



Alfonso Vesentini architetto • Piero Bortolin ingegnere
Marzio Piaser architetto • Cristina Nepiani geometra • Paolo Fregonese architetto
31045 Motta di Livenza (TV) - Borgo Aleandro, 47 • tel 0422-768015 • fax 0422-861687 • p.i. 03181610266



PERIZIA DI STIMA
DI UN TERRENO EDIFICABILE

Motta di Livenza, li 28.09.2016

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa.....	3
2	Ubicazione.....	3
3	Descrizione.....	3
4	Identificazione catastale	4
5	Confini.....	5
6	Proprietà e provenienza	5
7	Formalità pregiudizievoli	5
8	Servitù	5
9	Disponibilità	6
10	Destinazione urbanistica	6
11	Regolarità urbanistica.....	7
12	Stima.....	7
13	Nota conclusiva	8
	Allegati	10

RELAZIONE

1 Premessa

Il [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED]

ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso con il n. A854, l'incarico di stimare il valore di mercato di un terreno edificabile sito in comune di Preganziol. Esperite le indagini preliminari e compiuti i sopralluoghi del caso, si espongono le conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Ubicazione

Il terreno è posto in località Borgo Verde, in fregio a Via Forlanini, a due chilometri circa dal centro di Preganziol. Si trova in ottima posizione logistica per la destinazione d'uso produttiva alla quale è destinato dalla normativa urbanistica comunale collocato com'è in prossimità della Strada Provinciale 63 "Casalese" e del casello "Preganziol" del "Passante di Mestre" (autostrada A4). La posizione del lotto migliorerà ulteriormente quando si troverà in fregio al "Terraglio Est" la superstrada che, una volta completata, collegherà la Tangenziale di Treviso al succitato casello del "Passante di Mestre".

3 Descrizione

Il terreno di [REDACTED] è esteso 25.534 mq circa, ha giacitura piana, forma trapezoidale, compatta, ed è delimitato da recinzioni con muretto in calcestruzzo e soprastante rete metallica, nelle quali sono già presenti due varchi d'ingresso, il primo su Via Forlanini, il secondo sulla strada di collegamento al parcheggio pubblico posto nelle vicinanze. In aderenza al confine nord, in corrispondenza del parcheg-

gio pubblico, è stata installata una cabina di trasformazione che potrà essere utilizzata da chi si insedierà sul terreno.

4 Identificazione catastale

Il lotto è così riportato al Catasto Terreni:

Comune di Preganziol

Foglio 12

- Mappale 216, Seminativo, Classe 5, Are 65.50, Reddito Dominicale € 35,52, Reddito Agrario € 16,91;
- Mappale 544, Seminativo arborato, Classe 5, Are 09.86, Reddito Dominicale € 5,35, Reddito Agrario € 2,55;
- Mappale 549, Seminativo, Classe 5, Are 25.01, Reddito Dominicale € 13,56, Reddito Agrario € 6,46;
- Mappale 550, Seminativo, Classe 5, Are 69.00, Reddito Dominicale € 37,42, Reddito Agrario € 17,82;
- Mappale 562, Seminativo, Classe 5, Are 11.78, Reddito Dominicale € 6,39, Reddito Agrario € 3,04;
- Mappale 600, Seminativo, Classe 5, Are 18.33, Reddito Dominicale € 9,94, Reddito Agrario € 4,73;
- Mappale 605, Seminativo arborato, Classe 5, Are 55.46, Reddito Dominicale € 30,07, Reddito Agrario € 14,32;

La cabina elettrica è così riportata al Catasto Fabbricati:

Comune di Preganziol

Sezione B, Foglio 8

- Mappale 601, Sub. 1, Via Schiavonia, Piano T, Categoria D/1, Rendita € 38,00;
- Mappale 601, Sub. 2, Via Schiavonia, Piano T, Categoria D/1, Rendita € 60,00.

Il lotto sul quale insiste la cabina è altresì così riportato al Catasto Terreni: Comu-

ne di Preganziol, Foglio 12, Mappale 601, Ente Urbano di Are 00.40.

5 Confini

Il terreno confina con Via Forlanini e con i Mappali 639, 548, 551, 609, 608, 614 e 613, salvo altri e/o variati.

6 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il terreno è intestato alla società ██████████ essendo pervenuto mediante i seguenti titoli:

- atto di compravendita del 10.12.2009 rep. n. 90630/26047 della dott.ssa Ada Stiz, notaio in Treviso, ivi trascritto in data 21.12.2009 ai nn. 47435/28802;
- atto di trasformazione di società del 14.06.2012 rep. n. 91535/25844 del dott. Giacomo Pecorelli, notaio in Treviso, ivi trascritto in data 05.07.2012 ai nn. 20769/15244.

7 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso alla data del 16.09.2016 risulta pubblicata l'ipoteca volontaria iscritta il 24.06.2014 ai nn. 16471/2455 per la somma totale di € 1.080.000,00, di cui capitale € 600.000,00, durata 5 anni, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.06.2014 rep. n. 95690/28987, della dott.ssa Ada Stiz, notaio in Treviso, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni con sede in Montebelluna.

8 Servitù

Con l'atto del 18.05.2011 rep. n. 101847/24909 del dott. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, ivi trascritto il 27.05.2011 ai nn. 18683/11923 e ai nn. 18684/11924, sono state costituite servitù di elettrodotto inamovibile e di passaggio pedonale e carraio a favore della società "Enel Distribuzione S.p.A." con sede in Roma.

Le servitù riguardano sostanzialmente il divieto di spostare la condotta elettrica che alimenta in media tensione la cabina di trasformazione ricadente sul Mappale 601 e la possibilità di accedere ad essa, a piedi o con automezzi, da parte di personale dell'Enel.

9 Disponibilità

Il terreno è libero da persone e cose.

10 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Preganziol individua l'ambito di cui fa parte il lotto [REDACTED] in zona "D4 per funzioni miste produttivo-terziarie", disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative e dalle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Particolareggiato dell'Ambito di Intervento Unitario di P.R.G. 10.1 - Comparto A" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Preganziol n. 39 del 28.06.2007.

Nel Piano Particolareggiato il terreno di [REDACTED] è identificato come "Lotto 2 A" e soggetto ai seguenti indici e parametri urbanistici:

- destinazione d'uso: produttiva;
- superficie fondiaria $S_f = 25.822$ mq;
- superficie coperta max: 50% di S_f ;
- superficie lorda di pavimento: 19.573 mq;
- altezza massima: 10,00 ml;
- distanze dai confini: 10,00 ml;
- distanze dalle strade: 10,00 ml.

Il Piano Particolareggiato prevede inoltre che sul lato est del lotto dovrà essere realizzato uno spazio verde alberato, che costituisca un filtro visivo rispetto all'area agricola contigua. Si evidenzia infine che una modesta porzione del lotto, in corri-

spondenza del fronte nord, ricade in fascia di rispetto da elettrodotto (art. 18 delle Norme Tecniche Operative), senza alcun pregiudizio per l'edificabilità.

