





DATI  
CATASTALI:

Fg 1  
Mapp.le 387 sub 2 e sub 6



Nelle aree D3 di valorizzazione del Terraglio la strumentazione urbanistica comunale persegue la riqualificazione di situazioni di degrado e la valorizzazione del sistema insediativo del Terraglio. Tale obiettivo di valorizzazione è stato tradotto fin dal PAT nella previsione di sviluppare lungo questo asse attività direzionali finalizzate anche all'accoglienza, funzioni prevalentemente alberghiere, terziarie, commerciali e servizi.

Gli usi insediabili sono dunque già attualmente, con la disciplina normativa del PI, principalmente ricettivi (tutti gli usi), direzionali (DIR 1 e DIR 2), commerciali (usi COM1 di vicinato, COM2 medie strutture di vendita, COM4 attività di somministrazione alimenti e bevande). Gli usi COM3 relativi alle grandi strutture di vendita sono invece consentiti solo dove già esistenti, perciò non all'interno dell'area in oggetto.

Considerando il rischio di degrado urbanistico dell'ambito oggetto di manifestazione di interesse (oltreché edilizio ed economico già presente) nonché l'importanza dell'area nel suo contesto risulta certamente coerente il riconoscimento dell'ambito come "Area Degradata" ai sensi della LR 50/2012 e successivo Regolamento di attuazione.

La Variante al PI ai sensi della LR 50/2012 dovrà disciplinare le possibilità di conversione e intervento sull'ambito, nonché di eventuale recupero dell'edificio dismesso tutelando la qualità dell'affaccio sul Terraglio e garantendo di non sopravanzare con l'edificazione verso di esso; inoltre dovrà garantire il mantenimento delle aree inedificate a verde tra l'edificio dismesso oggetto di futura conversione ed il Terraglio stesso.

AREA  
N:

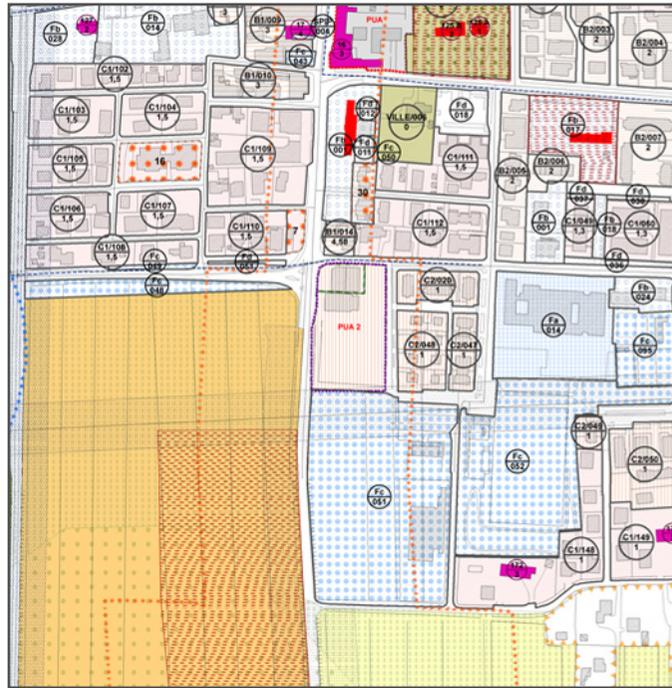
1

Via	Via Terraglio n.183
Richiesta	Inserimento d'ufficio
Proprietà	Unitessile S.R.L.

## ORTOFOTO



## PI APPROVATO



## DESCRIZIONE

### Presenza di vincoli e tutele:

l'area è completamente gravata da vincolo monumentale del Terraglio (art.17 NTO PI 2013)

### Accessibilità:

da via Terraglio, via A. Gramsci e da via S. Pertini

### Presenza di criticità:

l'area si trova lungo il Terraglio in posizione di "ingresso" al centro capoluogo; provenendo da sud la si incontra subito dopo il parco pubblico e l'ambito della piscina comunale e presenta attualmente una marcata condizione di degrado pur fungendo da parcheggio pubblico di supporto al centro.

