

# Comune di Mogliano Veneto

Provincia di Treviso

Comune di Mogliano Veneto

18 FEB. 2014

Prof. n. 4609  
Cat. ....Cias. ....Fasc. ....

PIANO DI LOTTIZZAZIONE Z.T.O. C2/200

ALLEGATO "A"

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietà: *Busato Elisabetta*

*Busato Elisabetta*

*De Rossi Adriana*

*De Rossi Adriana*

*Gomiero Anna Maria*

*Gomiero Anna Maria*

*Gomiero Corrado*

*Gomiero Corrado*

*Gomiero Gino*

*Gomiero Gino*

*Gomiero Irene*

*Gomiero Irene*

*Gomiero Marina*

*Gomiero Marina*

*Gomiero Rino*

*Gomiero Rino*

*Moccia Francesco*

*Moccia Francesco*

*Toffoletto Fabrizio*

*Toffoletto Fabrizio*

*Toffoletto Leda*

*Toffoletto Leda*

*Toffoletto Sabrina*

*Toffoletto Sabrina*

Progettista: *Arch. Somnavilla Roberto*

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO  
ROBERTO  
SOMNAVILLA  
n° 006  
settimane  
ARCHITETTO

## **1 - Descrizione**

La presente relazione tecnica riguarda il progetto di lottizzazione della Z.T.O. C2/200, area posta ad Est del centro cittadino di Mogliano Veneto, tra la Via Zermanesa a Nord e Via Casoni a Sud.

L'area è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto al Foglio 41, mappali 313, 316, 2921, 770, 768, 774, 31, 86, 2502, 2503, 772, 773, 89, 85, 2011, 2009, 2006.

La descrizione completa del piano è compresa all'interno delle seguenti tavole grafiche ed allegati:

### *Tavole*

P.1	Inquadramento territoriale	Scala 1:2000
P.2	Rilievo piani altimetrico e fotografico	Scala 1:500
P.3	Modi di intervento	Scala 1:500
P.4	Regime dei suoli	Scala 1:500
P.5	Unità minime di intervento	Scala 1:500
P.6	Reti tecnologiche di stato di fatto e di progetto	Scala 1:500
P.7	Verde pubblico e planivolumetria	Scala 1:200

### *Allegati*

- a) Relazione tecnica illustrativa
- b) Norme Tecniche di Attuazione
- c) Computo metrico
- d) Relazione idraulica
- e) Bozza di Convenzione

Nella progettazione del piano, non facile per la sua particolare perimetrazione e per la presenza del fabbricato dell'A.T.E.R: che per la sua imponente altezza genera un vincolo di non poco conto, hanno concorso alcuni elementi prescrittivi imposti dalla variante al P.R.G. ed altre provenienti da esigenze dei proprietari. Sono state effettuate, inoltre, delle variazioni nel perimetro del piano a causa di fattori preesistenti non modificabili (es. la presenza del parcheggio del fabbricato dell'A.T.E.R:) o per migliorie progettuali .

Le prescrizioni imposte dalle N.T.A per l'area C2/200 in oggetto riguardano :

