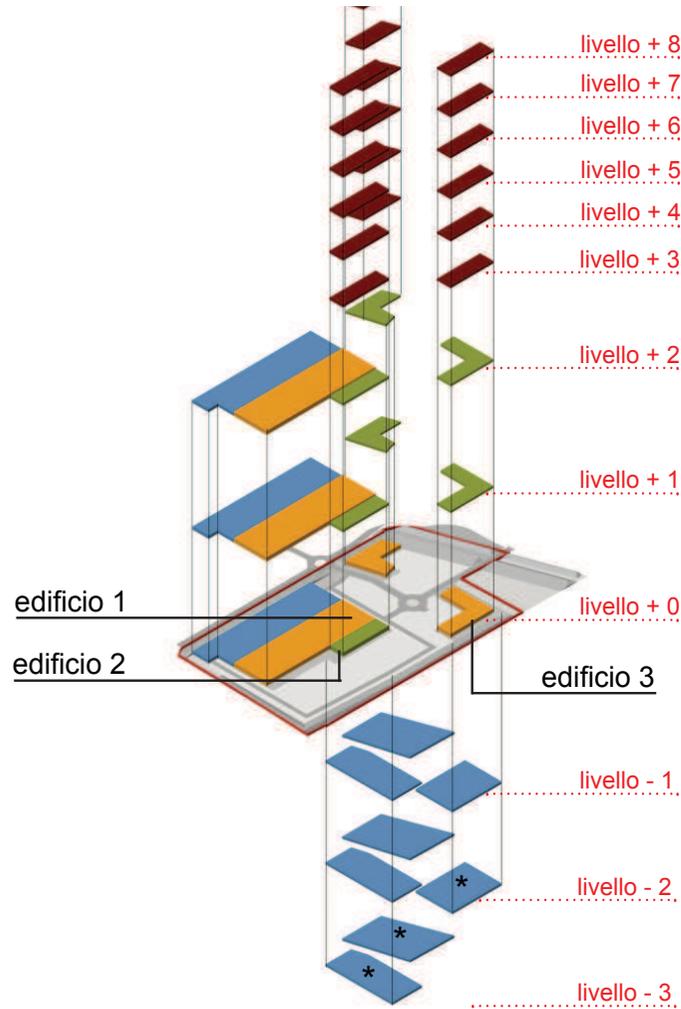
PLANIMETRIA IPOTESI A



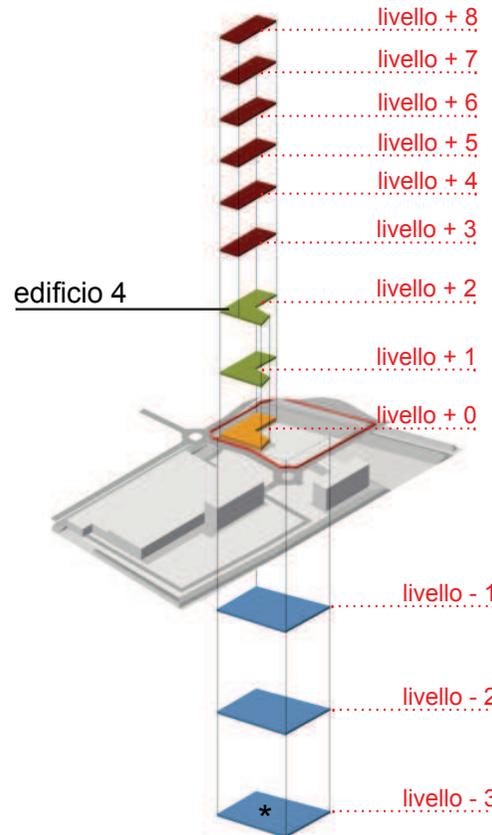
LA CASONA

### DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

- destinazioni d'uso lotto 1



- destinazioni d'uso lotto 2

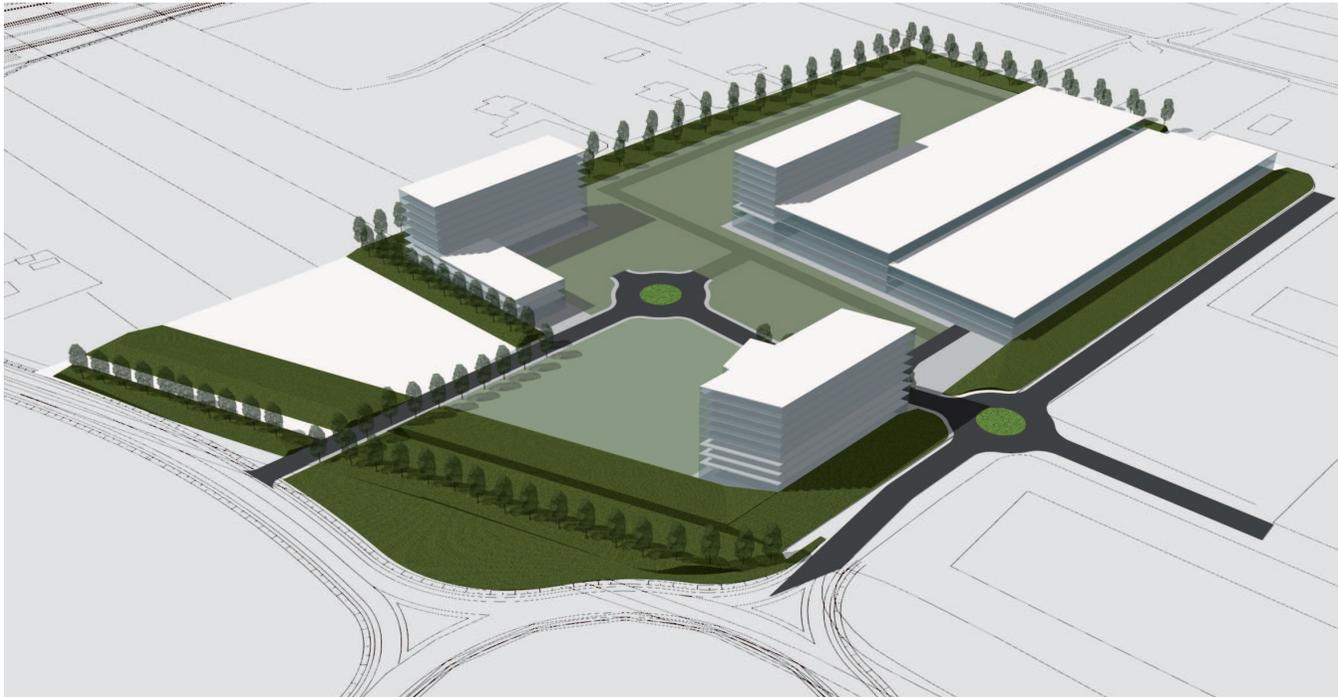


legenda

- commerciale
- direzionale 2
- direzionale 1
- produttivo 2
- logistica
- parcheggio

\*quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedano un fabbisogno di 150 mq/100 mq

*L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzione ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni  
Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegate*



