

Comune di Mogliano Veneto

Provincia di Treviso

Comune di Mogliano Veneto
18 FEB. 2014
Prof. n. 4604
Cat. Clas. Fasc.

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

ALLEGATO "B"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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. Sommavilla Roberto*

ORDINE degli ARCHITETTI
PUBBLICISTI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della Provincia di
TREVISO
ROBERTO
SOMMAVILLA
n. 066
Sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Art.1 – Ambito di applicazione del Piano

Il Piano di Lottizzazione soggetto alla seguente normativa comprende l'area individuata come comparto C2/200 nel P.R.G. vigente.

Art. 2 – Elaborati del Piano

Il Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

Allegati dattiloscritti:

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

Art. 3 – Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree

Le aree interne al comparto C2/200 sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

1. *Aree edificabili*: aree da destinare ad edilizia residenziale privata. All'interno di queste sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento (UMI), che rappresentano le aree minime subordinate a unico Permesso di Costruire o Denuncia di

Inizio Attività, ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

2. *Aree destinate a servizi*: aree da destinare a servizi per la collettività, viabilità carraia, pedonale. Interessano, più precisamente, *ad est* il sedime di terreno per la prevista viabilità di collegamento tra Via Zermanese e Via Casoni; *a nord* un'area per la realizzazione una rotatoria stradale.

3. *Viabilità pubblica di servizio alla lottizzazione*: aree destinate alla viabilità. All'interno di tali aree sono compresi anche gli ambiti pedonali a completamento della sezione stradale (marciapiedi e pertinenze stradali).

4. *Parcheggi* : aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi di stretta pertinenza dei volumi residenziali, così come previsto dal R.E.C. art. 37.

5. *Verde Pubblico*: aree da destinare a parchi e giardini pubblici o comunque a spazi pubblici ad uso prevalentemente pedonale e/o ciclabile.

La superficie fondiaria dei lotti sarà quella effettivamente risultante dal frazionamento. Per tutte le aree, anche di diversa destinazione, si potranno avere piccole differenze di superficie purché:

- esse rientrino nei limiti tollerati dal catasto in sede di frazionamento (5%);
- le superfici complessive degli standards non risultino inferiori ai minimi di legge;

Art. 4 – Regole per le opere di urbanizzazione

1. Le opere d'urbanizzazione rappresentano le parti pubbliche previste entro il Piano di Lottizzazione e dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore delle unità minime di intervento (UMI) di nuova costruzione, come definite al successivo art. 5 mediante sottoscrizione di convenzione.
2. Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, avranno valore prescrittivi i materiali e le dimensioni riguardanti la sistemazione delle strade, dei marciapiedi, dei parcheggi e del verde.

3. Ai fini di ottemperare pienamente a quanto previsto dall'art. 33 bis delle NTA della variante d'adeguamento al P.A.L.A.V. per le aree di interesse paesistico ambientale, nella progettazione esecutiva si fa' obbligo di prevedere il mantenimento delle piantumazioni esistenti a nord dello strumento urbanistico attuativo, con eccezione delle aree interessate dalle previste rotonde e viabilità di collegamento con via Casoni, nell'area destinata a verde privato cui all'U.M.I. 7, e di prevedere la messa a stabile dimora di specie autoctone, fra quelle indicate nell'allegato A delle norme cui sopra, lungo tutto il confine est delle rimanenti aree poste in fregio alla viabilità di previsione fra le vie Zermanesa e Casoni. Le alberature che verranno indicate nelle aree distinte dalle U.M.I. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, potranno anche essere piantumate contestualmente alla costruzione dei fabbricati e saranno prescrittive al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, in quanto facenti parte delle piantumazioni utili per adempiere a quanto previsto dall'art. 33 bis delle NTA della variante d'adeguamento al P.A.L.A.V. .

Art. 5 – Regole per l'edificazione

1. Entro il Piano di Lottizzazione sono previste le seguenti Unità Minime di Intervento (UMI):

UMI	DESCRIZIONE	superfici
UMI 1	Aree a standards, viabilità carraia, pedonale, parcheggi pubblici	mq. 2.044,13
UMI 2	Area a destinazione "verde pubblico"	mq. 2.628,44
UMI 3	Area destinata alla realizzazione del fosso e della viabilità di collegamento tra Via Casoni e Via Zermanesa, da cedere alla Pubblica Amministrazione	mq. 4.854,57
UMI 4	Area da cedere per la realizzazione della rotonda di Via Zermanesa	Mq. 2.958,53

UMI 5	Area con destinazione a parcheggio privato di pertinenza dell'edificazione privata per le UMI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 così come previsto dall'art. 37 REC.	mq. 933,30
UMI 6	Area a verde privato	mq. 159,49
UMI 7	Area a verde privato	mq. 3.828,22
UMI 8	superficie fondiaria	mq. 760
UMI 9	superficie fondiaria	mq. 755
UMI 10	superficie fondiaria	mq. 825
UMI 11	superficie fondiaria	mq. 1.523
UMI 12	superficie fondiaria	mq. 1.034
UMI 13	superficie fondiaria	mq. 1.039
UMI 14	superficie fondiaria	mq. 1.039
UMI 15	Area agricola (trasposizione urbanistica)	mq. 1.697,98

Costituiscono lotti destinati alla nuova edificazione: UMI 8; UMI 9; UMI 10; UMI 11; UMI 12; UMI 13; UMI 14.