- La cessione di un'area a Nord interessata dalla realizzazione di una rotatoria che unirà le Vie Torni, Zermanesa ed Olme.
- La cessione di un'area destinata ad una strada di collegamento tra la nuova rotatoria a Nord e la Via Casoni a Sud. Il progetto prevede che tale via sia realizzata nel margine Est dell'area di piano (coinvolgendo peraltro aree non previste dal P.R.G. che vengono inserite all'interno del piano).
- Le aree sottoposte a stralcio sono le seguenti:
  - o Parcheggio del fabbricato dell'A.T.E.R. su terreno di proprietà comunale cui al mapp.le 2915 (area definita "A3" nella tavola P3)
  - o Area destinata a verde privato (definita "A1" nella tavola P3) cui ai mapp.li 672 e 316 porz. .
  - o Parte del punto di sbocco della viabilità di previsione del P.R.G. (area definita "A4" nella tavola P3), in quanto sovrapposta ad un edificio preesistente in Via Casoni.
- Le aree da inserirsi all'interno del piano sono:
  - o Strada di collegamento con Via dello Scoutismo (area definita "A2" nella tavola P3) per l'accesso alla lottizzazione come previsto dalle N.T.A. per la Z.T.O. C2/200, cui ai mapp.li 2006 porz., 2009 porz. e 2011 .
  - o Parte dello sbocco della viabilità prevista dal P.R.G. verso via Casoni (area definita "A5" nella tavola P3), traslata nel progetto in direzione Est.
  - o Spostamento della porzione centrale della viabilità prevista dal P.R.G. all'esterno del limite di piano originale (definita "A6" nella tavola P3), al fine di migliorare gli spazi relativi al tessuto urbano della nuova lottizzazione. Tale spostamento viene compensato con una "trasposizione urbanistica" della relativa area agricola all'interno del P.d.L. nella zona Nord (U.M.I. 15) fra la futura rotatoria e il sedime della viabilità prevista fra la rotatoria e via Casoni.
  - o Porzione di terreno a ridosso della cabina elettrica di Via Torni (area definita "A7" nella tavola P4) interessata alla realizzazione della rotatoria .

La progettazione dello S.U.A. è stata costruita sulla base delle N.T.A. del P.R.G. e ai sensi della L.R. n°11/2004, con successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i dati dimensionali dell'area destinata a P.d.L. sono stati desunti dalle osservazioni controdedotte con D.C.C. n° 10 del 18.2.2003 e n° 74 del 7.5.2005, oltre che dall'accoglimento dell'osservazione n°134 con D.G.R. n°3321 del 24 10.2006.

## **2- Analisi dello stato di fatto**

L'area di piano è quasi totalmente destinata a funzioni agricole, eccezion fatta per la sua parte Nord occupata per gran parte da una zona a verde privato con diverse alberature di alto fusto . Vale la pena rilevare in questa sede che tale zona manterrà la sua funzione attuale e non sarà soggetta ad edificazione (escludendo naturalmente le aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità di piano).

L'area di piano viene attraversata, da Sud verso Nord, da due scoline consecutive ma non collegate tra loro, aventi come unica funzione idraulica l'accumulo di acqua (e non quindi il suo trasporto a valle in altri corsi d'acqua). La scolina posta a Nord riceve, in particolare, le acque provenienti dall'area in Via Zermanesa. La sezione media varia tra i tre metri ed i quattro metri. Il tratto Nord, infine, ha gli argini densamente piantumati.

Il fronte Est della lottizzazione è completamente sgombro (presenza di campi coltivati) mentre su quello Ovest sorgono due edifici di proprietà A.T.E.R: (dei quali uno è un enorme edificio multipiano). Sul lato Sud si trova infine la Via Casoni con un piccolo edificio ex-rurale di recente ristrutturazione .

Si è predisposto un adeguato rilievo plani altimetrico e fotografico (vedi Tav. P.2), degli edifici adiacenti, delle essenze arboree, della viabilità e delle reti tecnologiche.

## **3- Caratteristiche progettuali**

La lottizzazione avrà accessi carrabili e pedonali su Via dello Scoutismo, in corrispondenza di un varco posto tra i due edifici di proprietà dell'A.T.E.R.: La viabilità interna al piano sarà composta da strade con sezione di m. 6 fiancheggiate da marciapiedi larghi m. 1,50. Un rondò all'estremità della via senza uscita (raggio m. 7,50) permette una agevole movimentazione dei veicoli .

L'area a parcheggio e quella a verde pubblico sono concentrate nella porzione Sud della lottizzazione, ovvero entro le aree più penalizzate (dal punto di vista residenziale) per la presenza dell'altissimo ed imponente edificio dell'A.T.E.R. .