*vista da nord est*

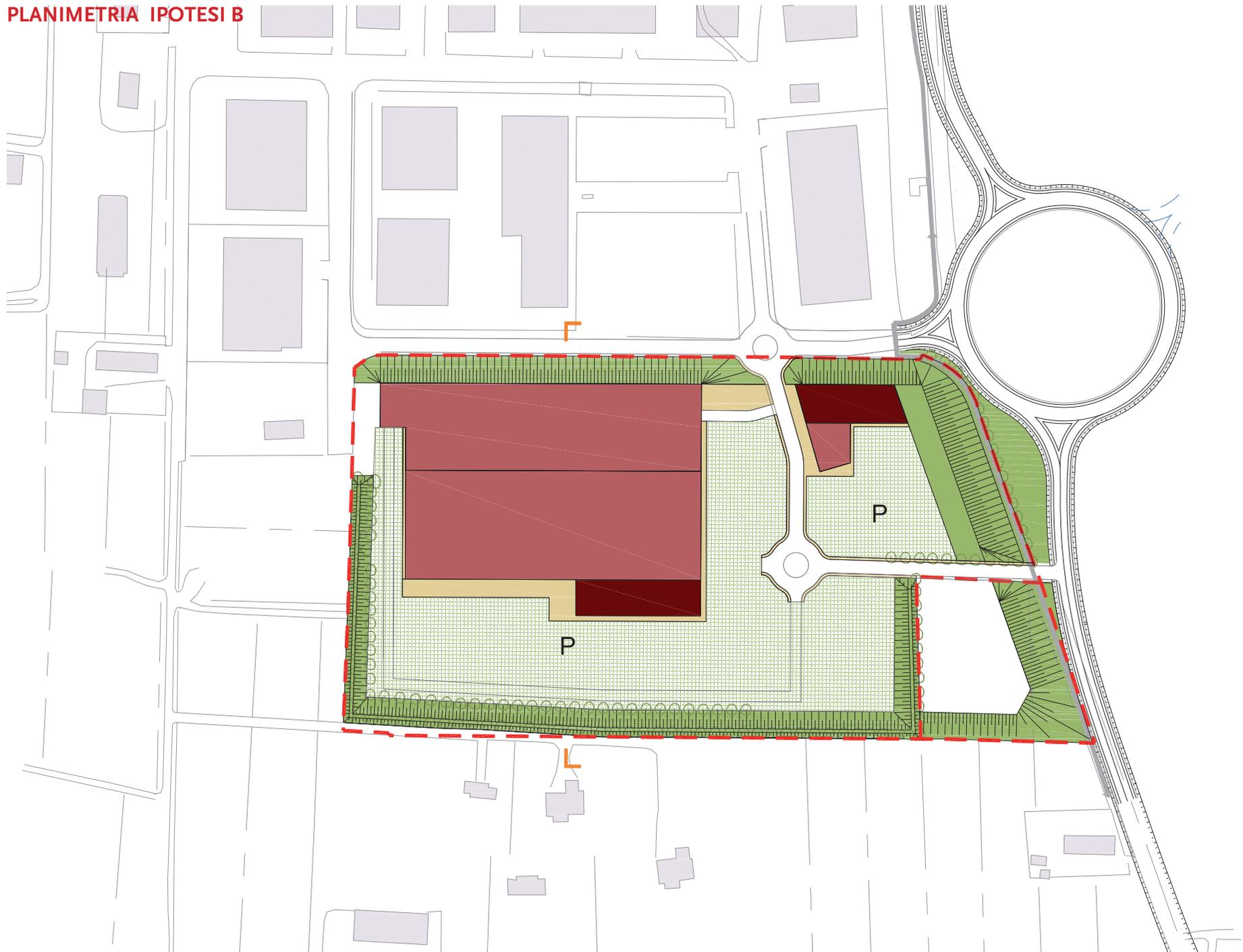


*vista da sud ovest*

*in questo Scenario l'intervento è armonizzato, come per gli altri scenari, dalla corona verde perimetrale che garantisce comunque un controllo complessivo degli interventi*



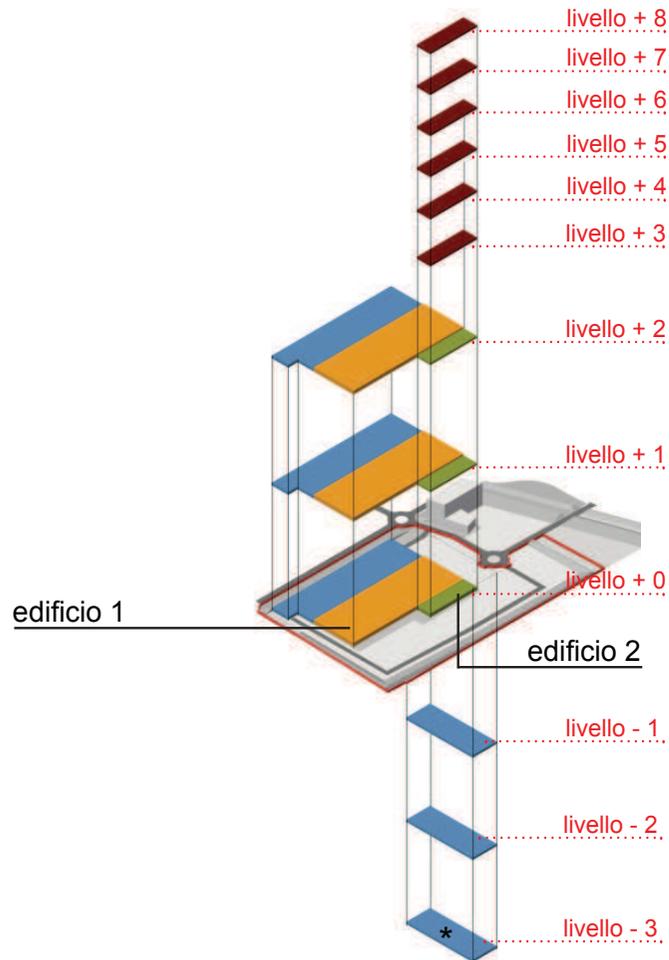
*vista sull'accesso esistente lungo la provinciale: prefigurazione del nuovo paesaggio definito attraverso la realizzazione della corona verde e dei terrapieni al suo interno*



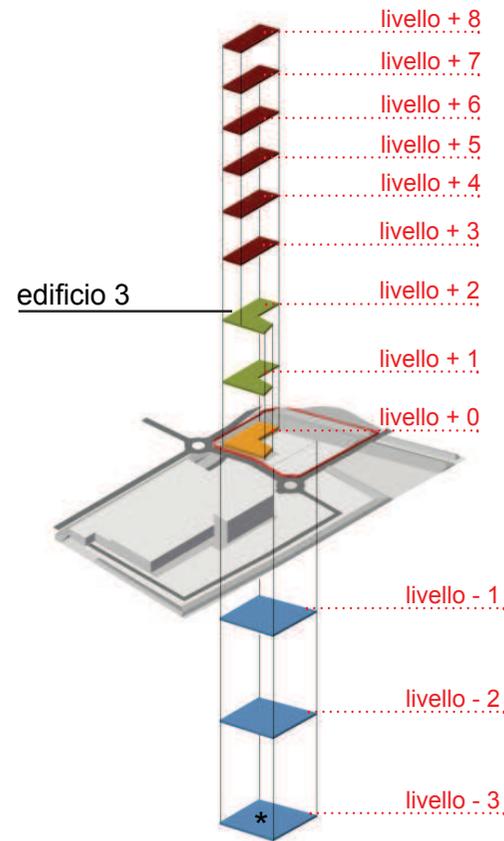
LA CASONA

## DESTINAZIONI D'USO IPOTIZZATE

- destinazioni d'uso lotto 1



- destinazioni d'uso lotto 2



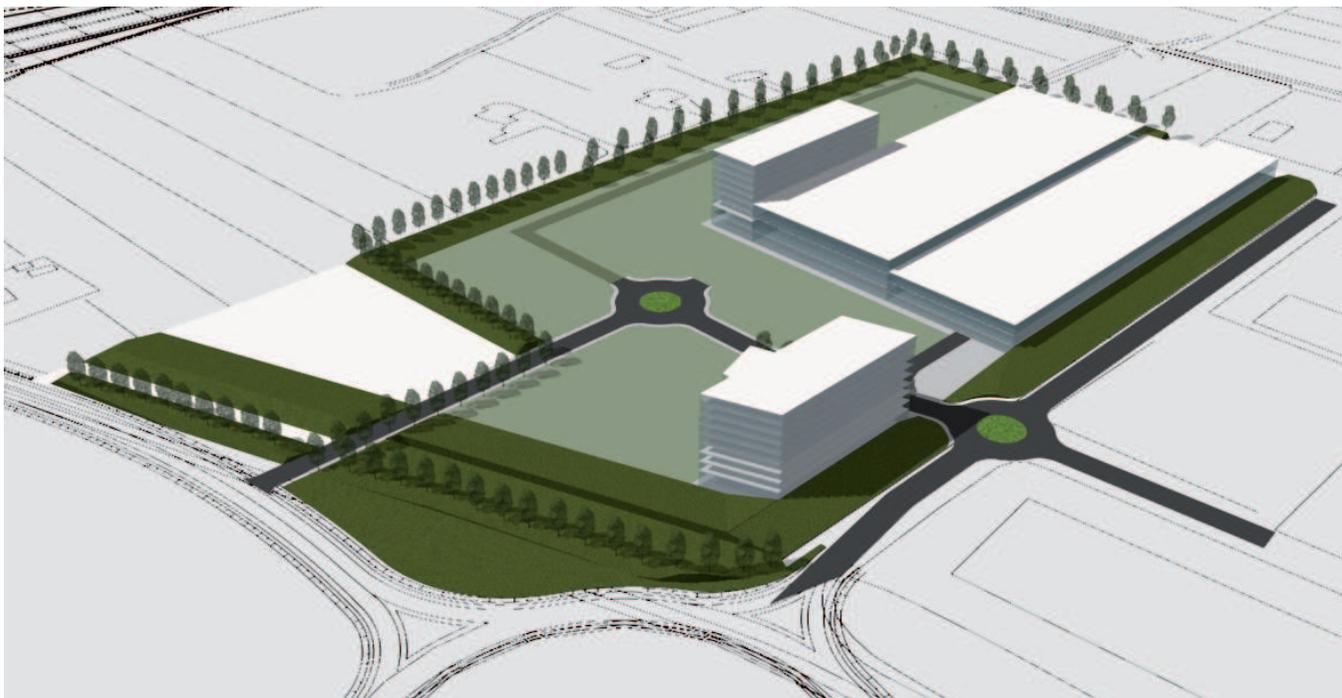
legenda

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span> commerciale	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span> produttivo 2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred;"></span> direzionale 1	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span> parcheggio
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span> direzionale 2	