### Descrizione del degrado:

l'edificio che insiste sull'area, noto come "ex- Mille Lire" è fatiscente; l'area si presenta come un grande piazzale asfaltato con buche e parti sterrate; per la sua prossimità all'incrocio con via Gramsci e ai recenti interventi a sud del Municipio lo stato di degrado e la desolazione dell'area stridono con la posizione centrale e la vicinanza a manufatti e spazi aperti pubblici di una certa qualità

### Disciplina normativa PI 2013:

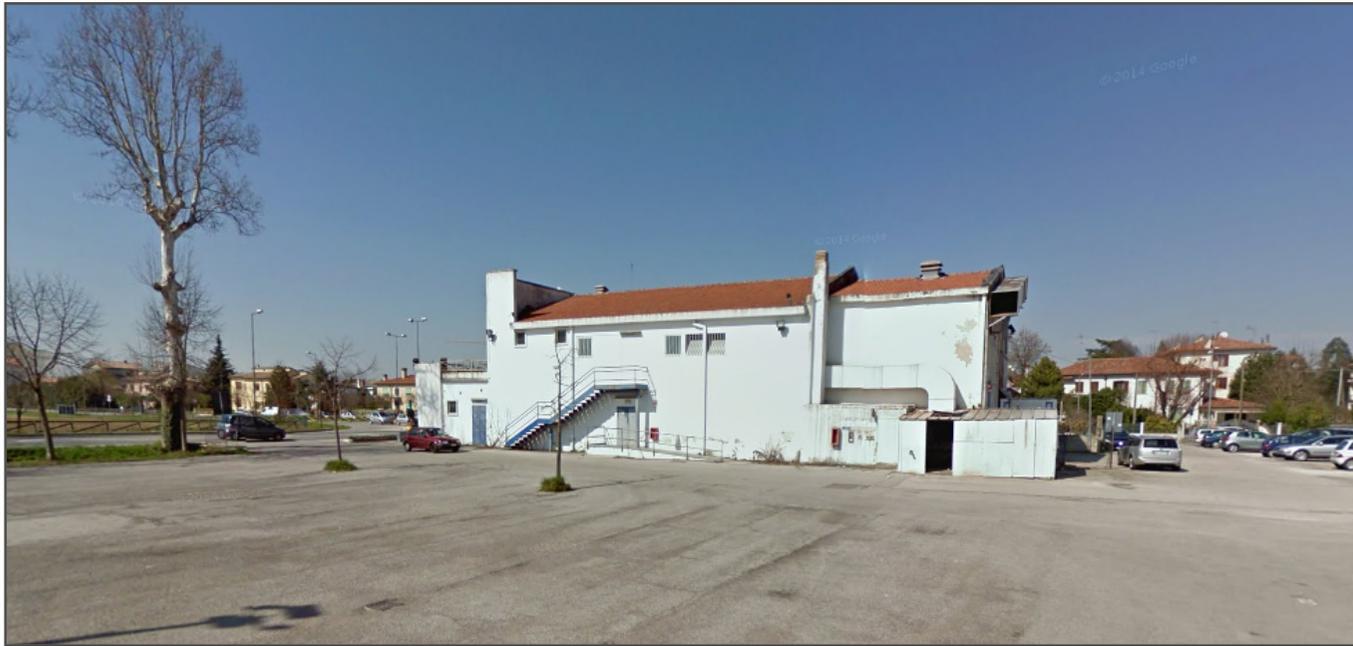
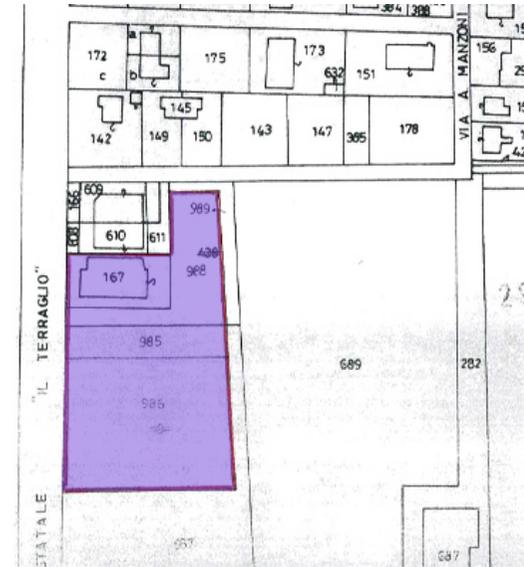
zona C2 (art.25 NTO) - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di nuova previsione o confermato (art.12 NTO)

AREA N.	2	Via Richiesta	Via Terraglio n. 413
		Proprietà	Inserimento d'ufficio
			Creazione Sara S.R.L.
TIPO DI DEGRADO	edilizio	urbanistico	socio economico
DATI DIMENSIONALI	Superficie coperta: circa 570 mq		
	Superficie fondiaria: circa 7.495 mq		
LOCALIZZAZIONE			



DATI  
CATASTALI:

Fg 14  
Mapp.li 985, 986, 988, 167



La strumentazione urbanistica comunale, strutturale e operativa, prevede la riqualificazione e la valorizzazione di quest'area attraverso un intervento che metta in sequenza e armonizzi il parco comunale a sud, l'area disciplinata dal Piano degli Interventi vigente come soggetta a PUA n° 2 \_Area ex Mille Lire (costituita dal grande piazzale vuoto e dal manufatto dismesso esistenti, oltreché dall'edificio commerciale e residenziale all'angolo con via Gramsci), l'edificio d'angolo prospiciente, la piazza del Municipio e gli edifici che vi prospettano.