11 Regolarità urbanistica

Le opere di urbanizzazione previste dal "Piano Particolareggiato dell'Ambito di Intervento Unitario di P.R.G. 10.1 - Comparto A" sono state realizzate in forza dei seguenti titoli:

- concessione a lottizzare autorizzata con delibera di Giunta Comunale n. 157 del 23.10.2007 a nome del Consorzio Borgoverde;
- convenzione urbanistica tra il Consorzio Borgoverde e il comune di Preganziol con atto del 23.11.2007 rep. 87582 della dott.ssa Ada Stiz, notaio in Treviso;
- permesso di costruire n. 808 del 03.04.2009 per costruzione cabina di trasformazione;
- collaudo delle opere di urbanizzazione e cessione aree di uso pubblico con atto del 04.11.2009 rep. 90493 della dott.ssa Ada Stiz, notaio in Treviso

12 Stima

Il lotto di [REDACTED] è caratterizzato da buona posizione e notevole dimensione. Non si hanno a disposizione notizie di recenti compravendite di terreni a destinazione produttiva verificatesi nella zona.

Si è però recentemente stimato un terreno appreso all'attivo di una procedura fallimentare collocato in comune di Venezia, località Dese, a confine con il centro commerciale "Valecenter", ad una decina di chilometri o poco più dal lotto di [REDACTED]

[REDACTED] In tale occasione si è avuto modo di esaminare tre atti di compravendita di altrettanti terreni industriali, non urbanizzati, che sono stati scambiati tra il 2013 ed il 2015 ad un prezzo medio di circa 100,00 €/mq e destinati successivamente ad insediamenti logistici o produttivi. Il costo delle opere di urbanizzazione pre-

ventivato dallo Strumento Urbanistico Attuativo, al netto del valore delle aree da cedere, si aggirava attorno 30,00 €/mq.

Tenuto conto che il lotto di [REDACTED] è collocato in buona posizione, confrontabile con quella dei terreni di Dese, e soprattutto che è dotato delle opere di urbanizzazione ultimate e collaudate, si ritiene di poterlo stimare con un valore unitario di 100,00 €/mq corrispondente a 70,00 €/mq per un lotto non urbanizzato. Così facendo si ottiene:

$$V = 25.534 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.553.400,00$$

cifra che arrotondata a € 2.553.000,00 si assume quale probabile valore di realizzo del bene, nello stato in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.

In ipotesi di una vendita forzata, non avendo cioè a disposizione un tempo necessario ad effettuare un'attività di promozione adeguata al valore ed al pregio del bene, si ritiene che l'importo sopra indicato debba essere diminuito del 20% circa ed assestarsi quindi attorno a € 2.000.000,00.

13 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 28.09.2016

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", is written over the right side of the professional seal.

TRIBUNALE DI PORDENONE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di ottobre avanti il sottoscritto è comparso l'ing. Piero Bortolin nato il 15.07.1954 a Conegliano e residente in Meduna di Livenza Via Garibaldi n. 113, identificato a mezzo di patente di guida TV2002690 rilasciata dal Prefetto di Treviso il 02.02.1973, il quale chiede di asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede.

A tal fine il comparente, previa ammonizione sulle responsabilità di legge che con l'atto assume, ha pronunciato la seguente formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."*

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Visura catastale
- 3) Elaborato planimetrico
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Estratto della cartografia del Piano degli Interventi
- 6) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 7) Planimetria del progetto del Piano Particolareggiato
- 8) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato
- 9) Documentazione fotografica





Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2016 - Ora: 16.07.03
Visura n.: T265681 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2016

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni siti nel comune di PREGANZIOL (Codice: H022) Provincia di TREVISO
Soggetto individuato	[REDACTED] con sede in PREGANZIOL C.F.: [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di PREGANZIOL(Codice H022) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	216		-	SEMINAT IVO	65 50		Euro 35,52 L. 68,775	Agrario Euro 16,91 L. 32,750	Impianto meccanografico del 02/10/1975	
2	12	544		-	SEMIN ARBOR	09 86		Euro 5,35	Euro 2,55	FRAZIONAMENTO del 09/07/2007 n. 314006.1/2007 in atti dal 09/07/2007 (protocollo n. TV0314006)	
3	12	549		-	SEMINAT IVO	25 01		Euro 13,56	Euro 6,46	FRAZIONAMENTO del 09/07/2007 n. 314006.1/2007 in atti dal 09/07/2007 (protocollo n. TV0314006)	
4	12	550		-	SEMINAT IVO	69 00		Euro 37,42	Euro 17,82	FRAZIONAMENTO del 09/07/2007 n. 314006.1/2007 in atti dal 09/07/2007 (protocollo n. TV0314006)	
5	12	562		-	SEMINAT IVO	11 78		Euro 6,39	Euro 3,04	FRAZIONAMENTO del 09/07/2007 n. 314006.1/2007 in atti dal 09/07/2007 (protocollo n. TV0314006)	
6	12	600		-	SEMINAT IVO	18 33		Euro 9,94	Euro 4,73	FRAZIONAMENTO del 08/06/2009 n. 193478.1/2009 in atti dal 08/06/2009 (protocollo n. TV0193478)	
7	12	605		-	SEMIN ARBOR	55 46		Euro 30,07	Euro 14,32	FRAZIONAMENTO del 08/06/2009 n. 193478.1/2009 in atti dal 08/06/2009 (protocollo n. TV0193478)	



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2016 - Ora: 16.07.03 Fine
Visura n.: T265681 Pag: 2

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2016

Totale: Superficie 02.54.94 Redditi: Dominicale Euro 138,25 Agrario Euro 65,83

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2012 Voltura n. 15776.1/2012 in atti dal 26/07/2012 (protocollo n. TV0167974) Repertorio n.: 91535 Rogante: PECORELLI (GIACOMO Sede: TREVISO n: 8722 del 05/07/2012 VERBALE	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2016 - Ora: 16.13.18 Fine
Visura n.: T269184 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2016

Dati della richiesta	Comune di PREGANZIOL (Codice: H022)		
	Provincia di TREVISO		
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 601		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	12	601		-	ENTE URBANO	00 40		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 08/06/2009 n. 193478.1/2009 in atti dal 08/06/2009 (protocollo n. TV0193478)
Notifica				Partita				1	
Annotazioni									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2016 - Ora: 16.08.19 Fine
Visura n.: T266378 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2016

Dati della richiesta	Comune di PREGANZIOL (Codice: H022)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 601 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	B	8	601	1		D/1				Euro 38,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2010 n. 16593.1/2010 in atti dal 07/05/2010 (protocollo n. TV0115090) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA SCHIAVONIA piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTIDA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2012 Voltura n. 15775.1/2012 in atti dal 26/07/2012 (protocollo n. TV0167974) Repertorio n.: 91535 Rogante: PECORELLI GIACOMO Sede: TREVISO Registrazione: PU Sede: TREVISO n. 8722 del 05/07/2012 VERBALE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2016 - Ora: 16.09.10 Fine
Visura n.: T266883 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2016

Dati della richiesta	Comune di PREGANZIOL (Codice: H022)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 601 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	B	8	601	2		D/1				Euro 60,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2010 n. 16593.1/2010 in atti dal 07/05/2010 (protocollo n. TV0115090) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA SCHIAVONIA piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2012 Voltura n. 15775.1/2012 in atti dal 26/07/2012 (protocollo n. TV0167974) Repertorio n.: 91535 Rogante: PECORELLI GIACOMO Sede: TREVISO Registrazione: PU Sede: TREVISO n.: 8722 del 05/07/2012 VERBALE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

