

giorgiopradellaarchitetto

via ugo foscolo 17
31021 mogliano veneto – TV
telefono 041.455777
email: g.pradella@gp-studio.191.it
pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

proprietà

Amministrazione comunale di Mogliano Veneto
IMMOBILNOVA s.r.l.

comune

MOGLIANO VENETO
via Roma - via Selve
Catasto Terreni: foglio 30 – mappali 45-568-660-1999-2075-2076-2087-2090

oggetto

2ª variante al Piano di Recupero
comparto 1b MC approvato con D.G.C. 85/2011

elaborato

B

relazione tecnica e storica
norme tecniche di attuazione
calcoli standard

il progettista

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
GIORGIO
PRADELLA
n° 559
settorio architettura
ARCHITETTO

la ditta

IMMOBILNOVA S.r.l.
[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA E STORICA

Premessa

Oggetto della presente istanza è una seconda variante al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 85/2011.

Con questa variante si propone una diversa distribuzione degli edifici e delle opere all'interno della U.M.I. 2.

L'area interessata dall'intervento misura complessivi mq. 8.914,53 di superficie reale, in parte pubblica e in parte privata, situata nel Comune di Mogliano Veneto, tra via Roma e via Selve, interna al P.d.R. Comparto 1b MC del P.R.G. vigente, così come modificato dalla variante n. 76 del 26.03.2009 alla variante generale al Piano Regolatore denominata "P.A.L.A.V.", approvata dalla G.R.V. con delibera n. 3321 del 24.10.2006.

Il limite dell'ambito è costituito dal confine reale delle due proprietà, dalle recinzioni con le proprietà limitrofe e dal margine stradale di via Selve. Nell'ambito è ricompreso anche il marciapiede su via Roma per contiguità con gli interventi di sistemazione previsti.

Il perimetro dell'ambito differisce da quello indicato nelle tavole del P.R.G. poiché vengono escluse dall'ambito stesso le sedi stradali di via Roma e di via Selve. La ripermetrazione rientra ampiamente nella quota del 10% del perimetro complessivo prevista dalla normativa.

La proprietà pubblica (Catasto Terreni foglio 30 - mappali 660-568, di mq. 1196,35) indicata con la lettera **A**, affaccia a sud su via Roma di fronte all'incrocio con via Pasubio ed è attualmente occupata dal fabbricato ex ufficio tecnico della SPIM e da un magazzino del medesimo Ente e dalla ex centralina di pompaggio del gas metano per la zona ovest di Mogliano.

L'area denominata **A** svilupperebbe una cubatura di 2,5 mc./mq. (TAV. 14.4.6 del P.R.G.).

Successivamente all'approvazione del primo P.d.R. (D.C.C n. 82 del 10.12.2009), il Ministero dei Beni e Attività Culturali, su parere della Soprintendenza, ha vincolato, con Decreto del 22.04.2010, la porzione di fabbricato lungo via Roma, di cui era prevista la demolizione. Attualmente perciò è possibile sviluppare la sola cubatura effettivamente realizzabile nella porzione nord dell'area **A**, previa ristrutturazione con parziale demolizione del fabbricato che conteneva la centralina del gas (2) e totale demolizione del magazzino (3). La ristrutturazione con parziale demolizione del fabbricato 2 si rende necessaria per mantenere l'attuale distanza dal confine, minore dei 6 metri previsti dalla scheda di comparto.

Rimane invariata la cubatura del fabbricato esistente (1) pari a mc 1.244,48.

Incluso, come già detto nell'ambito 1b MC, è il marciapiede di via Roma, di proprietà pubblica, che copre l'area denominata **C'''**. Ha una superficie di mq. 102,52 e non sviluppa alcuna volumetria.

La proprietà "Immobilnova s.r.l." è composta da tre aree distinte per identificazione catastale e per classificazione urbanistica:

- area denominata **B** (Catasto Terreni foglio 30 - mappale 2075-2076, di mq. 3489,24) attualmente libera, confina a sud con il terreno di proprietà comunale e con il Comparto 1c MC, ad est con via Selve, a nord con altra area libera della stessa proprietà entro il medesimo ambito.