L'articolo 12 delle NTO del PI relativo al P.U.A. 2 - Area ex Mille Lire prescrive la realizzazione di un minimo di 3000 mq non monetizzabili di superficie da destinare a spazio pubblico (verde, piazze e parcheggi pubblici) all'interno dell'U.M.I. Sud e, sempre per l'Unità Minima di Intervento Sud, che la nuova volumetria abbia destinazione d'uso residenziale di tipo C2 senza limitazioni al terziario, ammettendo come funzione compatibile anche la destinazione commerciale di tipo COM2.

La Variante al PI ai sensi della LR 50/2012 ha come finalità, per quest'area degradata e dismessa, quello di limitare la superficie di vendita massima concessa per la destinazione COM2 in modo da stabilire la dimensione più congrua al contesto urbano e agli obiettivi di riqualificazione e integrazione con le aree più centrali.

Infatti non sarebbe coerente con i contenuti del PAT e del PI prevedere un intervento dimensionato in modo da non consentire i requisiti di riqualificazione urbana richiesti dalle NTO e di seguito brevemente riassunti:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da un unico insieme edilizio composto da uno o più edifici e articolato volumetricamente per ottenere un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo la realizzazione di piazzette e slarghi di uso pubblico verso il Terraglio e una sequenza di aree a parcheggi verso est;
- i materiali e lo stile architettonico degli interventi dovranno essere omogenei con il recente intervento a sud del Municipio angolo via Gramsci/Terraglio;
- almeno parte del piano terra dell'edificio/i dovrà essere aperta e definita in modo da realizzare spazi di uso pubblico protetti;
- il fronte lungo il Terraglio dovrà prevedere il prolungamento del percorso pedonale e del filtro verde già esistente lungo il parco comunale (a ovest della piscina) compreso tra via Schiavonia Nuova e l'area in oggetto.

AREA  
N:

2

Via  
Richiesta  
Proprietà

Via Terraglio n. 413  
Inserimento d'ufficio  
Creazione Sara S.R.L.

## ORTOFOTO



## PI APPROVATO



## 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 Cestrao 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)

AREA N.	3	Via Meucci n.1	
		Richiesta Inserimento d'ufficio	
		Proprietà Cestaro Srl e Comune di Preganziol	
TIPO DI DEGRADO	edilizio	urbanistico	socio economico
DATI DIMENSIONALI	Superficie coperta area cestaro: -edifici esistenti 8.648 mq -edifici esistenti e autorizzati a SUAP 17.366 mq		
	Superficie fondiaria area cestaro: circa 64.208 mq		
	Superficie fondiaria area comune: circa 8.689 mq		
LOCALIZZAZIONE			



DATI  
CATASTALI:

Fg 15  
Mapp.li 43, 192, 232, 237, 240, 477, 608,  
695, 765, 807, 885, 887, 889, 891, 1079,  
1201, 1202 (proprietà Cestaro Srl ricade-  
nente nell'area)



L'obiettivo generale per l'area in oggetto, così come definita dal PAT e disciplinata dal PI all'art.54 "Area con prescrizioni particolari n° 23," è quello di controllare unitariamente gli effetti indotti dagli eventi infrastrutturali e la ridefinizione paesaggistica dell'ingresso al territorio di Preganziol dal nuovo sistema di accesso.

L'area risulta idonea alla localizzazione di medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq) e grandi strutture di vendita in quanto coerente con le previsioni del PAT e relativa VAS e alla traduzione di queste nel PI nonchè rispondente alle caratteristiche individuate dalla LR50/2012 e successivo Regolamento di applicazione; si tratta infatti di area interna al perimetro di centro abitato ai sensi del codice della strada e interna al perimetro di "centro urbano" ai sensi della succitata Legge e relativo Regolamento.

Gli obiettivi di regolamentazione sotto l'aspetto dell'applicazione della LR 50 /2012 sono già definiti nel PI recentemente approvato e cioè:

- 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;
- è previsto che gli interventi possano essere realizzati in tre Unità Minime di Intervento autonome; 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 che deve stabilire le regole di inquadramento complessivo e di coerenza tra i manufatti di futura realizzazione;
- lo Studio di Fattibilità Urbanistica dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e approvato 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 il Studio di Fattibilità Urbanistica sono:

- una distribuzione da un unico accesso viabilistico lungo via Meucci e da una o più viabilità interne;
- 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.

AREA  
N.

3

Via  
Richiesta  
Proprietà

Via Meucci n.1  
Inserimento d'ufficio  
Cestaro Srl e Comune  
di Preganziol