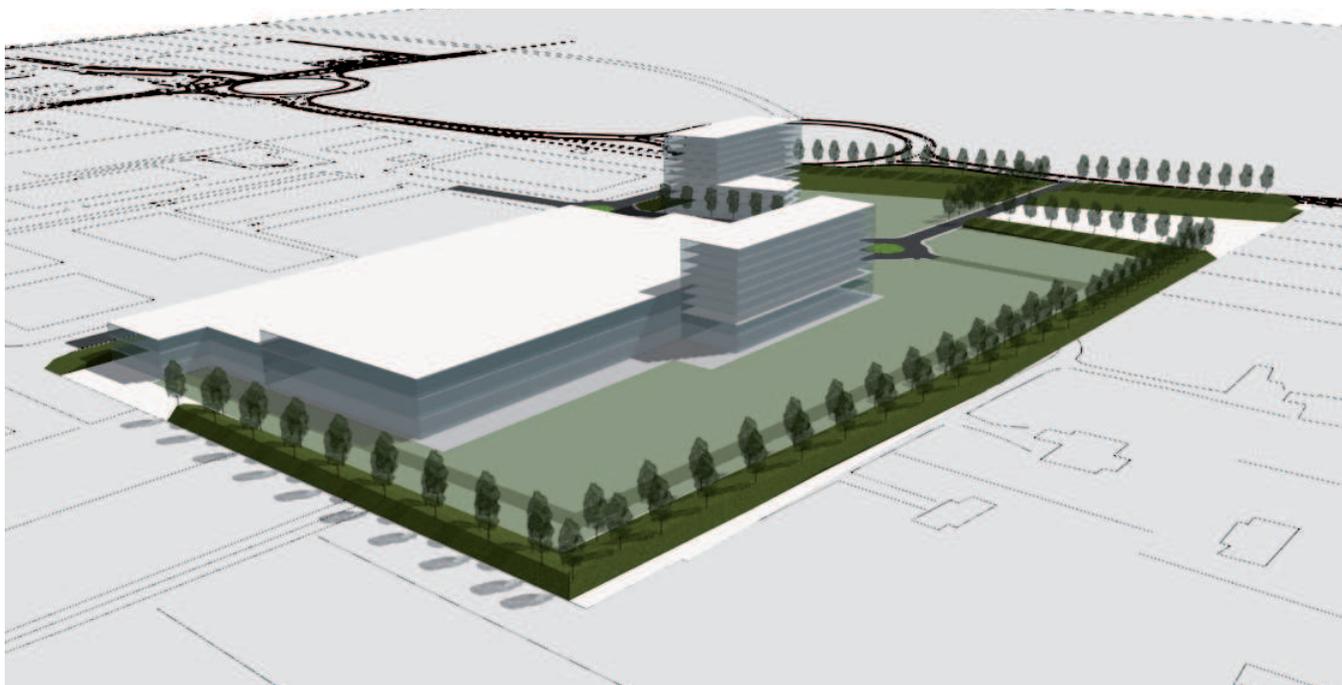
\*quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedano un fabbisogno di 150 mq/100 mq

*L'immagine illustra una ipotesi quantitativa e distributiva delle nuove funzione ipotizzate e relativa collocazione delle superfici a parcheggio che ne soddisfano le dotazioni*

*Lo sviluppo degli scenari ha scopo di verifica di fattibilità e non di proposta progettuale; per essi si rimanda alle tavole allegate*



*vista da nord est*



*vista da sud ovest*



*vista sull'accesso esistente lungo la provinciale: prefigurazione del nuovo paesaggio definito attraverso la realizzazione della corona verde e dei terrapieni al suo interno*

### 4.3 I contenuti delle norme tecniche attuative per la Convenzione prevista dal PI inerenti le opere di interesse pubblico da garantire e gli abachi progettuali

Come previsto dal PI lo Studio di Fattibilità individua i contenuti delle norme tecniche attuative a garanzia della qualità urbanistica e paesaggistica complessiva sui quali definire la/le Convenzione/i pubblico privato per l'attuazione degli interventi e un Abaco degli Interventi che detta regole comuni alle tre UMI sui criteri da seguire nella progettazione successiva e nell'attuazione.

Attraverso i diversi sviluppi progettuali valutati per l'ambito, considerati gli elementi al contesto, valutata la fattibilità di quanto individuato, si definiscono i seguenti elementi invariati:

#### **Sostenibilità degli interventi e criteri normativi generali**

Per quanto attiene ai principi generali da rispettare perchè l'ambito risulti attrattivo e in linea con gli attuali principi e criteri di sostenibilità degli interventi la realizzazione di edifici e spazi aperti di pertinenza dell'APP23 dovrà prevedere:

- integrare i nuovi interventi con il tessuto urbanistico all'intorno sia sotto l'aspetto dei collegamenti viari e ciclopedonali che sotto l'aspetto dell'offerta di spazi di uso collettivo;
- massimizzare la sicurezza stradale;
- garantire la sicurezza idrogeologica dell'area;
- ridurre i consumi attraverso l'adozione di sistemi per il riutilizzo dell'acqua meteorica o di reflui recuperabili;
- garantire l'armonizzazione dell'intervento con gli elementi del paesaggio e naturali valutando i principali punti ed elementi lineari (strade) da

cui l'area viene vista-percepita e osservata e che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione-mascheramento-apertura;

- formare un ambiente urbanizzato permeato da elementi naturali;
- utilizzare specie autoctone e che richiedono bassa manutenzione;
- garantire la presenza più diffusa possibile di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade e percorsi pedonali e ciclabili;
- la vasca o canale di laminazione delle acque meteoriche e/o l'impianto di fitodepurazione\* dovranno, oltre alla loro funzione specifica, avere una funzione ecologica e paesaggistica
- garantire la qualità degli spazi aperti e dell'edificato sia in termini insediativi che di scelte realizzative: collocare solo parte dei parcheggi in superficie; affiancare il verde ai percorsi ciclabili e pedonali; prevedere parcheggi e percorsi ombreggiati con specie arboree;
- prevedere interventi atti all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- controllare/ridurre l'utilizzo delle fonti non rinnovabili per l'approvvigionamento energetico e massimizzare l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale;
- garantire un buon clima acustico negli ambienti esterni.

*\* negli scenari dello studio di fattibilità si è ipotizzato un canale affiancato al terrapieno o un potenziamento della tubazione*

#### **Criteri normativi insediativi specifici**

##### Viabilità

1. E' previsto un unico nuovo accesso su via Meucci.

Anche qualora gli interventi nelle diverse UMI venissero attuati in diversi comparti e fasi separate, il nuovo accesso da Via Meucci dovrà essere realizzato in corrispondenza dell'innesto della viabilità di Via Galvani di distribuzione alla zona PIP a nord in modo da razionalizzare il funzionamento viabilistico dell'intero contesto. Lo snodo potrà essere definito attraverso una rotatoria o anche con altre soluzioni purchè garantiscano la funzionalità complessiva dell'ambito e del contesto ed un ottimale inserimento paesaggistico.

Potrà essere valutata anche la possibilità di ridisegno della sezione di via Meucci.

Il disegno dello snodo e della viabilità è comunque demandato alla fase progettuale attuativa.

2. Il disegno della viabilità di distribuzione interna deve garantire l'accesso all'UMI3 e l'uscita dalla stessa.

3. Fatti salvi gli accessi già esistenti, per quello posizionato sulla strada provinciale è consentito l'utilizzo solo con svolta a destra rispettivamente in ingresso dalla provinciale all'ambito e in uscita dall'ambito alla provinciale.

4. I tracciati ciclabili dovranno essere collegati con le viabilità esistenti nel contesto (via Meucci, via Schiavonia) prevedendo, in sede di stesura della Convenzione che regolerà i rapporti tra i privati aventi titolo ed il Comune di Preganziol, la realizzazione di tratti ciclabili esterni al perimetro dell'ambito individuato dal PI come "Area con prescrizioni Particolari n°23" al fine di garantire la connessione dell'ambito stesso alla rete ciclabile esistente.

Nelle aree destinate a parcheggio o a verde e spazi pubblici dovranno essere ricavati opportuni spazi per il parcheggio delle biciclette;

5. Il progetto degli edifici e degli spazi aperti dovrà considerare la qualità paesaggistica generale valorizzando in particolare le viste verso l'ambito da sud e da est puntando alla riqualificazione degli affacci verso la Sp107.

***Criteria normativi spaziali e materiali specifici per la definizione degli edifici e degli spazi aperti***

Delimitazioni tra il perimetro dell'APP23 e le aree esterne

Lungo il perimetro dell'APP23 è prevista la realizzazione di una fascia verde di armonizzazione paesaggistica e mitigazione ambientale a formare un elemento di bordo e delimitazione.

Qualora nella UMI2 permanesse la funzione produttiva nella porzione a nord, tale fascia verde potrà non essere realizzata per consentire lo svolgimento delle attività.

Tale fascia verde dovrà avere una larghezza minima di 15 ml sui bordi nord, est e sud; a ovest, dove tale fascia prospetta in buona parte su ambiti edificati, la fascia verde dovrà avere una dimensione minima di 12 ml.

Per evitare la realizzazione di recinzioni e muri e garantire un inserimento paesaggistico unitario all'interno della fascia verde di bordo dovrà essere ricavato un terrapieno avente un'altezza minima di 2 ml.

Lungo il perimetro esterno dell'intera APP23 è vietata perciò la realizzazione di recinzioni.