In particolare i *parcheggi* sono di due tipi: quelli ad *uso pubblico* posti in una prima fascia a Nord (con 14 posti macchina, dei quali uno per disabili), e quelli ad *uso privato* a servizio dei futuri fabbricati (con 43 posti macchina, dei quali uno per disabili).

I posti auto hanno dimensioni di m. 2,5 x m. 5,00, con corsie di manovra larghe m. 5,50.

Il *verde pubblico* si compone di un parco nel margine Sud del piano.

E' prevista inoltre la realizzazione di un fosso parallelo alla prevista strada di collegamento tra la nuova rotatoria a Nord e la Via Casoni a Sud .

In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 33 bis delle N.T.A. della variante di adeguamento al PALAV per le aree di interesse paesistico ambientale, si manterranno le alberature di alto fusto presenti nel lato Nord del piano (area con destinazione a verde privato), mentre nel parco e lungo il fosso di progetto, verso al zona agricola, verranno messe a dimora solo specie autoctone .

L'edificazione è raggruppata nella porzione centrale del piano e si compone di sette lotti per un totale di mc. 16.983,67. Gli edifici potranno svilupparsi al massimo su quattro piani fuori terra, più un piano interrato da destinarsi a garages, posti macchina e magazzini.

L'edificazione risulterà legata tipologicamente ai caratteri architettonici e stilistici degli ambiti urbani periferici ai centri urbani ed a ridosso delle prime zone agricole.

#### **4- Definizione superfici di progetto**

La superficie interessata dalla Z.T.O. C2/200 definita dal piano regolatore è stata ricostruita mediante sovrapposizione di P.R.G., estratto mappa catastale e C.T.R.: in base a tale interpolazione risulta avere una estensione di mq. 25.643. Come riportato più sopra, il limite dato dal P.R.G. è stato leggermente modificato rispettando le tolleranze date dalla L. 47/93, ovvero mantenendo le variazioni del perimetro di piano al di sotto del 10%, come dimostrato dalle sottostanti tabelle .

<b>P.R.G.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Perimetro</b>	<b>Tolleranza ammissibile</b>
	25.643 mq.	1.155,93 m.	115,59 m.
<b>P.d.L.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Perimetro</b>	<b>Variazione</b>
	25.562 mq.	1.135,12 m.	20,81 m.

L'assetto delle proprietà coinvolte dal piano è il seguente:

<b>Area Piano di Lottizzazione DEFINITA dal P.R.G.</b>					
	<b>Ditta intestataria</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie catastale (mq)</b>	<b>Superf. reale da occupare (mq)</b>	<b>Note</b>
1	Gomiero Natalina	672	612	613,40	
2	Gomiero Irene Gomiero Marina Gomiero Gino De Rossi Adriana	313	3100	3110,34	
3	Gomiero Irene Gomiero Marina Gomiero Gino De Rossi Adriana	316	200	182,55	
4	Fracasso Giancarlo Galeazzo Marzia	314	555	49,56	E.U.
5	Gomiero Irene	2921	806	156,49	E.U.
6	Gomiero Rino	770	1800	159,61	E.U.
7	Gomiero Rino	768	2800	2653,39	
8	Gomiero Rino	774	150	161,36	
9	Toffoletto Leda	31	706	697,28	
10	Toffoletto Leda	86	7660	3118,57	
11	Toffoletto Fabrizio Toffoletto Sabrina	2502	20	21,13	