Quest'area sviluppa una cubatura di mc. 9.978,00 per effetto della sentenza T.A.R. del Veneto n. 286/98, confermata dalla sentenza del Consiglio di Stato. L'area **B** viene suddivisa in due aree **B'** di mq 3.280,57 e **B''** di mq 208,67 per le ragioni successivamente esposte.

- area denominata **C'** (Catasto Terreni foglio 30 - mappale 45 e porzione dei mappali 2087-1999-2090, di mq. 3.686,17), attualmente libera, confina a nord con altra area libera della stessa proprietà nel medesimo ambito, ad est con via Selve, ad ovest con altre proprietà private extra ambito e non sviluppa cubatura, poiché classificata a verde privato (TAV. 14.4.8 del P.R.G.).

- area denominata **C''** (Catasto Terreni foglio 30 - porzione dei mappali 2087-1999-2090 di mq. 440,25), attualmente libera, confina a nord con il giardino di casa Michieli, a est con via Selve, ad ovest con altre proprietà private extra ambito e non sviluppa cubatura, poiché classificata a verde pubblico (TAV. 14.4.9 del P.R.G.).

Le Unità Minime di Intervento previste dal Piano di Recupero coincidono con le aree delle due proprietà, ad esclusione dell'area **B''** (porzione del mappale 2075) di mq. 208,67 di proprietà ImmobiliNova che, per ragioni funzionali, viene inserita nella U.M.I. 1. L'area **B''** costituisce quella fetta di terreno delimitata ad est dai fabbricati esistenti nell'ambito 1c MC e ad ovest dal fabbricato ex ufficio tecnico SPIM.

Appare evidente che tale porzione di terreno ha scarsa rilevanza nell'attuazione della U.M.I. 2 mentre è di fondamentale importanza per la realizzazione della U.M.I. 1 in quanto accesso pedonale alla porzione nord dell'U.M.I. stessa.

L'area comprendente la proprietà pubblica (**A, C'''**) e l'appezzamento di mq 208,67 di proprietà ImmobiliNova (**B''**) viene denominata **U.M.I. 1**.

L'area comprendente la proprietà ImmobiliNova (**C, C'' e B'**) viene denominata **U.M.I. 2**.

All'area **B'** viene assegnata la capacità edificatoria di mc 9.978,00 di cui alla citata sentenza del T.A.R.

L'assetto urbanistico dell'area

Il Comparto 1b MC è contiguo a nord al Comparto 1a MC, coincidente con la proprietà della casa Michieli, edificio residenziale il cui impianto originale risale al '600, rimaneggiato in epoche diverse e ristrutturato completamente nella metà degli anni '80 e confina a sud e ad est con il Comparto 1c MC. Quest'ultimo è costituito da un caseggiato parallelo a via Roma che confina ad est con il limite stradale di via Selve.

I fabbricati, tutti in mattoni faccia a vista, pur non avendo caratteristiche architettoniche di pregio, sono tipici del quartiere sorto nei primi anni del '900 come zona residenziale estiva della borghesia veneziana.

Il Comparto 1b MC fa parte dell'estrema porzione ovest del centro storico, così come individuato dal P.R.G. e costituisce anche il limite ovest della zona attestata su via Roma che, per una maggiore presenza di attività commerciali, si connota di un aspetto maggiormente pubblico rispetto alla più vasta zona residenziale del quartiere. In particolare, nel lato di via Roma opposto alla zona di intervento, sorgono due fabbricati di cinque livelli, di notevoli dimensioni rispetto al contesto; il piano terra di quest'ultimi è occupato da porticati con negozi ed altre attività.

L'angolo opposto di via Selve è connotato dalla presenza di un altro fabbricato, a destinazione mista, conosciuto come "forno Falcon".

Lungo via Roma, fino al sottopasso pedonale, si affacciano su ambo i lati, dotati di marciapiede, sia negozi ed altre attività, sia giardini privati di abitazioni residenziali.