Per garantire un buon inserimento paesaggistico degli interventi questo elemento di bordo (fascia verde+terrapieno) deve essere realizzato anche all'interno della UMI2 a sud est, sul confine con la UMI3; dovrà avere una larghezza

minima di 12 ml.

Le nuove volumetrie realizzabili potranno essere costruite in adiacenza al terrapieno o distaccate con tutte le soluzioni che ne valorizzano la presenza sotto l'aspetto della qualità paesaggistica e degli spazi di lavoro e di attività.

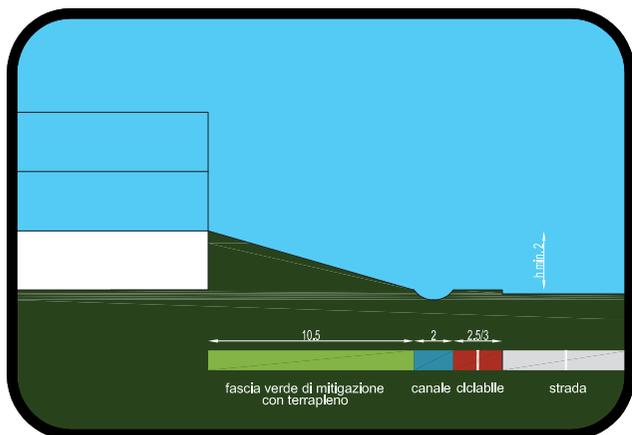
Caratteristiche degli edifici

La caratterizzazione degli edifici deve sottolineare l'unitarietà dell'intervento attraverso:

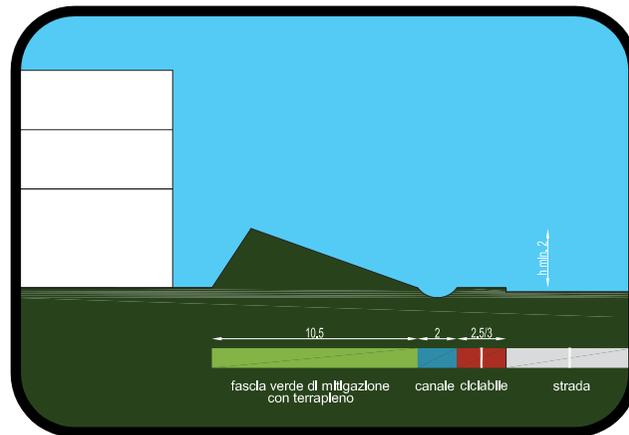
- un'attenta definizione delle relazioni tra edificio e spazio esterno di uso collettivo: realizzando facciate aperte in relazione alla dimensione pedonale;
- l'utilizzo di alcuni materiali ricorrenti per ottenere un "linguaggio" architettonico unitario.

## Abaco degli Interventi: possibili declinazioni della fascia verde di mitigazione

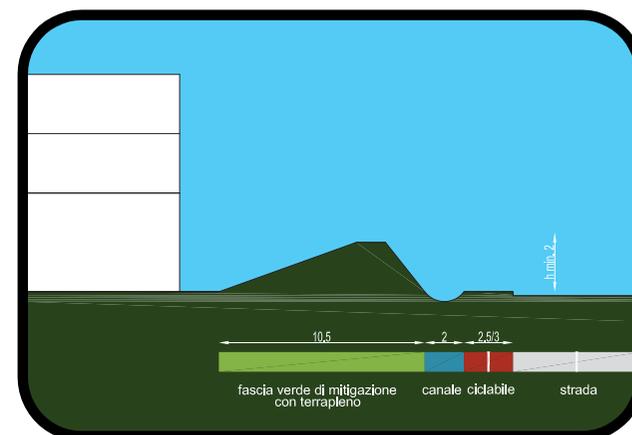
### a. con terrapieno



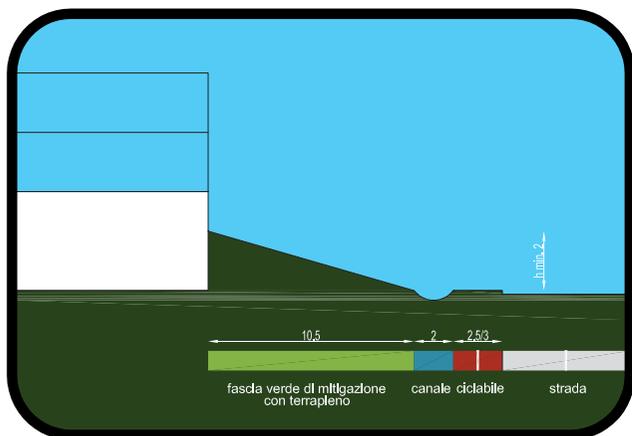
fascia di mitigazione contenente terrapieno;  
l'altezza del terrapieno mette in continuità la copertura del primo piano con le aree a verde estendendo lo spazio aperto calpestabile



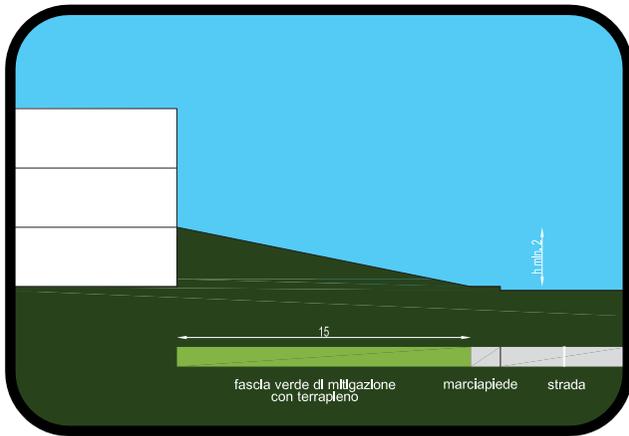
fascia di mitigazione contenente terrapieno;  
edificio distanziato dal terrapieno che funge da recinzione



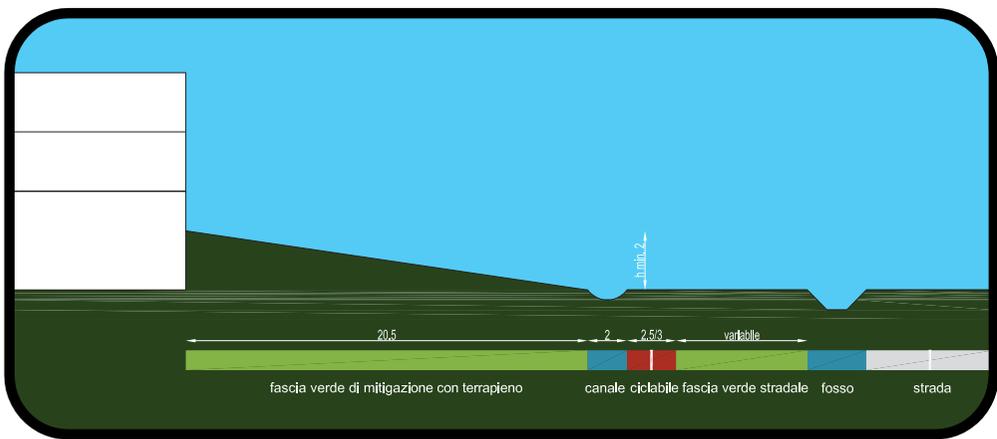
fascia di mitigazione contenente terrapieno;  
edificio distanziato dal terrapieno che funge da recinzione ma è modellato in modo da ampliare lo spazio verde verso l'interno delle aree edificate



fascia di mitigazione contenente terrapieno;  
l'altezza del terrapieno è definita in modo da realizzare una parete finestrata pur costruendo in continuità

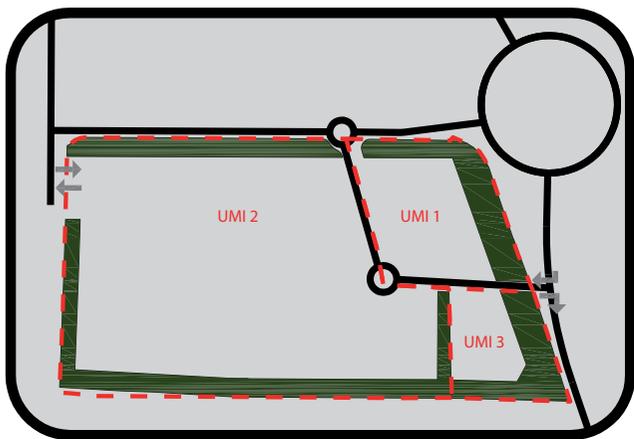


fascia di mitigazione lato nord con terrapieno nel caso di riutilizzo del capannone esistente