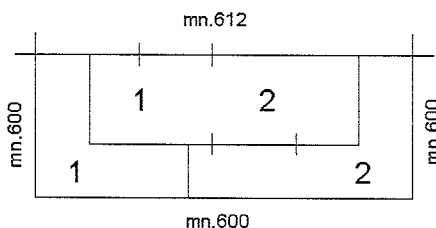
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Giacomin Abram	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2803

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Preganziol	Protocollo n. TV0206819 del 16/06/2009
Sezione: B Foglio: 8 Particella: 601	Tipo Mappale n. 193478 del 03/06/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2016 - Comune di PREGANZIOL (H022) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 601 - Elaborato planimetrico



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PREGANZIOL

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PREGANZIOL	B	8	601	193478		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA SCHIAVONIA		T			CABINA ELETTRICA CON AREA SCOPERTA MQ.10
2	VIA SCHIAVONIA		T			CABINA ELETTRICA CON AREA SCOPERTA MQ.13

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0206819 del 16/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Preganziol

Via Schiavonia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 8

Particella: 601

Subalterno: 1

Compilata da:
Giacomin Abram

Iscritto all'albo:
Geometri

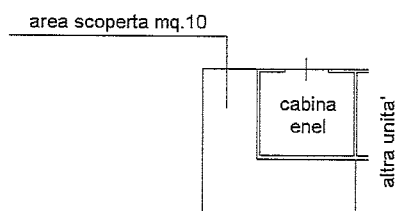
Prov. Treviso

N. 2803

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2016 - Comune di PREGANZIOL (HO22) - Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 601 - Subalterno: 1 - VIA SCHIAVONIA piano: T;



PIANO TERRA H=2.40



10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0206819 del 16/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Preganziol

Via Schiavonia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 8

Particella: 601

Subalterno: 2

Compilata da:

Giacomin Abram

Iscritto all'albo:
Geometri

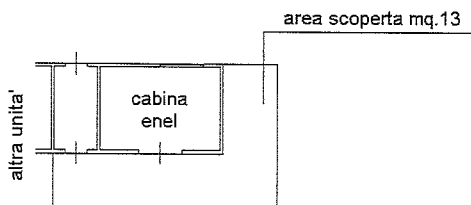
Prov. Treviso

N. 2803

Scheda n. 1

Scala 1:200

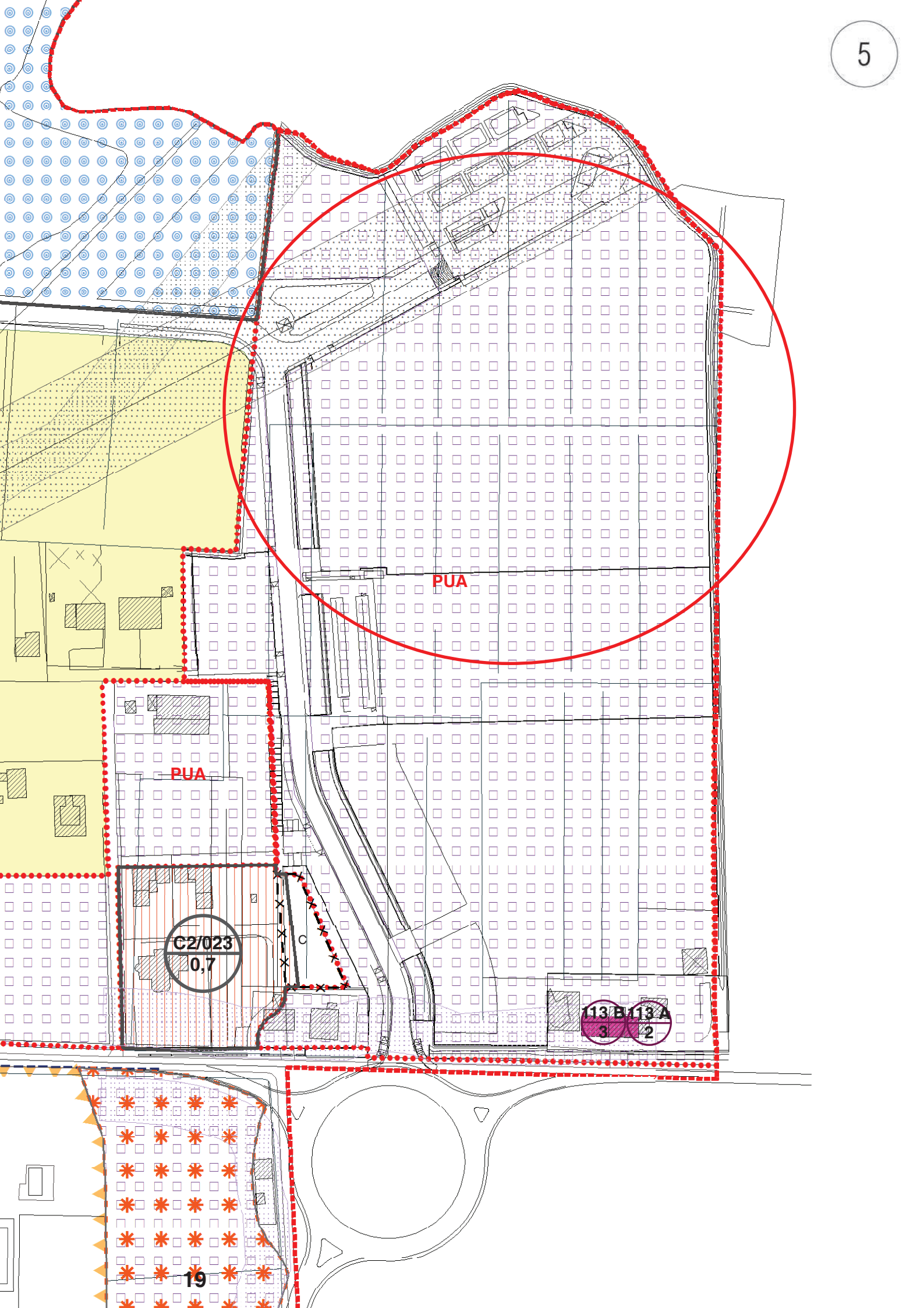
Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/01/2016 - Comune di PREGANZIOL (HO22) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 601 - Subalterno: 2 - VIA SCHIAVONIA piano: T;