Tutta la zona è dotata di aree parcheggio e di aree verdi alberate.

Il confine dell'area di intervento con via Selve difetta di percorsi pedonali protetti ed il limite stradale è definito solo dal manto d'asfalto.

Il comparto è dotato di tutte le reti tecnologiche (acqua, gas, luce, telefono e scarico acque reflue).

Nell'area di proprietà ImmobiliNova s.r.l., all'estremo angolo nord-est, si trova la centralina del gas metano, recentemente collocata dall'Ente gestore.

Nella medesima proprietà sono presenti alcune piantumazioni spontanee.

Cenni storici

L'asse stradale dell'attuale via Roma ha origini antiche: in epoca romana esso faceva parte del percorso che da Altino portava a Padova. Nel corso del tempo, dopo la caduta di Altino, il collegamento est-ovest perdeva progressivamente di importanza a favore dell'asse nord-sud, rappresentato dal nuovo Terraglio, che metteva in comunicazione Venezia con l'hinterland della Marca trevigiana. Il declassamento dell'asse est-ovest, che si evince anche dal toponimo "via Gardigiana", induce la realizzazione di residenze nobiliari di minor importanza rispetto a quelle che sorgono lungo il Terraglio; altrettanto caratteristiche sono però villa Zanga e villa Salier Di quest'ultima, che sorgeva al posto dell'attuale Hotel Floris, non c'è più traccia.

Del tardo '600 sono le prime tracce della casa Michieli, edificio rimaneggiato e ampliato in fasi successive, recentemente ristrutturato e suddiviso in più unità edilizie. L'ingresso della casa era posto in via Selve come si deduce dalle mappe del catasto del 1860. Solo nelle planimetrie catastali recenti è stato introdotto un vialetto che da via Roma conduce alla casa Michieli, in asse perpendicolare a quest'ultima.

L'epoca recente ha visto trasformazioni profonde della zona: negli anni '60 viene realizzato il palazzo a cinque piani all'angolo ovest fra via Pasubio e via Roma; nella metà degli anni '80 viene edificato anche l'angolo opposto che vede sorgere un fabbricato commerciale e residenziale di medesima altezza.

Normativa

La presente variante al Piano di Recupero non modifica i limiti del Piano di Recupero Comparto 1b MC approvato e la cui giurisdizione urbanistica è demandata alla variante generale al P.R.G. denominata "P.A.L.A.V." approvata dalla G.R.V. con delibera n. 3321 del 24.10.2006, alla Variante al P.R.G. n. 76 del 26.03.2009, alla sentenza del T.A.R. del Veneto n. 286 del 18.12.1998, confermata dalla sentenza del Consiglio di Stato ed alla variante al P.R.G. n. 76 del 26.03.2009.

Le indicazioni di Piano sono inoltre condizionate dal decreto del 22.04.2010 del Ministero dei Beni e Attività Culturali che pone un vincolo sul fabbricato esistente nella U.M.I. 1 e sull'area circostante.

Gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento previsti nella U:M.I. 1 saranno pertanto sottoposti a nullaosta della Soprintendenza.

Nella variante al P.R.G. le indicazioni delle tavole della serie 13-4 e della scheda di riferimento possono essere così riassunte:

- indice di utilizzazione territoriale mc./mq. 2,5 per l'area **A** (TAV. 13-4-6 del P.R.G.)
- vincolo dell'area a verde privato per l'area **C'** (TAV. 13-4-8 del P.R.G.)
- vincolo di verde a giardino pubblico o di uso pubblico per le aree **C''** (TAV. 13-4-9 del P.R.G.)
- standard: 40% dell'area con prescrizione di allargamento stradale su via Selve, realizzazione di una piazza, di verde attrezzato e di un parcheggio pubblico
- altezza max. edifici 4 piani
- distanza dai confini m. 6,00
- distanza strade m. 6,00
- sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, direzionali e residenziali al piano terra, direzionale e residenziale al piano primo e secondo, solo residenziale agli altri piani. Garage e magazzini al piano interrato.