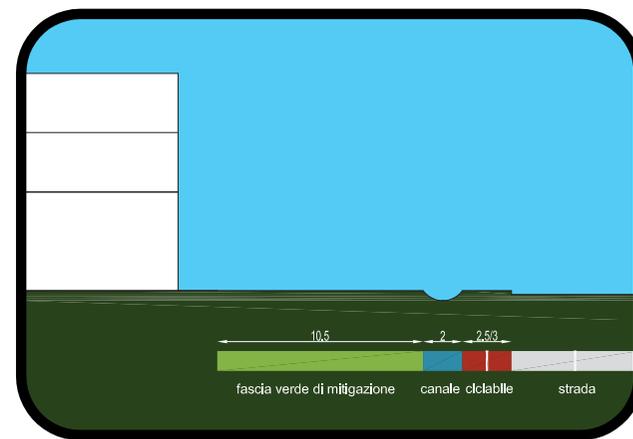
fascia di mitigazione con terrapieno verso la strada provinciale: a destra il fosso esistente; più a sinistra l'eventuale raccolta acque a cielo aperto (in alternativa potenziamento delle condutture o altro volume di compensazione secondo normativa vigente)

**Abaco degli Interventi: schema di funzionamento viabilistico e fasce verde di mitigazione paesaggistica**

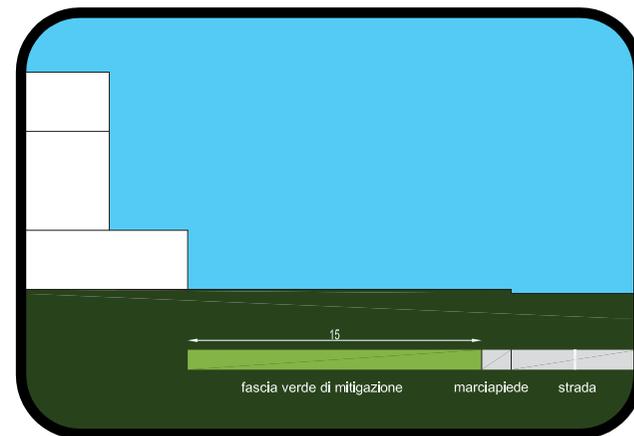


schema viabilistico e accesso da gartire alla UMI3; in grigio gli accessi esistenti mantenuti

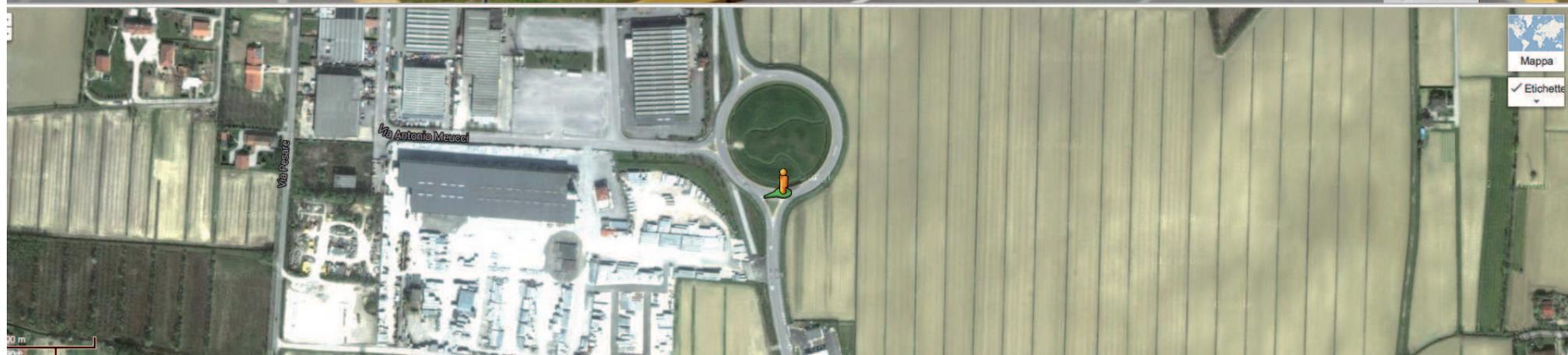
**b. senza terrapieno**



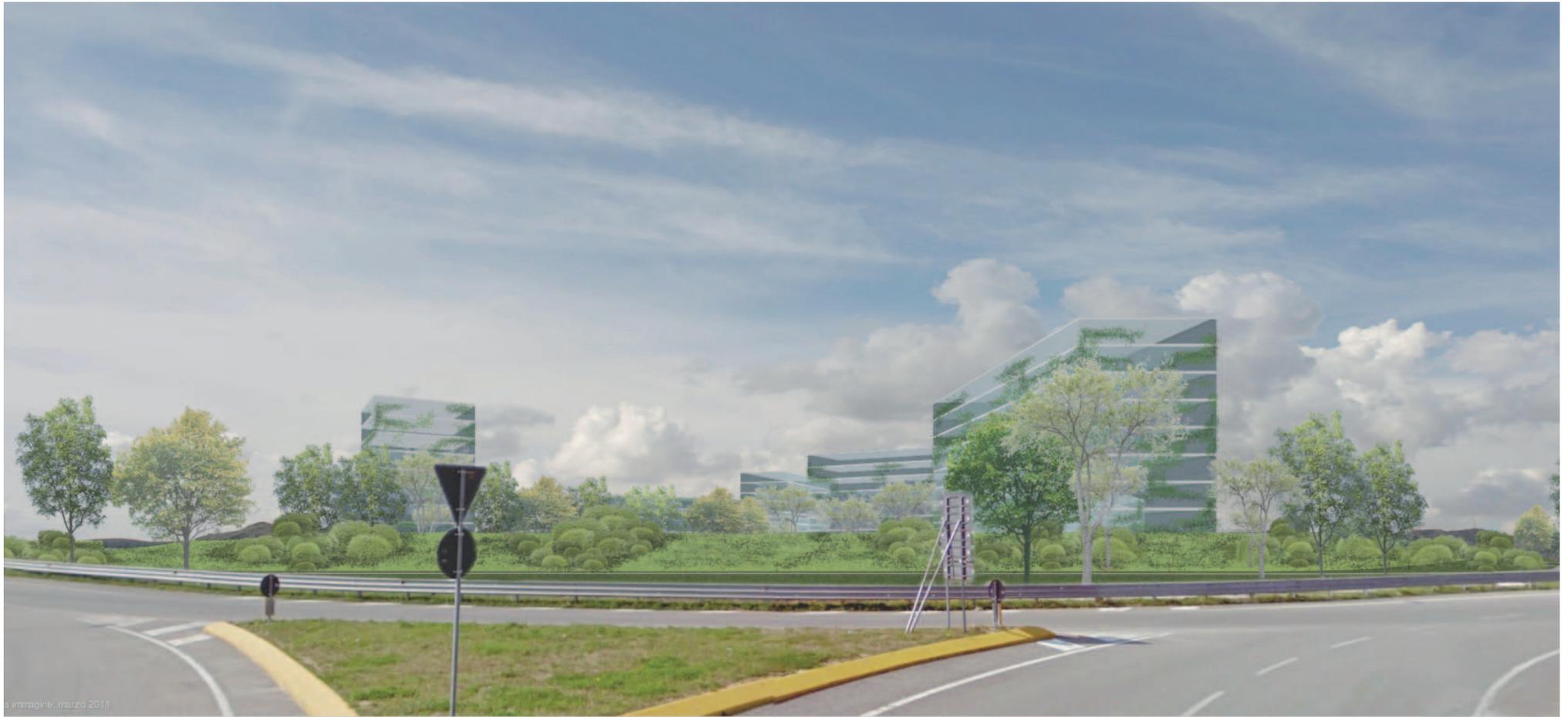
fascia di mitigazione senza terrapieno ammessa in corrispondenza della porzione prospiciente il capannone attualmente esistente in caso di riuso dello stesso



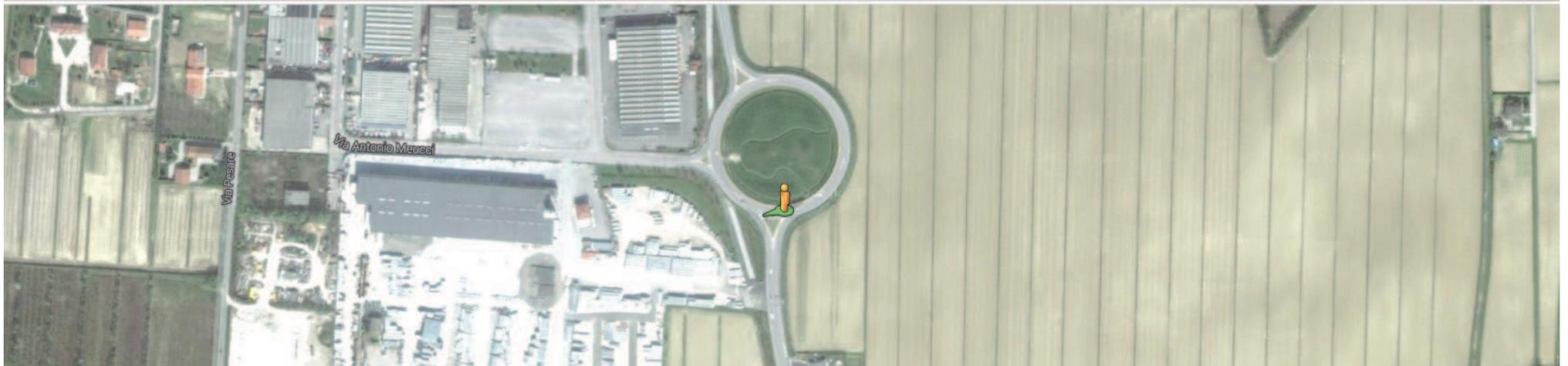
senza terrapieno ammessa in corrispondenza della porzione prospiciente il capannone attualmente esistente in caso di trasformazione dell'area e rifacimento dello stesso