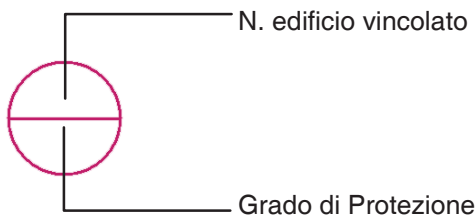
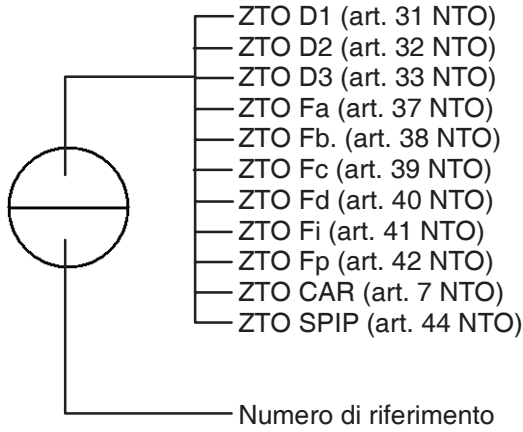
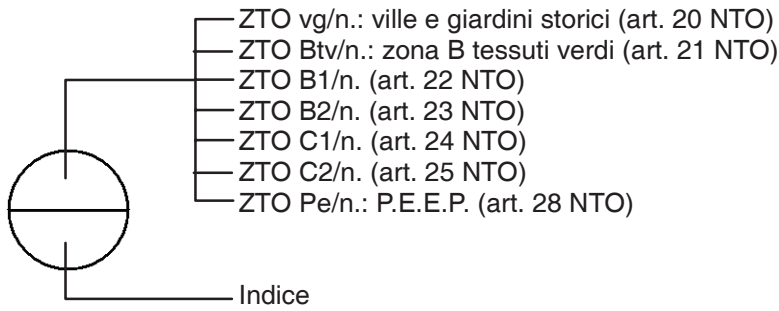


PIANO TERRA H=2.40

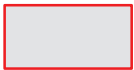


Ultima planimetria in atti





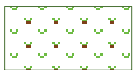
Perimetro Comunale



zona A (art.19 NTO)



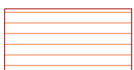
ville e giardini storici (art.20 NTO)



zona B dei tessuti verdi (art.21 NTO)



zona B1 (art.22 NTO)



zona B2 (art.23 NTO)



zona C1 (art.24 NTO)



zona C2 (art.25 NTO)



zona PEEP (art.28 NTO)



Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di nuova previsione/confermato (art.12 NTO)



Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato (art.12 NTO)



possibilità di incentivi di tipo a) b) e c) con deroga (art.10 delle NTO)



Accordi di Programma ex art. 7 LR 11/04



Accordi Pubblico Privato ex art. 6 LR11/04 previsti dal PAT (art.13 NTO)



Accordi Pubblico Privato ex art. 6 LR11/04 previsti dal PI (art.13 NTO)



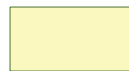
prescrizioni particolari (art.54 NTO)



perimetro Unità Minime di Intervento



zona agricola E1 (art.45 NTO)



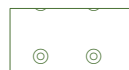
zona agricola E2 (art.46 NTO)



zone agricole di ammortizzazione del Passante (art.48 NTO)



bosco di Preganziol (art.49 NTO)



corridoio di connessione (art.51 NTO)



stepping stone (art.51 NTO)



fasce tampone (art.51 NTO)



corridoi locali (art.51 NTO)



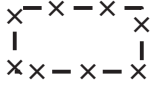
strade di progetto (art.53 NTO)



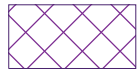
edifici con grado di protezione
(art. 14 NTO)



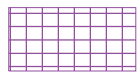
zona C3 di edificazione diffusa
(art. 26 NTO)



zone del Passante di Mestre
(art. 27 NTO)



zona D1 (art. 31 NTO)



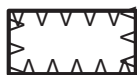
zona D2 (art.32 NTO)



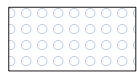
zona D3 del Terraglio (art.33 NTO)



zona D4 (art.34 NTO)



attività produttive ex L.R. 11/1997



zona Fa (art. 37 NTO)



zona Fb (art.38 NTO)



zona Fc (art.39 NTO)



zona Fd (art.40 NTO)



zona Fi (art.41 NTO)



zona Fp alla produzione (art.42 NTO)



servizi privati di interesse pubblico
(art.44 NTO)



distributori di carburante (CAR)
(art. 7 NTO)



Ambito di riqualificazione delle Grazie
(art. 32 NTO)



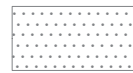
percorso ciclonaturalistico del
Sambuco (art.52 NTO)



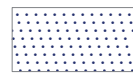
piste ciclabili (art.52 NTO)



piste ciclabili oggetto di
crediti edilizi (art.52 NTO)



fascia di rispetto della viabilità
(art.18 NTO)



fascia di rispetto ferroviaria
(art.18 NTO)



fascia di rispetto del depuratore
(art.18 NTO)



fascia di rispetto del Passante
di Mestre (art.18 NTO)



fascia di rispetto elettrodotti
(art.18 NTO)



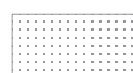
fascia di rispetto dei cimiteri
(art.18 NTO)



fascia di rispetto dei pozzi
(art.18 NTO)



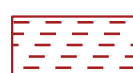
area rispetto Chiesa San Gervasio e
Protasio art.45 D.Lgs 42/2004



fascia di rispetto del
metanodotto (art. 18 NTO)



fascia di rispetto dei corsi
d'acqua (art.17 NTO)



vincolo monumentale
pertinenza ville (art.17 NTO)



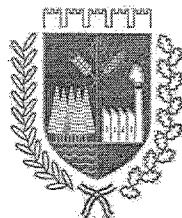
vincolo paesaggistico
dei corsi d'acqua (art.17 NTO)



vincolo monumentale delle ville
(art.17 NTO) e N. edificio di protezione



vincolo monumentale
del Terraglio (art.17 NTO)



Provincia di Treviso
Regione Veneto

Piano degli Interventi P.I.
L.R. n. 11/2004

Norme Tecniche Operative
Errata Corrige n° 3 Determinazione n° 236 del 03.06.2014

Adozione con delibera di CC nr 30 in data 18/7/2013

Approvazione con delibera di CC nr 50 in data 18/12/2013

Pubblicazione sul BURV in data ____

il Sindaco: arch. Sergio Marton

l'Assessore all'Urbanistica: arch. Nicola Giusto

il responsabile del Settore III: geom. Lucio Baldassa

il responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

i Progettisti:

d:rh architetti
associati

arch. Sergio Dinale

arch. Paola Rigonat Hugues

arch. Enrico Robazza

collaborazione

urb. Pamela Lillo

arch. Kristiana D'Agnolo

Articolo 34 - Zona D4 per funzioni miste produttivo - terziarie

1. Nelle aree così classificate, destinate ad attività miste produttive e terziarie, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale:
 - Funzione produttiva: Tutti gli usi (compresi gli usi agro-industriali e la logistica)
 - Funzione commerciale: Tutti gli usi
 - Funzione direzionale: Tutti gli usi
 - Funzione ricettiva: Tutti gli usi

- Funzioni accessorie:
 - Funzione residenziale per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di SIp e per ogni attività direzionale e commerciale insediata maggiore di 500 mq di SIp.

La funzione residenziale è da considerarsi come parte legata esclusivamente all'attività produttiva, commerciale o direzionale insediata, quindi non computabile a parte come zona.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale descritti all'art. 38 delle presenti N.T.O. ad esclusione delle lettere c), d), e), f). E' ammessa la funzione residenziale nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni servizio di interesse pubblico insediato maggiore di 300 mq di SIp.

2. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

3. Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale: salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie
- Funzione agricola: tutti gli usi

4. Nelle aree così classificate l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- Superficie coperta (Sc) massima: 50% Sf;

- Altezza (H) massima: 12,50 m. Altezze maggiori sono consentite solo per gli impianti e sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione;

- 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

- Superficie drenante minima (Sd) minima: 30% del lotto così come definita nelle presenti norme fatte salve necessità dovute alla tipologia di attività e la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche.

- Parcheggi privati ad uso pubblico: come indicato al successivo art. 43 delle presenti norme;

- Qualora siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (S_c) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($S_c \times H_{max}/4,00$).

5. Nella Zona D4 è consentita la trasformazione dell'attività da produttiva a terziaria e/o commerciale e/o ricettiva e viceversa, provvedendo all'adeguamento degli standard, secondo i rapporti indicati al precedente comma e le limitazioni previste dalle tabelle di dimensionamento del P.A.T..

6. Per le Zone D4 comprese in ambiti di intervento unitari o in aree con prescrizioni particolari di cui all'art. 54 delle presenti N.T.O. le norme di cui ai commi precedenti si applicheranno qualora non contrastino con le specifiche norme di tali ambiti.

7. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Articolo 12 - Piani Urbanistici Attuativi

1. Il Piano degli Interventi definisce la disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) distinguendo nelle Tavole 2 e 3 del P.I. con apposita grafia:

- gli ambiti nei quali è già in vigore un P.U.A. approvato, per la disciplina dei quali si rimanda al P.U.A. approvato stesso;
- gli ambiti nei quali il P.I. prevede un nuovo P.U.A. o conferma la previsione già contenuta nel precedente PRG di assoggettare gli interventi di trasformazione al piano urbanistico attuativo; in entrambi questi casi valgono le prescrizioni di cui al presente articolo delle N.T.O..

2. In tutte le aree disciplinate dal presente articolo con la realizzazione degli interventi deve essere messo in opera un sistema di telecamere di sorveglianza sui varchi di accesso alle aree di uso pubblico.

3. Il Piano degli Interventi si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs. 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

4. Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il titolo abilitativo edilizio deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali vigono le previsioni dei P.U.A. approvati ove valgono le norme in essi contenute.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata.

All'interno di tali aree gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente, secondo le indicazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme.

Le variazioni sostanziali rispetto agli elementi prescrittivi costituiscono variante allo strumento generale.

5. Rispetto al P.I. i P.U.A., sia di iniziativa pubblica che privata, possono:

- prevedere modificazione del proprio perimetro e trasposizioni di zone con il limite massimo del 10%, inteso come somma dei valori assoluti delle superfici territoriali delle aree oggetto di modifica, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- essere presentati per una sola parte dell'area soggetta all'obbligo di P.U.A., nel caso in cui i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A., accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree e gli interventi inclusi nel P.U.A., è deliberata con provvedimento della Giunta Comunale.

L'approvazione dei P.U.A. riguardanti le Zone C2 è condizionata all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

6. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini di volume e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima dei fronti.

7. Il P.U.A. può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, di:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) Piano di Recupero (P.R.);
- f) Piano Ambientale (P.A.);
- g) Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.).

8. Il Piano Urbanistico Attuativo conterrà gli elaborati necessari di seguito elencati; essi sono richiesti solo per lo strumento urbanistico attuativo stesso e per le opere pubbliche in esso previste:

- l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento eseguito a mezzo di rilievo topografico e altimetrico;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà nonché le visure catastali;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione degli interventi previsti dal piano attuativo;
- la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo che prevedano l'adeguamento della polizza all'effettivo ammontare delle opere di urbanizzazione desunte dal progetto esecutivo approvato e soggetto ad aggiornamento ISTAT;
- il capitolato e il computo sommario di spesa.

9. Il P.U.A. entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.

10. Il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel P.U.A. stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

11. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

12. All'interno delle aree soggette a P.U.A., il P.I. indica le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali la convenzione attuativa o l'atto unilaterale d'obbligo stabiliscono la cessione all'Amministrazione Comunale della proprietà o dell'uso.

Qualora all'interno del P.U.A. le aree per servizi non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la loro compensazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004, oppure è possibile prevedere la monetizzazione delle sole aree a verde pubblico che abbiano una consistenza inferiore a 500 mq.

13. Il P.I. definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio nelle aree di trasformazione soggette a P.U.A.. I rapporti di dimensionamento, espressi in mq, sono definitivi dal P.A.T. per gli ATO, e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

ATO	Fa		Fb		Fc		Fd		Totale
	Prim.	Second.	Prim.	Second.	Prim.	Second.	Prim.	Second.	
ATO 1		4,50		2,00	15,00	15,00		13,50	50,00
ATO 2		4,50		2,00	15,00		8,50		30,00
ATO 3		4,50		2,00	15,00		8,50		30,00
ATO 4		4,50		2,00		15,00		8,50	30,00

Le dotazioni minime di superficie per servizi di tipo Fa e Fb sono sempre monetizzabili. Nella redazione dei P.U.A. devono essere reperite le superfici minime per le urbanizzazioni primarie.

Per tutte le aree di urbanizzazione primaria di tipo Fc e Fd è prevista la gestione e la manutenzione a carico dei soggetti promotori; l'uso pubblico delle aree a servizi è garantito mediante apposito vincolo da introdurre nella convenzione di lottizzazione.

Per le infrastrutture di tipo viario previste dai P.U.A. l'individuazione del soggetto gestore è demandata alle determinazioni della Giunta Comunale.

14. Nei casi in cui il P.I. individui, all'interno delle aree soggette a P.U.A., aree da destinare alle sedi viarie principali e ai percorsi di collegamento ciclo-pedonale o aree pubbliche, è facoltà del Comune di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima dell'approvazione del P.U.A., attraverso la modalità dell'esproprio.

15. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria da utilizzare entro gli ambiti stabiliti dal P.I..

16. La convenzione allegata al P.U.A. indica, tra l'altro:

- la modalità di cessione o di asservimento delle aree secondo le indicazioni del P.I. qualora si faccia ricorso a misure di perequazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

17. Schede dei nuovi P.U.A. previsti:

P.U.A. 1 - Area ex PIME:

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St) circa mq 73.310
- Edificabilità massima compreso esistente:
 - Volume residenziale* (Vr) massimo
 - *senza limitazioni alla destinazione terziaria mc 10.000
 - Superficie terziaria (Slp) massima mq 15.800
 - dei quali a destinazione pubblica terziaria e per servizi min mq 800**

** tale edificabilità dovrà essere realizzata e interamente ceduta ad uso pubblico

- Superficie coperta (Sc) massima 15% Sf
- dove la fondiaria Sf è data dalla St alla quale vanno sottratte le superfici a parco

- Superficie drenante (Sd) minima 60% St
- Distanza dal Terraglio: non è consentito ridurre l'attuale distanza dei fabbricati dal Terraglio

- Numero massimo di piani 4 piani fuori terra
 con possibilità di deroga fino ad un limite massimo di 5 piani in caso di particolare qualità e iconicità degli interventi e delle aree a parco.
 In caso venissero insediate funzioni tali da richiedere una particolare altezza, questa non potrà comunque superare i 25 ml previa acquisizione di parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di redazione del progetto.

Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime):

- realizzazione e cessione di pista ciclo-pedonale di connessione nord-sud con andamento parallelo al Terraglio e recapiti su via Don Minzoni a sud e in continuità con il tracciato ciclo pedonale del Terraglio a nord. La superficie da cedere è comprensiva di filare alberato, arredo urbani e illuminazione pubblica per una larghezza complessiva minima di 5ml. mq 1.300
- aree a verde, slarghi, piazze mq 4.000

Aree a verde privato vincolato:

- la superficie minima vincolata a parco dalle presenti NTO è quella corrispondente alla superficie compresa tra il Terraglio e la linea, presa parallelamente al Terraglio, corrispondente al fronte dell'edificio esistente senza possibilità di sopravanzare rispetto alla linea prevalente di allineamento degli attuali corpi di fabbrica.
- Lungo il perimetro dei lati nord, sud e ovest dell'ambito soggetto a PUA dovrà essere realizzata una fascia alberata.

Il rapporto di copertura e la superficie drenante minima individuate nei "dati dimensionali" regolano la presenza di aree a verde da garantire nell'insieme dell'intervento su tutto il perimetro del PUA.

Modalità di intervento:

Il Piano Urbanistico Attuativo è subordinato:

- alla realizzazione, anche contestuale, del bacino di laminazione individuato nelle Tavola 2 e 3 del P.I. come zona Fi di compensazione idraulica (di cui al progetto di sistemazione idraulica del rio Dosson da parte del Consorzio Piave in riferimento all'Accordo di Programma approvato con D.P.P. n. 84587 del 9 agosto 2011)

Prescrizioni particolari:

Il Piano Urbanistico Attuativo può essere realizzato in più stralci funzionali fermo restando l'obbligo di realizzazione e cessione, contestualmente all'avvio della realizzazione del primo stralcio, della fascia di terreno lungo il Terraglio destinata a pista ciclabile illuminata e alberata come descritta precedentemente.

La destinazione d'uso è mista residenziale di tipo C2, nei limiti più sopra definiti, e terziaria e per servizi senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2, COM4.

Tutta l'edificazione interna all'ambito può avere destinazione terziaria e per servizi.

Deve essere mantenuta a verde alberato, attrezzata, illuminata e destinata a parco l'area verde esistente tra gli attuali edifici ed il Terraglio; questa non potrà nemmeno parzialmente essere destinata a parcheggio.

Le superfici a parcheggio dovranno comunque essere ricavate secondo gli standard di legge.

E' vietato l'accesso carrabile dal Terraglio alle aree ricomprese nel perimetro di P.U.A..

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepe affiancata a rete metallica con zoccolo di cls di h max 20 cm e potranno essere posizionate solo sui lati nord, sud ed ovest

dell'ambito, mentre la delimitazione dell'area verso il Terraglio dovrà essere definita in modo tale da garantire la percezione del parco interno dal Terraglio stesso.

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

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 8.960
di cui U.M.I. Sud	mq 7.695
di cui U.M.I. Nord	mq 1.265
- Volume (V) di progetto massimo U.M.I. Sud, comprensivo delle volumetrie esistenti	mc 10.000
- Volume (V) di progetto massimo U.M.I. Nord, angolo via Terraglio - via Gramsci, comprensivo delle volumetrie esistenti	mc 3.300
- Altezza (H) massima in entrambe le U.M.I.	m 10,50

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- Spazio pubblico (verde, piazze e parcheggi pubblici) all'interno dell'U.M.I. Sud minimo	mq 3.000
--	----------

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C2 senza limitazioni al terziario; per l'U.M.I. Sud è compatibile anche la destinazione commerciale di tipo COM2.

Modalità di intervento:

Il Piano Urbanistico Attuativo potrà essere attuato in due fasi operative, anche autonome, relative a due comparti: uno che comprende l'edificio esistente all'angolo tra il Terraglio e via Gramsci, l'altro che comprende il resto dell'area (edificio ex Mille Lire ed area a parcheggio a sud).

Prescrizioni particolari:

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

Tutti i materiali e lo stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico dovranno essere omogenei e coerenti con i materiali utilizzati nel recente intervento a sud del Municipio angolo via Gramsci: la finalità è ottenere un insieme urbano unitario sul Terraglio valorizzando i caratteri di urbanità in questa parte di ingresso al centro del capoluogo. Per le finalità di cui sopra 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, filtro verde già esistente lungo il parco.

P.U.A. 3 - Area Via Ungheria Libera (ex A.I.U. 3.2)

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 1.760
- Volume (V) di progetto massimo	mc 6.145
- Altezza (H) massima	m 12,50

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- Spazio pubblico (piazze, percorsi alberati)	mq 350
---	--------

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale di tipo C2 senza limitazioni al terziario

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un unico insieme edilizio articolato volumetricamente per ottenere un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo l'estensione verso est ed il completamento, con le stesse caratteristiche geometriche e di finitura, del viale già realizzato con gli interventi adiacenti al lotto, a ovest.

È prevista la possibilità di realizzazione in più stralci funzionali autonomi, che verranno specificamente individuati all'interno del PUA.

P.U.A. 4 - ex U.M.I. P.P. Frescada

Dati dimensionali:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Superficie Territoriale (St) | mq 8.108 |
| - Volume (V) di progetto massimo | mc 10.000 |

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- spazio pubblico pedonale lungo il fronte sul Terraglio, alberato e illuminato, con larghezza di complessivi 5,00 ml, posto a ovest del fossato.

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

La destinazione d'uso prevalente è di tipo "D3 del Terraglio".

Nella ricomposizione e ridefinizione complessiva l'edificio esistente dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione e restyling. Gli interventi dovranno infatti essere connotati in modo tale da definire un intervento unico centrato su un giardino alberato prospiciente il Terraglio, composto da due edifici simmetrici con fronte allineato parallelo al Terraglio stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento ambientale del nuovo insieme edilizio. Lo sviluppo verso ovest degli edifici sarà articolato volumetricamente su impianto a "L" con localizzazione delle aree a parcheggio sempre a ovest degli edifici.

Dovrà essere ricercata la massima qualità dello spazio aperto riprendendo materiali e stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico utilizzati lungo il Terraglio nei recenti interventi di "arredo urbano" del capoluogo (ambiti farmacia, municipio, via Gramsci) in modo da contribuire alla valorizzazione complessiva dell'asse.

P.U.A. 5 - Area a est di Borgoverde (ex A.I.U. 10.3)

Dati dimensionali:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - Superficie Territoriale (St) | mq 8.291 |
| - Superficie coperta (Sc) massima | 50% Sf |
| - Superficie lorda di pavimento (Slp) | mq 3.600 |

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- | | |
|---|--------|
| - Spazio pubblico (spiazzi e aree verdi alberati) | mq 950 |
|---|--------|

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una recinzione verde ponendo particolare attenzione al rapporto percettivo e alla qualità paesaggistica dalla via Schiavonia.