La sentenza del T.A.R. del Veneto n. 286 del 18.12.1998, riguardante i mappali 2075 - 2076, accoglie il ricorso della proprietà ImmobiliNova che in data 20.03.1990 aveva avuto autorizzazione per la realizzazione di un P.d.R. con volumetria pari a mc. 9.978,00. Tale Piano era stato successivamente inibito dalle modifiche alla variante al P.R.G. 1988 introdotte in sede di approvazione regionale con D.G.R.V. n. 317 del 27.01.1993.

Gli effetti della sentenza vengono assegnati all'area **B'** del P.d.R.

Per quanto riguarda gli standard, in considerazione del fatto che l'area C' è sottoposta a vincolo di destinazione d'uso a verde privato, che l'area C'' è sottoposta a vincolo verde pubblico e che la superficie del marciapiede C''' non sviluppa cubatura ed è già in disponibilità dell'Amministrazione comunale come urbanizzazione esistente, la percentuale indicata nella scheda (40%) verrà calcolata esclusivamente sulle superfici che sviluppano volumetria e pertanto sulle aree A e B' nelle rispettive U.M.I..

La superficie a verde privato di mq. 3.686,17 nella U.M.I. 2 verrà ridistribuita all'interno della U.M.I. stessa consentendo un assetto urbanistico più funzionale.

Le distanze fra pareti finestrate all'interno dell'ambito del Piano di Recupero potranno essere ridotte fino a metri 5,00.

I perimetri di involucro dei fabbricati sono indicati nella TAV. 3; deroghe ai suddetti perimetri sono previste per le parti di muratura eccedenti i cm. 30, come previsto dalla normativa vigente ai fini del risparmio energetico e nel caso di aggetti con sbalzo fino a ml. 1,20. Tali deroghe sono consentite anche dove il fabbricato sia confinante con spazi pubblici, ma nel rispetto del vigente regolamento edilizio comunale.

Per motivi di composizione formale le recinzioni degli spazi verdi privati potranno essere costituite da muri ciechi fino all'altezza di metri 1,50

Progetto

La variante prevede il seguente programma:

U.M.I. 1:

- ristrutturazione del fabbricato uffici ex SPIM (mc. 1.244,48 - mq. 344,24) con redistribuzione interna per adattamento a nuove funzioni commerciali, direzionali e attività di interesse collettivo;
- realizzazione di un nuovo volume residenziale di mc. 1.200,00 nell'area libera a nord con ristrutturazione e parziale demolizione del fabbricato che conteneva la centralina del gas,
- demolizione del magazzino e delle recinzioni a nord.

La cubatura del nuovo fabbricato, rispetto al P.d.R. approvato è stata incrementata di mc. 200,00.

A fronte della cubatura realizzabile con indice 2,5 mc/mq, sarà infatti possibile utilizzare un volume complessivo di mc. 2.444,48 (mc. 1.244,48 + mc.1.200,00).

La consistenza dell'area non permette la realizzazione di opere pubbliche se non alcuni parcheggi all'interno della semicorte, che verranno calcolati come standard, e la realizzazione di parte del percorso ciclopedonale (dall'ingresso su via Roma fino al limite dell'U.M.I. 2 nella quale è previsto il suo proseguimento).

U.M.I. 2:

Realizzazione di fabbricati residenziali in quattro lotti (2.1, 2.2, 2.3, 2.4) per volume complessivo di mc. 9.978.

Gli interventi nelle due U.M.I. potranno essere realizzati anche in tempi separati, ma seguendo un unico progetto di urbanizzazione. L'agibilità di un singolo lotto è subordinata alla realizzazione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

Nelle singole richieste di Permesso di costruire dovrà essere indicata sia la volumetria prevista nel lotto in oggetto che quelle previste nei lotti già concessionari dimostrando che la somma delle volumetrie da realizzare non ecceda il volume massimo previsto dal P.d.R. nella U.M.I. 2 (mc 9978,00).

La porzione di pista ciclo-pedonale sull'area B'' rimane a carico del soggetto attuatore della U.M.I. 1.