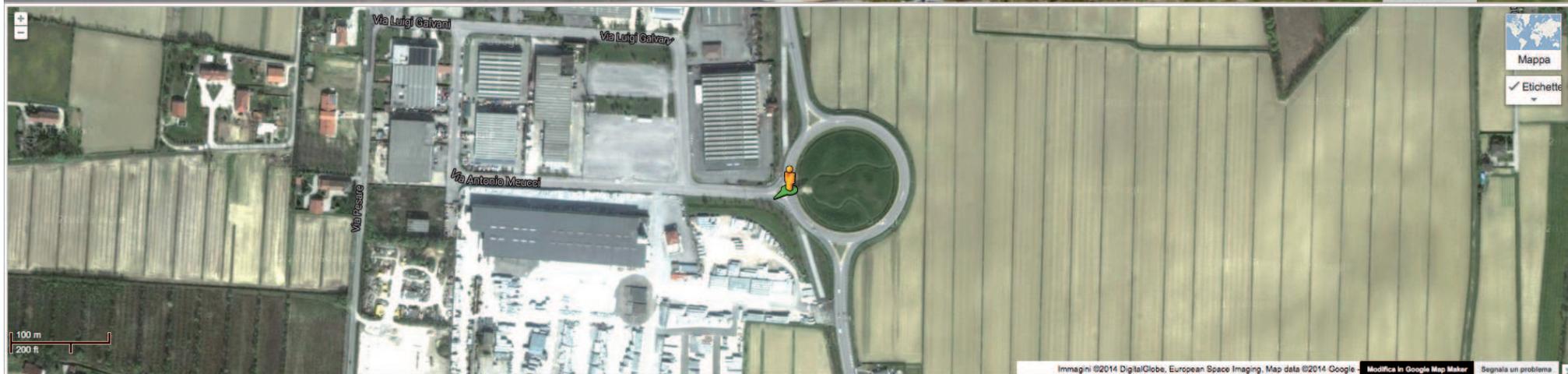
vista d'assieme dalla rotonda sulla strada provinciale verso la via Meucci stato attuale



la immagine, marzo 2011



vista d'assieme dalla rotatoria sulla strada provinciale verso la via Meucci\_prefigurazione progettuale

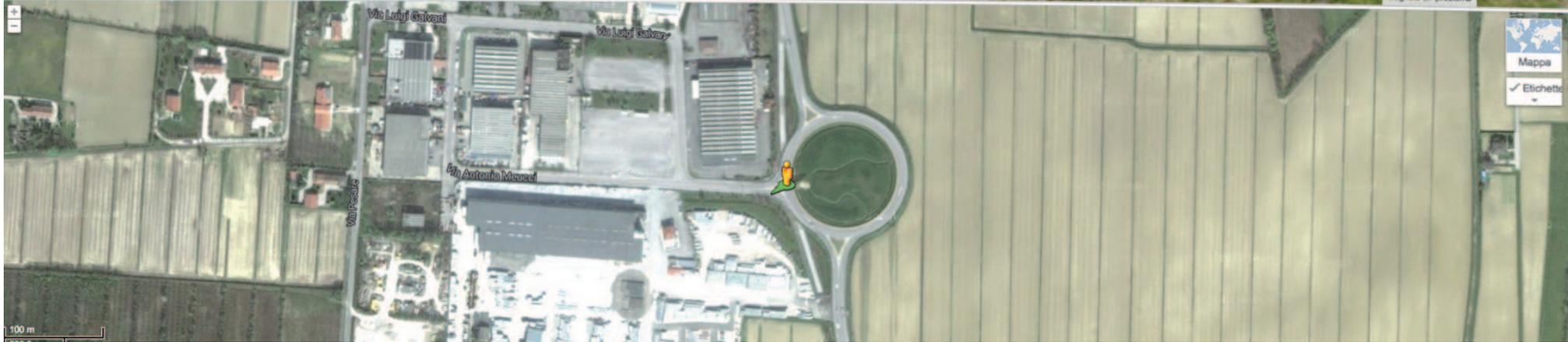


*vista sulla porzione settentrionale dell'ambito dalla rotonda sulla strada provinciale verso la via Meucci stato attuale*



© 2014 Google - Data immagine: marzo 2011

Segnala un problema



vista sulla porzione settentrionale dell'ambito dalla rotonda sulla strada provinciale verso la via Meucci\_prefigurazione progettuale



vista sulla porzione meridionale dell'ambito dalla provinciale provenendo dal passante stato attuale



*vista sulla porzione meridionale dell'ambito dalla provinciale provenendo dal passante\_prefigurazione progettuale*

## 5. Conclusioni

Il piano degli interventi di Preganziol favorisce, in coerenza con il PAT, la riqualificazione dell'area oggetto del presente Studio lasciando aperto un ampio ventaglio funzionale e ammettendo che nell'evoluzione morfologico-funzionale dell'ambito possano coesistere funzioni miste: dalla funzione produttiva assieme a quelle commerciali, direzionali, ricettive, per servizi.

In questa possibile mixité funzionale si gioca la potenzialità di un ambito, baricentrico nelle relazioni tra asse del Terraglio e sistema autostradale, di rispondere a diverse esigenze funzionali di scala territoriale (ospitando ad esempio incubatori di impresa e centri connessi all'economia della conoscenza, spazi per la logistica, la grande distribuzione alimentare, i servizi, i centri per la salute, per il benessere ed il tempo libero). Ma, al contempo, in tale possibile mixité si gioca la potenzialità di trasformare una condizione periferica o perlomeno "di bordo", come quella attuale, in un'occasione per rafforzare il sistema insediativo di Preganziol sui due assi del Terraglio e della Schiavonia "attrezzando" anche le frazioni e le parti insediative più esterne (Borgoverde, quartieri del quadrante sudorientale del territorio).

I diversi elementi di rigidità riscontrati nella normativa vigente attraverso il presente Studio di Fattibilità hanno evidenziato alcuni parametri che comunque si auspica vengano modificati con la redazione di una Variante al PI:

- le modalità di conteggio dei parcheggi in

struttura prevedendo che non siano computabili ai fini della SIp se utilizzati non a fini di lucro (autorimessa a pagamento) ma per soddisfare le dotazioni minime richieste;

- le dotazioni richieste per le funzioni direzionali riducendo la quantità di mq di parcheggi richiesti in dotazione per quelle attività che non comportano un grande afflusso di fruitori distinguendole da quelle che invece comportano un maggiore afflusso di automobili.

Infine dato il grande spettro di possibilità di intervento in termini di distribuzione viaria, disegno degli spazi, articolazione dei volumi edilizi, nonché l'opportunità di realizzare gli interventi in modo graduale e per comparti, si chiede venga esplicitata in modo più chiaro, nelle NTO del PI art.54 APP23, che la Convenzione da sottoscrivere con l'A.C. prima dell'approvazione del piano o progetto che attua gli interventi possa riguardare parti autonome, previa realizzazione della viabilità di accesso all'ambito e alle tre UMI ed il rispetto dei criteri individuati al precedente Cap. 4.3 assecondando in tal modo il progredire dei progetti edilizi attuativi.

## Allegati

Si riportano nelle pagine seguenti le riduzioni delle Tavole degli Scenari facenti parte dello Studio di Fattibilità contenenti per ogni scenario le tabelle di verifica, gli esplosi assonometrici funzionali, i rendering prefigurativi e la planimetria in scala 1:1000

Studio di Fattibilità per l'Area sita in via Meucci n° 1 "Area con Prescrizioni Particolari n° 23"  
TAVOLA 1 - scenario 1

DATI DIMENSIONALI

DATI GENERALI		PARAMETRI PRESCRITIVI		DATI STRUTTURALI	
DESCRIZIONE	VALORE	DESCRIZIONE	VALORE	DESCRIZIONE	VALORE
AREA TOTALE (mq)	10000	INDICE EDILIZIO	0,5	COEFFICIENTE DI RIUTILIZZO	0,5
AREA EDIFICABILE (mq)	5000	ALTEZZA MASSIMA (m)	12	INDICE DI COPERTURA	0,5
AREA COPERTA (mq)	2500	INDICE DI COPERTURA	0,5	INDICE DI COPERTURA	0,5
AREA COPERTA (mq)	2500	INDICE DI COPERTURA	0,5	INDICE DI COPERTURA	0,5

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

FABBESOGNO DI PARCHIAGEGGIO E PARCHIAGEGGIO RICHIESTO DA GLI USUARI

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

Quantità di parcheggi (mq) necessaria per le funzioni direzionali da realizzare con dotazione di 150mq/100mq

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

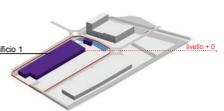
DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

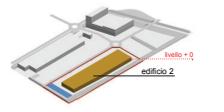
Quantità di parcheggi (mq) necessaria per le funzioni direzionali da realizzare con dotazione di 150mq/100mq