2. La realizzazione degli interventi edilizi entro il Piano di Lottizzazione (UMI) si attua mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

3. Nella progettazione esecutiva all'interno delle UMI avranno valore prescrittivo:

- a) Le distanze dai confini, come indicato nella tavola P3 .
- b) La distanza dalle strade, come indicato nella tavola P3.
- c) Le distanze dai fabbricati, come indicato nella tavola P3 .
- d) Il volume massimo ammesso per ogni UMI come evidenziato nella tavola P3.

- d) Il volume massimo ammesso per ogni UMI come evidenziato nella tavola P3.
- e) Il limite di massima edificazione, come evidenziato nella tavola P3, rappresenta la parte del lotto che può essere occupata dall'edificazione. Da tale perimetro sono esclusi eventuali aggetti fino a ml 2,50 e i piani interrati .
- f) L'altezza massima ammissibile dei fabbricati nei lotti destinati alla nuova edificazione è definita in ml 12,50 pari a 4 piani abitabili, calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Si assume quale quota zero di riferimento la parte superiore della cordonastradale.
- g) La destinazione d'uso ammessa per ogni UMI destinata a nuova edificazione è specificata dall'art. 14 delle NTA del P.R.G. vigente.
- h) La possibilità di accorpamento di due o più unità minime d'intervento adiacenti, con edificazione da realizzarsi mediante unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
- i) La superficie coperta massima ammessa per ogni UMI, come evidenziata nella tavola P3 .
- j) I posti auto necessari per ogni nuova unità abitativa da edificarsi nei lotti di cui alle UMI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, così come prescritto dall'art. 37 del R.E.C., dovranno essere preferibilmente ricavati nell'area destinata a tale scopo identificata come UMI 5 (vedi tav. P5)
- k) All'interno dei lotti edificabili dovranno essere messe a dimora specie autoctone così come indicato nell'art. 4 comma 3° delle presenti norme
- l) Il pavimento finito degli alloggi al piano terra dei nuovi fabbricati da edificarsi nelle UMI 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, dovrà essere posto a quota +50 cm. dalla quota zero di riferimento di cui al comma "f", al fine di prevenire il rischio di eventuali allagamenti dovuti a gravi fenomeni atmosferici; da ciò ne consegue che il calcolo dei volumi edilizi dei nuovi fabbricati, cui all'art.9 comma 3 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigenti, sarà computato a partire da quota +50 cm.

4. Nella progettazione edilizia dovranno essere rispettate le seguenti regole compositive:

- La forma del tetto potrà avere un'articolazione a due o quattro falde inclinate verso l'esterno con una pendenza compresa tra il 25% e il 40%. Il materiale relativo all'eventuale manto di copertura, se a tetto, sarà il laterizio a colorazione naturale, il rame o altri metalli. E' ammessa anche la realizzazione di coperture piane, in tutto od in parte, per il posizionamento di elementi tecnologici (pannelli solari o fotovoltaici) o di locali tecnici come definiti dal comma 9 del presente articolo.
- Sono esclusi cornicioni ed elementi decorativi a forma di timpano.
- Sono sempre ammessi garage e magazzini interrati a condizione che siano dotati di adeguate misure (pompe, pozzetti di raccolta ecc.) atte ad evitare allagamenti.
- È vietato l'impiego di scuri in legno diversi dalla tipologia a pacchetto, scorrevole o a libro.
- Le tende devono essere di tinte neutre; è esclusa la tipologia a capottina per la loro installazione su condomini ed edifici a schiera ove è prescritto un progetto unitario.
- E' ammessa la realizzazione di pompeiane.
- Sono ammessi velux ed abbaini.
- E' ammessa la realizzazione, sull'ultimo solaio di copertura, di locali tecnici (centrali termiche e di refrigerazione, locali macchine ascensore, vani per bollitori, depositi idrici ecc.) nonché di volumi destinati a vani scala chiusi per permettere il raggiungimento dei locali tecnici sopra descritti. Tali locali e volumi edilizi non saranno conteggiati all'interno del volume massimo ammissibile, identificato per ogni unità minima d'intervento, e potranno essere realizzati anche in deroga dell'altezza massima prevista così come descritto al punto all'art. 5 punto 2 comma f .
- Le recinzioni delle aree private verso la strada interna alla lottizzazione dovranno essere realizzate secondo le indicazioni generali che verranno riportate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ; sono ammesse le coperture a protezione delle cassette postali e dei citofoni poste in corrispondenza dei cancelli pedonali lungo la recinzione prospettante sulla viabilità pubblica che potranno essere realizzate secondo le indicazioni generali che verranno riportate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione . Tali elementi non costituiranno superficie coperta .
- All'interno dell'ambito di proprietà devono essere individuati gli spazi per i contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti, i quali dovranno essere accessibili dalla strada pubblica; si precisa che tali spazi potranno essere delimitati da

recinzioni cieche, in rispetto degli spazi privati, con altezza massima di ml.1,50 e potranno essere dotati di copertura .

Sono ammesse deroghe alle regole compositive e costruttive del presente punto, nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentano una precisa morfologia, complessità decorativa e tipologia costruttiva (rifiniture estetiche) nello spirito di migliorare l'intervento complessivo, unificando la lettura del fabbricato.

L'edificazione dei singoli lotti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Unità Minima d'Intervento n° 8 (Lotto1)

a) Vol. max	mc. 2.130
b) H max	ml. 12,50
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	ml. 12,50
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	ml. 12,50
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	ml. 12,50
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	ml. 12,50
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	ml. 12,50
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° 14 (lotto 7)

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| a) Vol. max | mc. 2.600 |
| b) H max | ml. 12,50 |
| 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 |

Art. 6 - Riferimento alla normativa P.R.G.

Per quanto non espressamente citato nella presenti norme si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G e dal Regolamento Edilizio vigenti.