	Ditta intestataria	Mappale	Superficie catastale (mq)	Superf. reale da occupare (mq)	Enti urbani
12	Toffoletto Fabrizio Toffoletto Sabrina	2503	8340	252,93	
13	Gomiero Anna Maria	772	6130	6204,87	
14	Gomiero Corrado	773	5870	5351,41	
15	Gomiero Corrado	89	8835	748,01	
16	Busato Elisabetta Moccia Francesco	85	275	159,86	
17	Comune Mogliano Veneto	strada	/	451,58	
18	Comune Mogliano Veneto	2915	6193	1550,2	E.U.
	<b>TOTALE aree definite dal P.R.G.</b>		<b>MQ.</b>	<b>25643</b>	
	<b>Aree da AGGIUNGERE al Piano di Lottizzazione</b>				
19	Toffoletto Leda	86	7660	1330,17	
20	Gomiero Corrado	89	8835	407,66	
	Gomiero Corrado	773	5870	76,41	
21	Busato Elisabetta Moccia Francesco	85	275	23,35	
22	Toffoletto Fabrizio Toffoletto Sabrina	2503	8340	168,38	
23	Comune Mogliano Veneto	2011	50	55,38	
24	Comune Mogliano Veneto	2009	88	67,00	
25	Comune Mogliano Veneto	2006	970	125,80	
26	Comune Mogliano Veneto	Sede stradale	/	68,05	
	<b>TOTALE aree da aggiungere</b>		<b>MQ.</b>	<b>2322</b>	

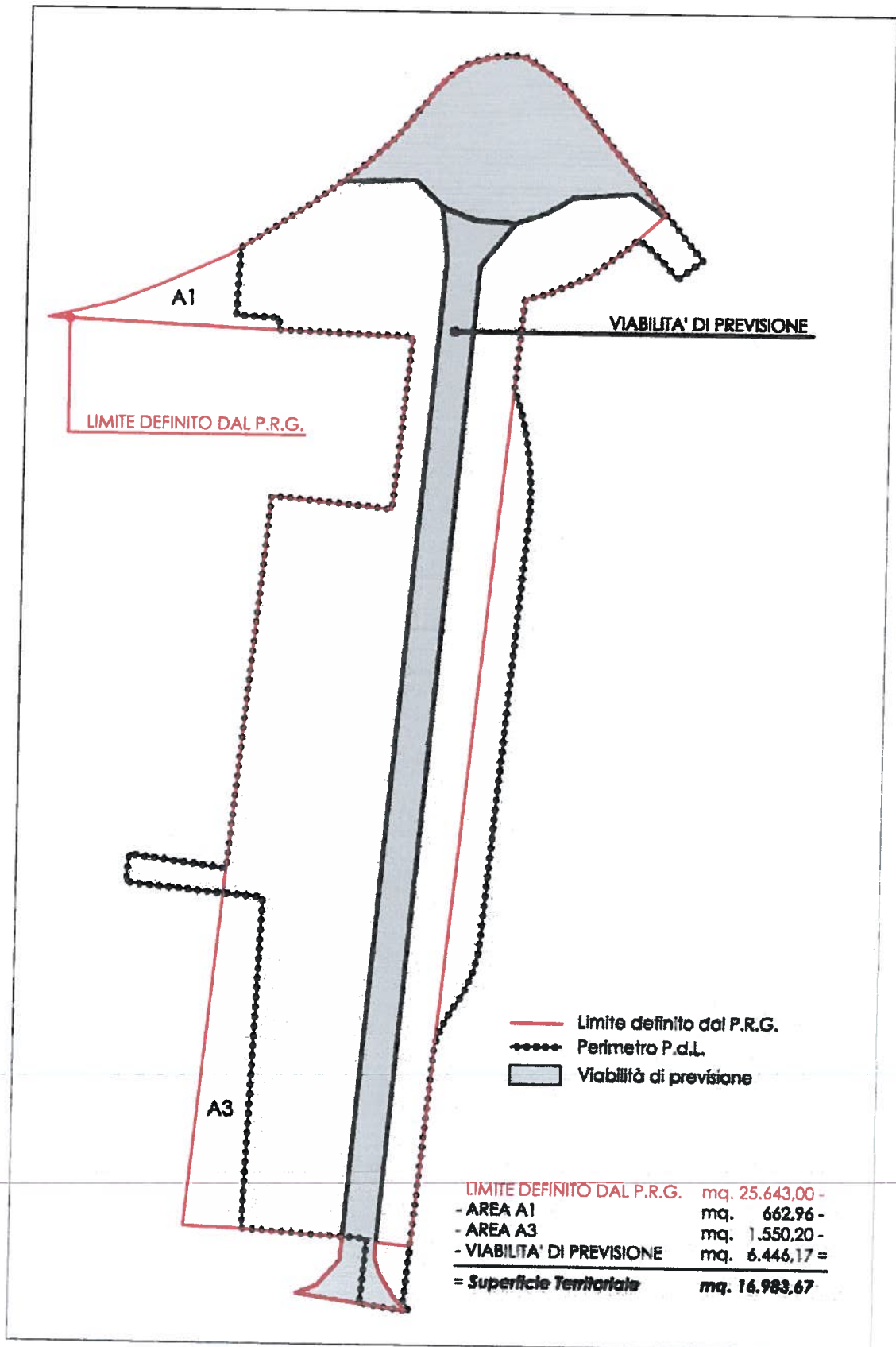
<b>Aree da SOTTRARRE al Piano di Lottizzazione</b>					
27	Gomiero Natalina	672	612	613,40	
28	Fracasso Giancarlo Galeazzo Marzia	314	555	49,56	E.U.
29	Gomiero Corrado	773	5870	98,66	
30	Busato Elisabetta Moccia Francesco	85	275	90,82	
31	Comune Mogliano Veneto	2915	6193	1550,2	
<b>TOTALE aree da sottrarre</b>		<b>MQ.</b>		<b>2403</b>	
<b>TOTALE AREA INTERVENTO MQ. 25.562</b>					