L'impostazione del progetto è fondata sul cono ottico verso casa Michieli, che determina l'impostazione planimetrica, l'assetto dei nuovi edifici e dei percorsi pedonali pubblici e di accesso

condominiale; cambia l'assetto dei nuovi fabbricati e prospiciente agli stessi sono previsti un'area a verde ed un parcheggio entrambi pubblici.

I fabbricati potranno avere garage fuori terra ed è previsto un percorso interno privato che consente l'accesso carrabile e pedonale ai singoli lotti.

Se nel lotto **2.4** verranno realizzate unità uni o bi familiari gli accessi carrai saranno predisposti direttamente su via Selve accorpando gli stessi.

L'attuazione della U.M.I. 2 prevede la realizzazione della maggior parte delle opere di urbanizzazione del P.d.R.: oltre ai già citati parcheggi e verde, anche la pista ciclo-pedonale che, dall'estremità nord dell'ambito, corre lungo via Selve, poi piega all'interno affiancandosi percorso cono-ottico ed infine prosegue, nella U.M.I. 1, fino a via Roma.

Per la realizzazione dell'intervento sulla U.M.I. 2 verranno rimosse tutte le piantumazioni esistenti nell'area.

Interferenze fra le U.M.I.

In considerazione del fatto che alcuni allacciamenti alle reti tecnologiche previsti per entrambe le U.M.I. potrebbero attraversare l'area **B''**, interna alla U.M.I.1 ma di proprietà del soggetto attuatore della U.M.I. 2, la possibilità di eseguire tali opere è data ad entrambi i soggetti in modo tale che, qualora gli interventi si svolgessero in tempi separati, non sia interdetta ad alcuno la realizzazione dei sottoservizi.

Con il primo intervento dovranno comunque essere predisposti gli allacciamenti per entrambe le U.M.I.

Le eventuali compensazioni delle spese, sulla base del computo metrico presentato in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovranno avvenire in accordo fra le parti, sulla base di quanto espresso in convenzione.

Standard

Per ogni ambito vengono calcolati i relativi standard

U.M.I. 1

Le superfici a parcheggio ricavabili all'interno della U.M.I. 1 sono inferiori allo standard previsto dalla scheda d'ambito (mq. 478,54 corrispondente al 40% della superficie dell'area con indice di utilizzazione fondiaria di mq. 1.196,35); considerata l'impossibilità di realizzare ulteriori parcheggi la differenza negativa (mq. 348,54) viene destinata a verde, che viene però monetizzato.

Sono verificati gli standard L.R. 11/04 (vedi tabella allegata).

U.M.I. 2

Per il calcolo dello standard da P.R.G. le aree a parcheggio misurano mq. 1220,85 mentre il verde pubblico misura mq. 540,16. La somma (mq. 1761,01) è superiore sia allo standard complessivo richiesto dalla scheda di P.R.G. (mq.1.312,23 corrispondente al 40% della superficie dell'area edificabile mq 3280,57) sia a quello richiesto dalla L.R. 11/04.

Al fine di verificare lo standard a verde è necessario però aggiungere mq. 440,25 dell'area **C''** a cui però vanno sottratti mq. 448,78, differenza positiva tra gli standard richiesti dalla scheda di P.R.G. (mq. 1312,23) e gli standard previsti dal piano (mq. 1761,01). Differenza che consente di soddisfare lo standard richiesto.(vedi tabella allegata)

Opere di urbanizzazione primaria

U.M.I. 1

Per l'intervento nella U.M.I.1 si prevede la realizzazione dei parcheggi a standard sopra citati e la realizzazione del percorso ciclo-pedonale nell'area **B"**

Considerata la continuità degli spazi lastricati pedonali fra le due U.M.I., la scelta dei materiali e delle modalità di posa della pavimentazione dovrà essere concordata e coordinata fra le parti nonché definita univocamente nei progetti delle opere di urbanizzazione.

Il coordinamento delle scelte formali dei progetti delle opere di urbanizzazione dovrà essere previsto anche per gli altri materiali ed arredi.