Negli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. E' consentita la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa. E' consentita la realizzazione di fermate per i mezzi pubblici, parcheggi a raso, aree di sosta, lamine fonoassorbenti e alberature, nel rispetto delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada.

Prescrizioni operative

Attraverso la redazione di un apposito strumento di settore si dovrà:

- disciplinare la segnaletica pubblicitaria ed i segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) al fine di contemperare le esigenze dell'utente della strada con la qualità urbana ed il paesaggio rurale;
- definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento;
- prevedere la realizzazione di fasce vegetali autoctone lungo le infrastrutture lineari
- prevedere la modifica o soppressione di quelle immissioni o accessi carrabili esistenti che risultano pericolosi per la sicurezza stradale

Inquinamento acustico derivante dalle infrastrutture stradali e ferroviarie - Fasce di tutela

Per tali fasce di tutela valgono le normative di riferimento per l'inquinamento acustico, cioè il D.P.R. 18 novembre 1998, n. 459 per le infrastrutture ferroviarie e il D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 per le infrastrutture stradali.

Gli interventi di protezione acustica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29 maggio 2008 -Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

L'area vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Al verificarsi del superamento dei limiti di legge, per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto degli elettrodotti sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., senza aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004.

E' consentita la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa.

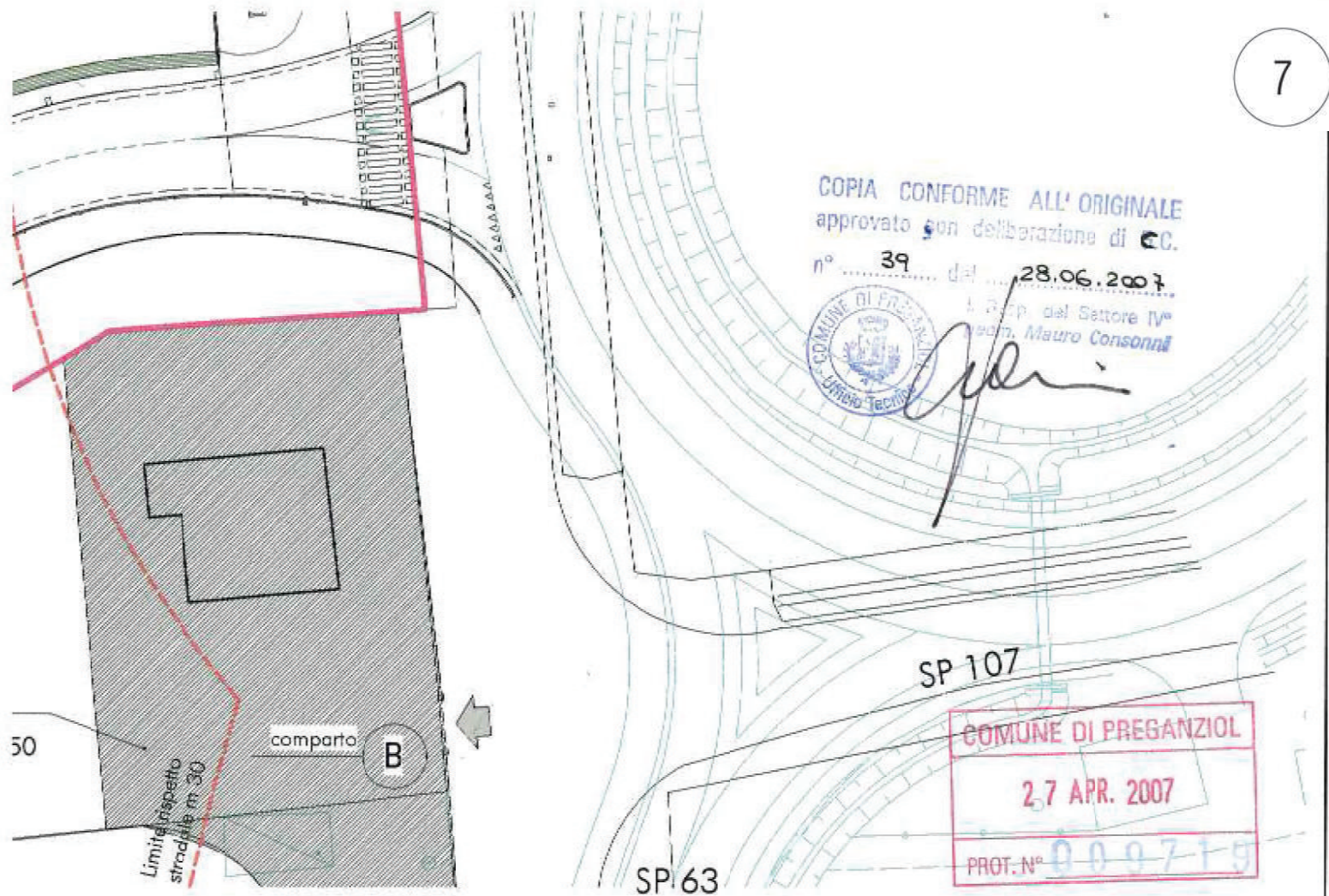
Fasce di rispetto dei metanodotti



Nell'ambito dei metanodotti e delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24 novembre 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno delle fasce di rispetto individuate non è ammessa la costruzione di alcun nuovo edificio o ampliamento di quelli esistenti.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., previo parere favorevole da parte dell'Ente gestore del servizio.

L'area vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto



COMUNE DI PREGANZIOL		PROVINCIA DI TREVISO	Data Aprile 2007
progetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO 10.1 "AREA OVEST NUOVA S.P. 107"			File 397Lot_10
ditta proponente : CONSORZIO BORGOVERDE CONSORZIO BORGOVERDE Via F.lli Bandiera, 37 31022 PREGANZIOL (TV) codice fiscale e partita Iva 04105040267 REA TV 323399 BAGHIN rag. Luciano e F.lli snc <i>Luciano Baghin</i> <i>Officiale Baghin</i> GIACOMIN Eddo <i>Eddo Giacomini</i>		<i>GIACOMIN Dino</i> <i>GIACOMIN Valter</i> BARIOL Irma	Agg. XXXXXXXXXX Versione n° 10 
Tavola n°	Progetto Piano Particolareggiato con dati planivolumetrici		
Pro 04			Scala 1 : 500
Architetto	Oscar ZANDOMENEGHI		
via Terraglio n° 249 - Loc. Alle Grazie 31022 Preganziol (TV)		Tel. 0422.381484	