#### **5- Dati dimensionali di progetto**

Dall'elaborato grafico sotto riportato si può rilevare il metodo seguito per il calcolo della superficie territoriale, da calcolare al netto dell'area destinata alla viabilità di progetto, necessaria alla determinazione della volumetria ammissibile secondo l'indice previsto dalle N.T.A. per la Z.T.O. C2/200 pari 1 mc/mq .

La tabella successiva esplica i dati dimensionali di progetto.





Perimetro PdL da PRG		Perimetro PdL proposto		Variazione di perimetro <10%		
1.155,93 m.		1.135,12 m.		20,81 m.		
<b>LOTTIZZAZIONE C2/200</b>						
A. Superficie totale da PRG (mq)	B. Detrazioni (mq) (Aree che non concorrono alla definizione della Superficie territoriale)	Superficie territoriale (mq) (A-B)	IUT (mc/mq)	Volume (mc)	C. Variazioni di superficie (mq)	Superficie PdL di progetto (mq) (A-ΣC)
25.643 mq.	- Rotatoria + Strada di previsione PRG: mq.6446,17 - Area A1: 662,96 - Area A3: 1550,20	16.983,67	1	16.980,00	A1 = - 662,96 A2 = + 248,18 A3 = - 1550,20 A4 = - 189,48 A5 = + 139,61 A6 = + 1697,98 A7 = + 236,43	25.562
<b>STANDARDS DA PRG</b>						
Volume (mc)	A. Abitanti teorici (150 mc/abit.)	Parcheggi (3,5 mq/abit.)	B. Verde pubblico (8mq/abit.)	Superficie totale standards (mq.)		
16.980	113	395,5	904	1299,50		
<b>STANDARDS DI PROGETTO</b>						
Volume	Abitanti teorici	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Superficie fondiaria	Viabilità PdL	
16.980	113	462,18	2628,44	6975	1581,95	