Gli spazi pedonali saranno oggetto di cessione alla pubblica Amministrazione che avrà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le spese per l'energia elettrica di illuminazione.

Per gli interventi il valore delle opere, sulla base del computo metrico estimativo, verrà riconosciuto al soggetto attuatore quale scomputo sul pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

U.M.I. 2

Il parcheggio, l'allargamento stradale su via Selve, la pista ciclabile e l'area verde saranno ceduti all'Amministrazione comunale che ne avrà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le spese per l'energia elettrica di illuminazione.

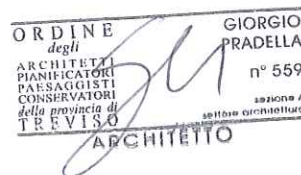
Gli allacciamenti alle reti pubbliche saranno concordati con gli enti gestori.

Tutte le opere saranno corredate dalle necessarie attrezzature: illuminazione, alberature, rete di scarico delle acque reflue, cestini e panchine così come verrà specificato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi il valore delle opere, sulla base del computo metrico estimativo, verrà riconosciuto al soggetto attuatore quale scomputo sul pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Mogliano Veneto, 23.10.2017

dott. arch. Giorgio Pradella



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1 *Contenuto del piano*

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto su quanto disposto dalla V.P.R.G. comunale approvata con delibera regionale e formato ai sensi della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni della Legge n. 457 del 05.08.1978 e delle leggi regionali n. 61 del 27.06.1985 e n. 11 del 23.04.2004 e successive modifiche e integrazioni, riguarda il Comparto 1b MC, così come individuato nella V.P.R.G. n. 76 del 26.03.2009 per la zona delimitata a sud da via Roma e ad est da via Selve.

art. 2 *Modalità di intervento*

Il P.d.R è suddiviso in due unità minime di intervento (U.M.I.) che potranno essere attuate autonomamente, salvo quanto pattuito nella convenzione in riferimento ai pubblici allacciamenti e all'uso dei materiali di finitura delle opere di urbanizzazione. I perimetri delle due U.M.I. sono definiti nelle TAV. 1 e 3.

Per la U.M.I. 2 gli interventi potranno essere realizzati anche in singoli lotti come individuati nella TAV.3.

L'agibilità dei singoli fabbricati sarà vincolata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione della U.M.I. di appartenenza, salvo quanto previsto dalla convenzione.

art. 3 *Usi del suolo*

Gli usi del suolo consentiti nel perimetro del presente Piano sono:

- residenza, attività commerciali e direzionali e attività di interesse collettivo
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- verde pubblico e privato
- parcheggi pubblici
- viabilità carrabile e pedonale

art. 4 *Residenza, attività commerciali e direzionali e attività di interesse collettivo*

La classe della residenza, delle attività commerciali e direzionali comprende:

- abitazioni private
- negozi e pubblici uffici
- uffici privati e pubblici o aperti al pubblico
- autorimesse e parcheggi
- locali di pertinenza alla residenza

L'uso del piano terra è consentito alle attività commerciali, direzionali, alla residenza, alle autorimesse, agli accessi alla residenza, agli accessi pedonali e carrabili delle autorimesse fuori terra od interrato, alle attrezzature per la gestione delle autorimesse. L'uso del primo e secondo piano è consentito esclusivamente alle attività direzionali e alla residenza. L'uso del terzo e quarto piano è ad esclusiva destinazione residenziale. L'uso del sottosuolo è consentito per autorimesse pubbliche e private, magazzini, cantine, locali di servizio connessi alla residenza o di pubblica utilità, alle attività commerciali e direzionali, purché in norma con le prescrizioni emanate dagli organi competenti.

art. 5 *Attrezzature pubbliche e di uso pubblico*

La classe delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico comprende:

- spazi pedonali
- piazze e slarghi lastricati
- viabilità carrabile e ciclo-pedonale
- parcheggi
- verde
- locali adibiti ad attività sociali e culturali
- qualsiasi altra attività considerata di interesse pubblico