DESTINAZIONE	mq	INDICE	PROTEZIONE	mq	mq	mq
commerciale	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 1	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
direzionale 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
logistica	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
produttivo 2	1000	0,1	100%	1000	1000	1000
parcheggio	500	0,05	100%	500	500	500

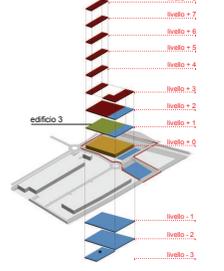
- destinazioni d'uso lotto 1



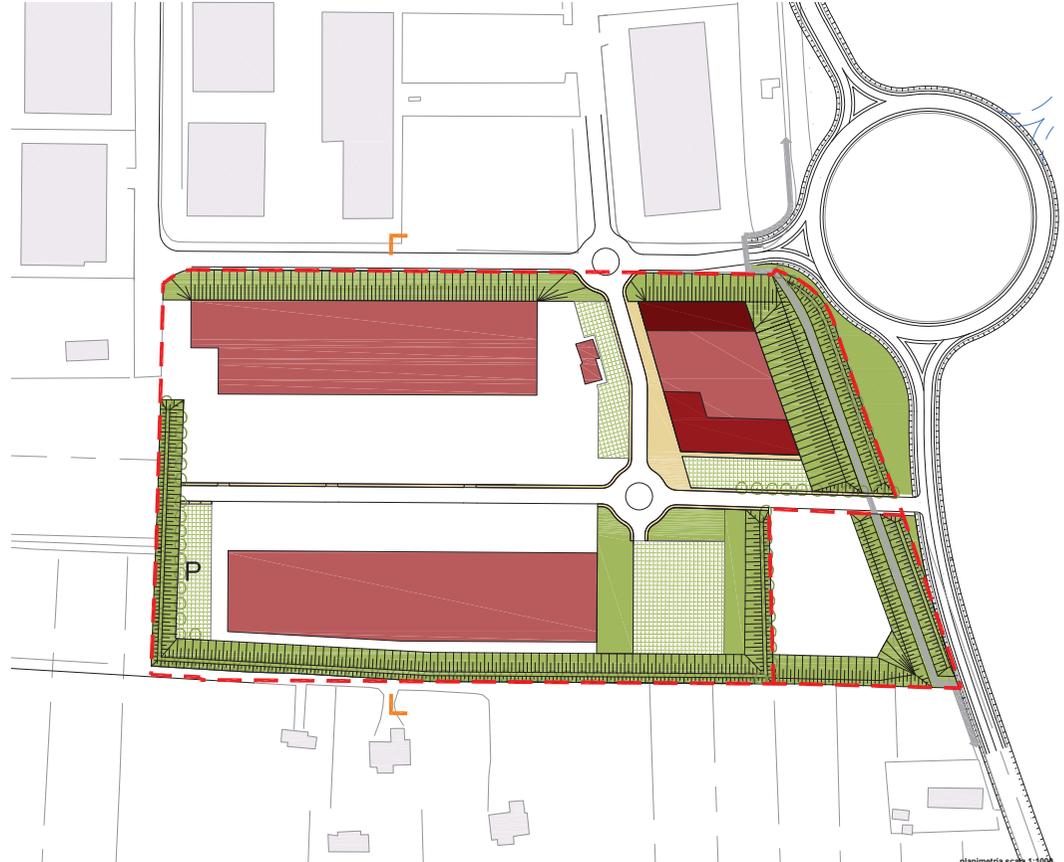
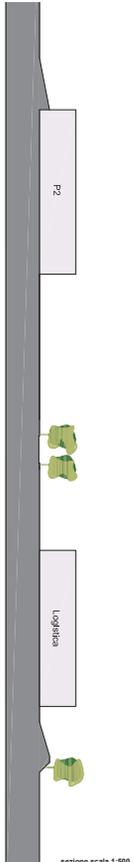
- destinazioni d'uso lotto 2



- destinazioni d'uso lotto 3



- legenda
- commerciale
  - direzionale 1
  - direzionale 2
  - logistica
  - produttivo 2
  - parcheggio
- Quote di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si insediano richiedano un fabbisogno di 150 mq/100 mq



d:r:h architetti associati

Studio di Fattibilità per l'Area sita in via Meucci n° 1 "Area con Prescrizioni Particolari n° 23"  
TAVOLA 2 - scenario 2

DATI DIMENSIONALI

**DATI DIMENSIONALI**

DESCRIZIONE	VALORE	UNITA'	REMARKS
Area Totale	100.000	m <sup>2</sup>	
Area Edificabile	40.000	m <sup>2</sup>	
Area Verde	15.000	m <sup>2</sup>	
Area Parcheggio	45.000	m <sup>2</sup>	

**PARTECIPAZIONE DI QUANTIFICAZIONE E PRESSIONI PRESENTI**

EDIFICIO	DESCRIZIONE	AREA (m <sup>2</sup> )	ALTEZZA (m)	NUMERO UNITA'
Edificio 1	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 2	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 3	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 4	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 5	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 6	Commerciale	10.000	10	1000

**QUANTIFICAZIONE E PRESSIONI PRESENTI**

EDIFICIO	DESCRIZIONE	AREA (m <sup>2</sup> )	ALTEZZA (m)	NUMERO UNITA'
Edificio 1	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 2	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 3	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 4	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 5	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 6	Commerciale	10.000	10	1000

**QUANTIFICAZIONE E PRESSIONI PRESENTI**

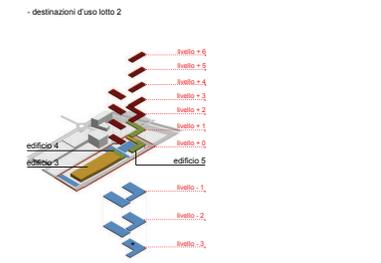
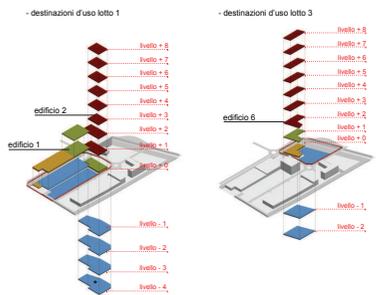
EDIFICIO	DESCRIZIONE	AREA (m <sup>2</sup> )	ALTEZZA (m)	NUMERO UNITA'
Edificio 1	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 2	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 3	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 4	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 5	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 6	Commerciale	10.000	10	1000

**QUANTIFICAZIONE E PRESSIONI PRESENTI**

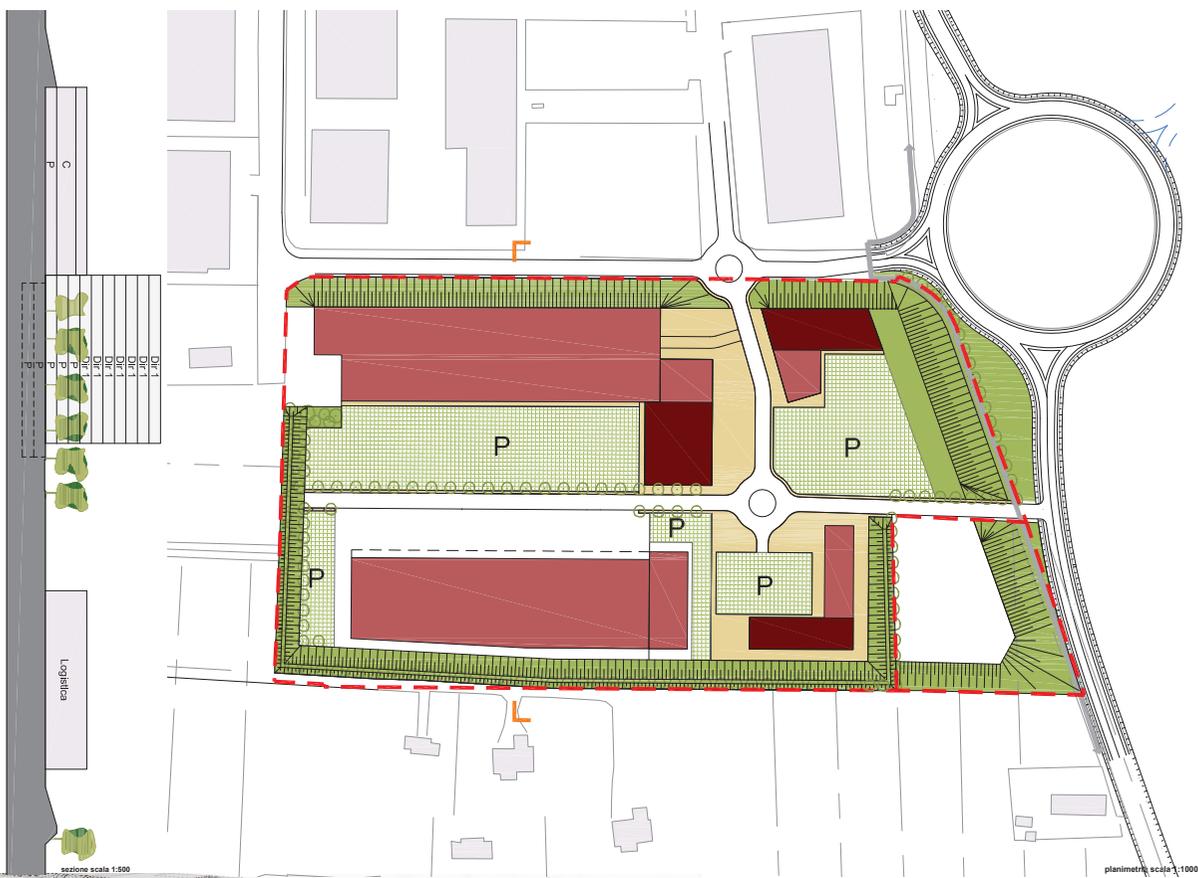
EDIFICIO	DESCRIZIONE	AREA (m <sup>2</sup> )	ALTEZZA (m)	NUMERO UNITA'
Edificio 1	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 2	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 3	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 4	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 5	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 6	Commerciale	10.000	10	1000