## 6 - Dati tecnici

<b>Unità Minima d'Intervento n° 1</b>	Viabilità carrabile	Mq. 1.121,81
	Viabilità pedonale	Mq. 460,14
	Parcheggi ad uso pubblico	Mq. 462,18
<b>Unità Minima d'Intervento n° 2</b>	Parco pubblico ed aree verdi dei parcheggi	Mq. 2.628,44
<b>Unità Minima d'Intervento n° 3</b>	Viabilità di previsione, fosso	Mq. 4.854,57
<b>Unità Minima d'Intervento n° 4</b>	Rotatoria e fosso di pertinenza	Mq. 2.958,53
<b>Unità Minima d'Intervento n° 5</b>	Parcheggi privati	Mq. 933,30
<b>Unità Minima d'Intervento n° 6</b>	Verde privato	Mq. 159,49
<b>Unità Minima d'Intervento n° 7</b>	Verde privato	Mq. 3.828,22

### **Unità Minima d'Intervento n° 8 (Lotto1)**

- a) Vol. max mc. 2.130
- b) H max quattro piani
- c) Sup Coperta max mq. 300
- d) Superficie fondiaria mq. 760
- e) Distanza dai confini minima ml.5,00 min.
- f) Distanza dai fabbricati minima ml.10,00
- g) Distanza dalle strade minima ml.5,00 min.
- h) Tipologie ammesse: blocco - linea – schiera

### **Unità Minima d'Intervento n° 9 (lotto2)**

- a) Vol. max mc. 2.130
- b) H max quattro piani
- c) Sup Coperta max mq. 300
- d) Superficie fondiaria mq. 755

e) Distanza dai confini minima	ml. 5,00
f) Distanza dai fabbricati minima	ml.10,00
g) Distanza dalle strade minima	ml.5,00 min.
h) Tipologie ammesse:	blocco - linea - schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 10 (lotto3)***

a) Vol. max	mc. 2.130
b) H max	quattro piani
c) Sup Coperta max	mq. 322
d) Superficie fondiaria	mq. 825
e) Distanza dai confini minima	ml. 2,50
f) Distanza dai fabbricati minima	ml.10,00
g) Distanza dalle strade minima	ml.5,00 min.
h) Tipologie ammesse:	blocco - linea - schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 11 (lotto 4)***

a) Vol. max	mc. 2.790
b) H max	quattro piani
c) Sup Coperta max	mq. 628
d) superficie fondiaria	mq. 1.523
e) Distanza dai confini minima	ml. 2,00 min.
f) Distanza dai fabbricati minima	ml.10,00
g) Distanza dalle strade minima	ml.5,00 min.
h) Tipologie ammesse:	blocco - linea - schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 12 (lotto 5)***

a) Vol. max	mc. 2.600
b) H max	quattro piani
c) Sup Coperta max	mq. 402
d) Superficie fondiaria	mq. 1034
e) Distanza dai confini minima	ml. 2,5
f) Distanza dai fabbricati minima	ml.10,00
g) Distanza dalle strade minima	ml.5,00 min.

h) Tipologie ammesse: blocco - linea – schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 13 (lotto 6)***

a) Vol. max mc. 2.600  
b) H max quattro piani  
c) Sup Coperta max mq. 402  
d) Superficie fondiaria mq. 1039  
e) Distanza dai confini minima ml. 5,00 min.  
f) Distanza dai fabbricati minima ml. 10,00  
g) Distanza dalle strade minima ml. 5,00 min.  
h) Tipologie ammesse: blocco - linea – schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 14 (lotto 7)***

a) Vol. max mc. 2.600  
b) H max quattro piani  
c) Sup Coperta max mq. 402  
d) Superficie fondiaria mq. 1.039  
e) Distanza dai confini minima ml. 5,00 min.  
f) Distanza dai fabbricati minima ml. 10,00  
g) Distanza dalle strade minima ml. 5,00 min.  
h) Tipologie ammesse: blocco - linea – schiera

***Unità Minima d'Intervento n° 15*** Area agricola (trasposizione urbanistica)