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono individuate come:

- aree da cedere all'Amministrazione comunale
- aree di proprietà privata rese di uso pubblico con vincolo convenzionale

La definizione degli spazi a terra e delle reti tecnologiche avverrà in sede di stesura del progetto esecutivo, fermi restando gli standard minimi richiesti dagli strumenti urbanistici vigenti.

art. 6 Viabilità carrabile

La fascia di allargamento della sede stradale di via Selve è indicata nelle TAV.3 di progetto del presente P.d.R. I nuovi accessi carrabili della U.M.I. 2 saranno posizionati lungo via Selve e dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dalla sede stradale; gli accessi individuati nella TAV. 3 sono indicativi e potranno essere modificati in sede di progetto definitivo.

L'accesso carraio della U.M.I. 1 rimane nella medesima posizione di quello esistente salvo diverse disposizioni indicate dalla Soprintendenza ai BBAA.

art. 7 Interventi sugli edifici esistenti

Nella U.M.I. 1 insistono tre fabbricati, individuati nella TAV. 2.

Nella TAV. 3 sono definite le categorie di intervento di tali fabbricati.

Per il fabbricato 1 è prevista la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso; il fabbricato 2 potrà essere ristrutturato o parzialmente demolito e ricostruito senza diminuzione dell'attuale distanza dal confine; il fabbricato 3 così pure il muro di recinzione posto a nord dell'area potrà essere demolito.

Sull'area libera a nord del fabbricato 1 potrà essere realizzato un nuovo fabbricato secondo le modalità individuate nella TAV 3 e nella TAV. 4

art. 8 Nuova edificazione

Il nuovo intervento edilizio dovrà essere di carattere unitario; i volumi fuori terra dovranno essere realizzati entro il perimetro indicato nella TAV.3; l'ingombro massimo indicato nella planimetria 3 della stessa tavola è indicativo e non rappresenta il sedime del fabbricato, mentre i limiti di inviluppo massimi sono specificati nella planimetria 4 della medesima tavola.

Tali limiti possono essere derogati da sbalzi nono superiori a ml. 1,20.

La dotazione dei parcheggi privati di cui alla legge n. 122 del 24.03.1989 è fissata nel rapporto mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione ed è ulteriormente disciplinata dalle N.T.A. della V.P.R.G. vigente.

Eventuali monetizzazioni dei parcheggi privati saranno valutate, su richiesta del soggetto attuatore, dalla Giunta Comunale.

Per quanto riguarda le distanze fra fabbricati, fermo restando i parametri indicati dalla normativa vigente, all'interno del comparto è possibile derogare alla distanza di 10 metri fra pareti finestrate fino ad una misura non inferiore ai 5 metri.

Non ci sono limitazioni relative alla tipologia delle unità edilizie.

Per ragioni di composizione architettonica le recinzioni dei giardini privati potranno essere realizzate in cemento, mattone faccia a vista o laterizio intonacato fino all'altezza di ml. 1,50.

Nelle singole richieste di Permesso di costruire dovrà essere indicata sia la volumetria prevista nel lotto in oggetto che quelle previste nei lotti già concessionari dimostrando che la somma delle volumetrie da realizzare non ecceda il volume massimo previsto dal P.d.R. nella U.M.I. 2 (mc 9.978,00).

U.M.I. 1 aree A+C"" proprietà Amministrazione Comunale + B"" * proprietà ImmobiliNova s.r.l.

STATO DI FATTO / SUDDIVISIONE PER REGIME URBANISTICO E SVILUPPO PLANIMETRIE

area A	area con indice 2,5 mc. / mq.	mq. 1196,35	x2,5	2990,88
area C""	aree che non sviluppano volumetria	mq. 102,52		
area B"" *	aree che non sviluppano volumetria	mq. 208,67		
totale superfici e volume espresso dall' U.M.I. 1		mq. 1507,54		mc. 2990,88

* area che la ditta ImmobiliNova metterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione della U.M.I. 1