**QUANTIFICAZIONE E PRESSIONI PRESENTI**

EDIFICIO	DESCRIZIONE	AREA (m <sup>2</sup> )	ALTEZZA (m)	NUMERO UNITA'
Edificio 1	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 2	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 3	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 4	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 5	Commerciale	10.000	10	1000
Edificio 6	Commerciale	10.000	10	1000



- legenda**
- commerciale
  - dirazionale 1
  - dirazionale 2
  - logistica
  - produttivo 2
  - parcheggio
- quota di parcheggi da realizzare solo nell'lotto che le funzioni dirazionali che si desidera realizzare un fabbisogno di 150 mq/100 mq



**d:rh** architetti associati

Studio di Fattibilità per l'Area sita in via Meucci n° 1 "Area con Prescrizioni Particolari n° 23"  
TAVOLA 3 - scenario 3

DATI DIMENSIONALI

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

FABBRICAZIONE DI STABILIMENTI E PARCHEGGI PRIVATI DA SVILUPPARE

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

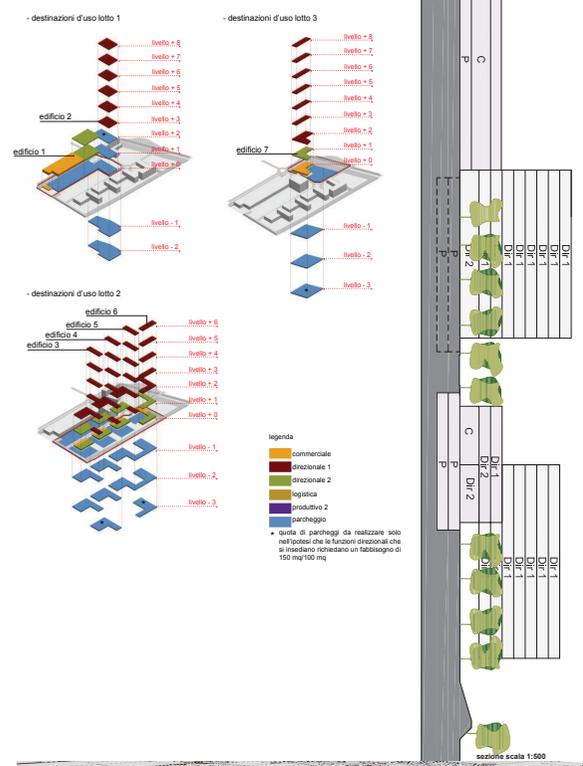
| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |

DESTINAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (MILITAZIONE) IN FUNZIONE DEI DATI DI INPUT

| PRODOTTORE |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        | ...        |



d:rh  
architetti  
associati



Studio di Fattibilità per l'Area sita in via Meucci n° 1 "Area con Prescrizioni Particolari n° 23"  
TAVOLA 5 - scenario 5A

DATI DIMENSIONALI

DATI GENERALI		PARAMETRI MINIMI		DATI ESISTENTI		PROGETTI	
NUM. LOTTO	1	NUM. LOTTO	1	NUM. LOTTO	1	NUM. LOTTO	1
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

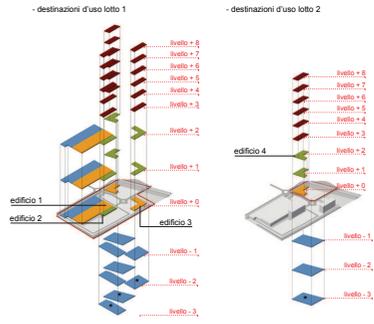
ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

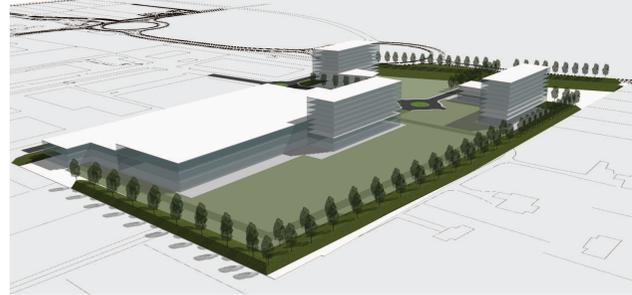
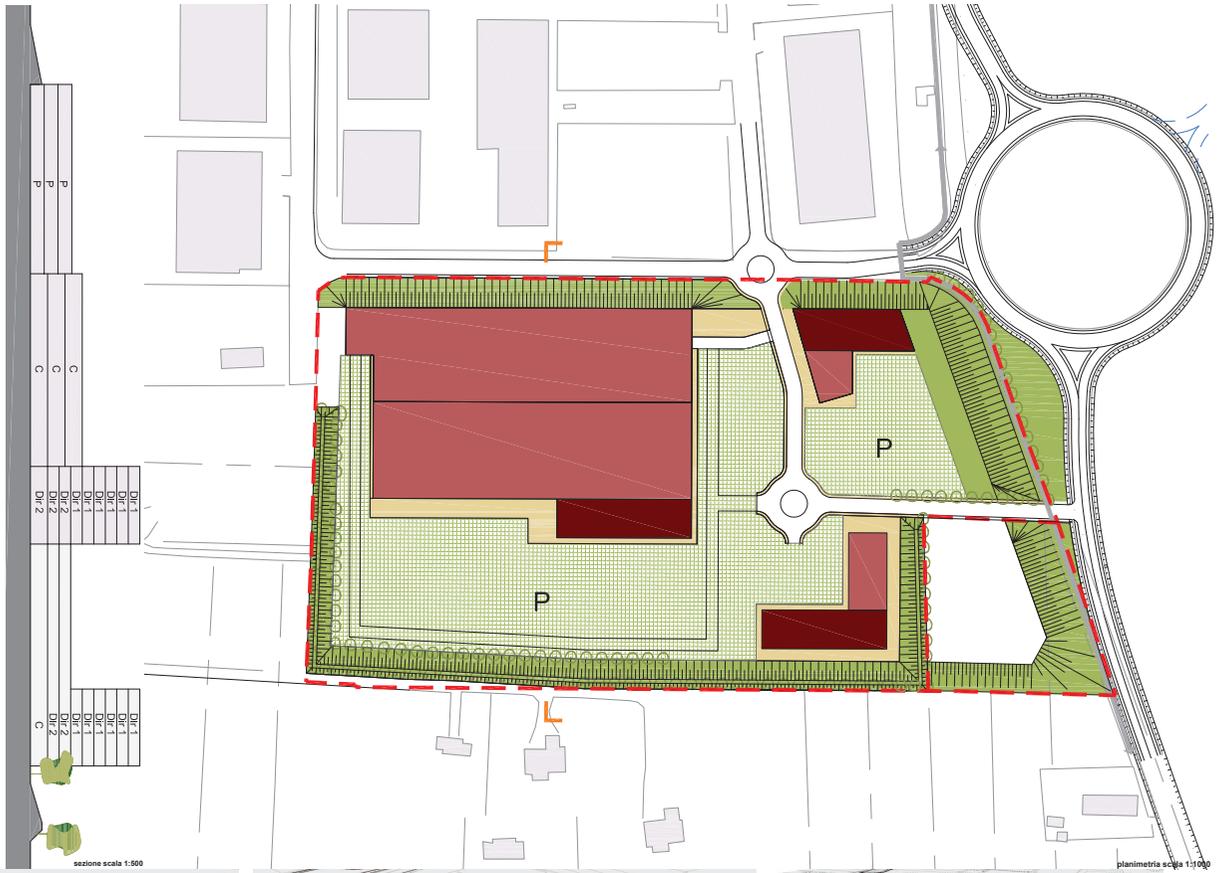
ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000

ABBINAMENTO DI STRANDESSO E PARCHEGGI PRIVATI DA PI. MODULI		MODULO 1		MODULO 2	
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000
NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000	NUM. AREA	10000



legenda  
 commerciale  
 direzionale 1  
 direzionale 2  
 logistica  
 produttivo 2  
 parcheggio

\* quota di parcheggi da realizzare solo nell'ipotesi che le funzioni direzionali che si intendono realizzare un fabbricato di 150 mq/100 mq



d:r:h architetti associati