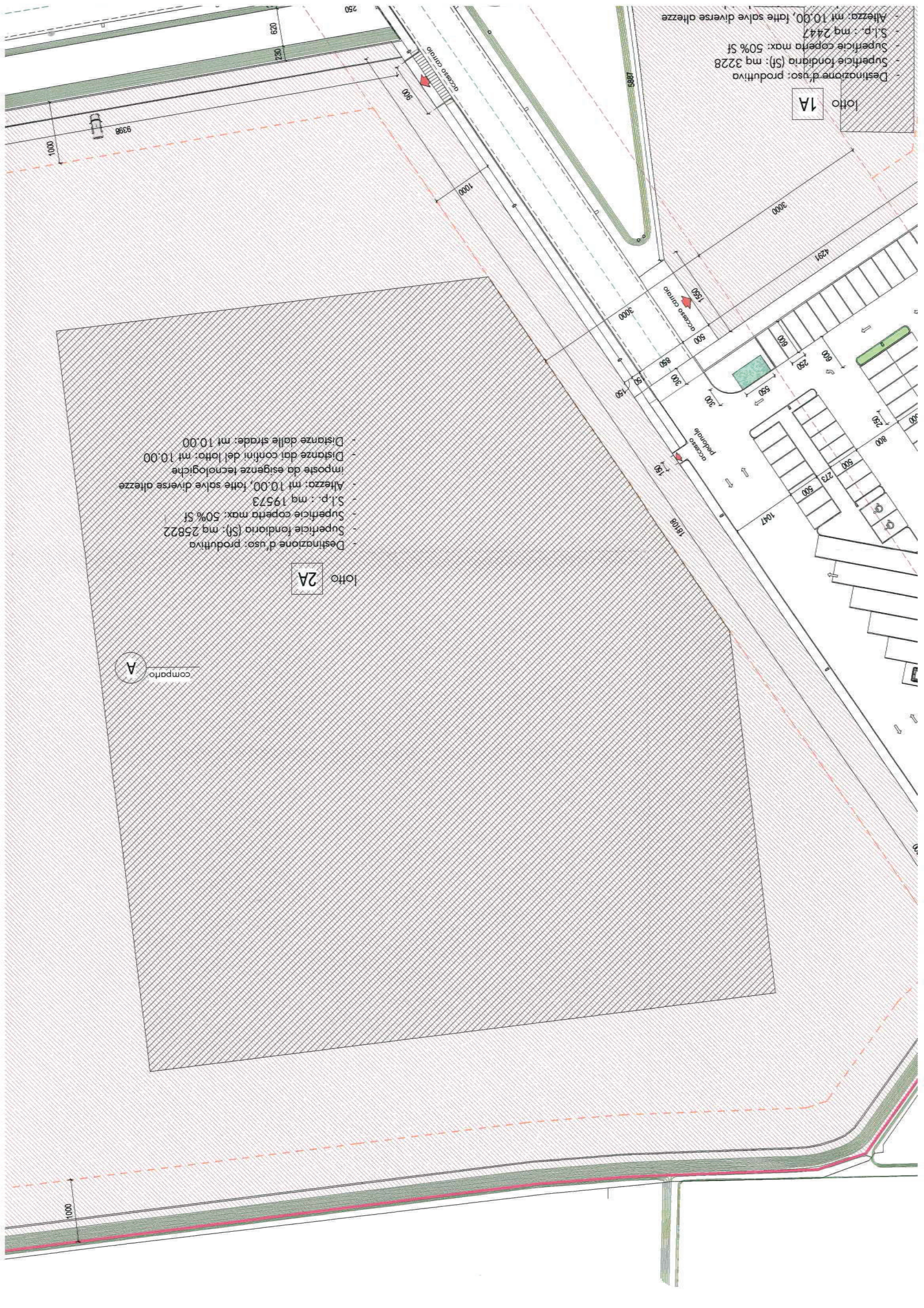
Destinazione d'uso: produttiva
 Superficie fondiaria (Sf): mq 3228
 Superficie coperta max: 50% Sf
 S.l.p.: mq 2447
 Altezza: mt 10,00, fatte salve diverse altezze

lotto 1A

Destinazione d'uso: produttiva
 Superficie fondiaria (Sf): mq 25822
 Superficie coperta max: 50% Sf
 S.l.p.: mq 19573
 Altezza: mt 10,00, fatte salve diverse altezze
 Imposte da esigenze tecnologiche
 Distanze dai confini del lotto: mt 10,00
 Distanze dalle strade: mt 10,00

lotto 2A

comparto A



Allegato B)

COMUNE DI PREGANZIOL
(Provincia di Treviso)

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE
approvato con deliberazione di C.C.

n° 39 del 28.06.2007



Il Resp. del Settore IV°
Ing. Aurora Consolini

[Handwritten signature]

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO
DI INTERVENTO UNITARIO 10.1 "AREA OVEST NUOVA S.P. 107"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI PREGANZIOL
27 APR. 2007
PROT. N° 009719

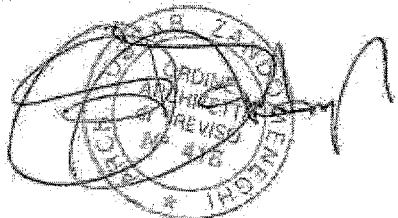
CONSORZIO BORGOVERDE
Via F.lli Bandiera, 37
31022 PREGANZIOL (TV)
codice fiscale e partita Iva
04105040267
REA TV 323339

[Redacted area]

[Redacted area]

Proponente : CONSORZIO BORGOVERDE, *[Redacted]*

Progettista : ZANDOMENEGHI Arch. OSCAR Via Terraglio N.249 - Preganziol (TV)



16.04.2007

- Prescrizioni particolari: sul lato nord del lotto dovrà essere realizzato uno spazio verde alberato, che costituisca un filtro visivo rispetto all'area agricola contigua, come da sezione tipo contenuta nella Tavola N. 7.

Lotto 2 A

- Destinazione d'uso: produttiva
- Superficie fondiaria mq 25.822,00
- Superficie lorda di pavimento max: mq 19.573,00
- Superficie coperta max: mq 12.911,00
- Altezza: ml 10,00, fatte salve diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
- Distanze dai confini del lotto: ml 10,00
- Distanze dalle strade: ml 10,00
- Prescrizioni particolari: sul lato est del lotto dovrà essere realizzato uno spazio verde alberato, che costituisca un filtro visivo rispetto all'area agricola contigua, come da sezione tipo contenuta nella Tavola N. 7.

Lotto 3 A

- Destinazione d'uso: produttiva
- Superficie fondiaria mq 2.167,00
- Superficie lorda di pavimento max: mq 1.643,00
- Superficie coperta max: mq 1.083,50
- Altezza: ml 7,50, fatte salve diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
- Distanze dai confini del lotto: ml 7,50
- Distanze dalle strade: ml 7,50

Lotto 4 A

- Destinazione d'uso: produttiva
- Superficie fondiaria mq 10.538,00
- Superficie lorda di pavimento max: mq 7.988,00
- Superficie coperta max: mq 5.269,00
- Altezza: ml 10,00, fatte salve diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
- Distanze dai confini del lotto: ml 10,00
- Distanze dalle strade: ml 10,00
- Prescrizioni particolari: sul lato est del lotto dovrà essere realizzato uno spazio verde alberato, che costituisca un filtro visivo rispetto all'area agricola contigua, come da sezione tipo contenuta nella Tavola N. 7.

Lotto 5 A

- Destinazione d'uso: terziaria, con esclusione di centri commerciali
- Superficie fondiaria mq 20.008,00
- Superficie lorda di pavimento max: mq 10.247,00
- Superficie coperta max: mq 10.004,00



Foto n. 1: Ingresso al lotto da Via Forlanini



Foto n. 2: Ingresso al lotto da strada laterale



Foto n. 3: Il terreno



Foto n. 4: La cabina di trasformazione