PROGETTO / PREVISIONE TIPOLOGIA DI INTERVENTO E VOLUMETRIE

volume esistenti	
fabbricato 1	mq. 1244,48
fabbricato 2	mq. 230,87
fabbricato 3 (demolizione)	mq. 45,32
totale	mq. 1520,67

intervento	
fabbricato 1 (ristrutturazione)	mq. 1244,48 +
ampliamento max (compresa parte del fabbricato 2)	mq. 1200,00 +
totale	mq. 2444,48 <-2990,88

PROGETTO / SUDDIVISIONE VOLUMETRIE E SUPERFICI PER DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI

direzionale e commerciale	mq. 344,24	mq. 1244,48
residenziale		mq. 1200,00

PROGETTO / SUPERFICI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON CONTEGGIATE COME STANDARD

pista ciclo pedonale	mq. 183,70
----------------------	------------

CALCOLO STANDARD P.R.G.

dotazione minima richiesta da P.R.G.	A	mq. 1196,35 x 40%	478,54	parcheggio	130,00	verde	348,54	monetizzazione	
40% della superficie con indice di utilizzazione fondiaria					130,00		0,00		
area parcheggio prevista da progetto									
area a verde pubblico prevista da progetto									
totale complessivo standard previsti			mq. 130,00						
differenza monetizzazione verde pubblico 348,54-0,00									348,54

VERIFICA STANDARD LEGGE REGIONALE 11/04

superficie direzionale e commerciale	mq. 344,24 x 80%	275,39	100,00	175,39
--------------------------------------	------------------	--------	--------	--------

volume residenziale	mq. 1200,00 / mc/ab 150=	mc. 1200,00	ab 8	
n. teorico abitanti insediati				
parcheggio	8 x 3,5	mq. 28,00		
verde	8 x 8	mq. 64,00		
totale		mq. 128,00		
differenza monetizzazione verde pubblico 239,39-0,00				239,39

U.M.I. 2 aree B' + C' + C'' proprietà Immobilianova s.r.l.

STATO DI FATTO / SUDDIVISIONE PER REGIME URBANISTICO E SVILUPPO PLANIMETRIE

area B'	area soggetta a provvedimento TAR Veneto	mq.	3.280,57	mc.	9.978,00
area C'	verde privato vincolato	mq.	3.686,17		
area C''	verde pubblico		440,25		
	totale superfici e volume espresso dall' UMI 2	mq.	7.406,99	mc.	9.978,00

PROGETTO /VERIFICA RIDISTRIBUZIONE AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO C'

verde privato esclusivo e condominiale	mq.	2.566,67
percorsi pedonali interni al verde privato	mq.	144,15
verde privato manovra auto	mq.	975,35
totale verde privato vincolato	mq.	3.686,17

= 3686,17

verificato

CALCOLO STANDARD P.R.G.

dotazione minima richiesta da P.R.G.:

40% della superficie edificabile / area B'	mq.	3.280,57 x 40%	1.312,23
--	-----	----------------	----------

area a parcheggio prevista da progetto	mq.		1220,85	parcheggio	verde
area a verde pubblico prevista da progetto	mq.		540,16		
totale complessivo standard previsti	mq.	1761,01	> 1312,23		
differenza positiva fra standard richiesti da P.R.G. e previsti	mq.		448,78		
area a verde da P.R.G. (area C'')	mq.	440,25			
differenza tra residuo standard (mq. 448,78) e standard area C' (mq. 440,25)	mq.				-8,53

verificato

PROGETTO /SUP. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON CONTEGGIATE COME STANDARD

pista ciclo pedonale (cessione)	mq.	504,83
allargamento via Selve (cessione)	mq.	132,79
totale	mq.	637,62

VERIFICA STANDARD LEGGE REGIONALE 11/04

volume residenziale	mq.	9978,00	
n. teorico abitanti insediati	mc. 9978,99 / mc/ab 150=	ab. 66,52	arrotond. ab.67
parcheggio	67 x 3,5	mq.	234,50
verde	67 x 8	mq.	536,00
totale		mq.	770,50

verificato
verificato
verificato