

Comune di Mogliano Veneto

**09 OTT. 2018**

Prot. n. 35062

Cat. .... Clas. .... Fasc. ....

**giorgiopradellaarchitetto**

via ugo foscolo 17  
 31021 mogliano veneto - TV  
 telefono 041.455777  
 email: studiopradella@gmail.com  
 pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

ORDINE GIORGIO  
 degli ARCHITETTI PRADELLA  
 4 ARCHITETTI n° 559  
 PIANIFICATORI  
 PAESAGGISTI  
 CONSULENTI  
 degli ARCHITETTI  
 TREVISO sezione A  
 set. via Mazzini 10  
 ARCHITETTO

committente Meridiana s.r.l.			
comune MOGLIANO VENETO – TV via Roma – via Ghetto Catasto Terreni foglio 31 – mappale 13	oggetto Variante sostanziale a P.d.L. C2-11 approvato con D.G.C. n.20/2016 per adeguamento a misure di tutela indiretta ex artt. 45, 46 D.Lgs. 42/2004		
RELAZIONE TECNICA E STORICA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TABELLA STANDARD		elaborato <b>B</b>	
progettista arch. giorgio pradella	data stesura 22.01.2018	aggiornamento 16.07.2018	file Meridiana-01_PdL-cop-B-1

## RELAZIONE TECNICA E STORICA

### PREMESSA

Oggetto della presente istanza è una variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata C-2 11 approvato con D.G.C. n. 20 del 09.02.2016. La variante propone un diverso assetto del piano attuativo per effetto delle misure di tutela indiretta del 25.03.2016, emanate dalla Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.lgs 42/2004.

L'area interessata dall'intervento, situata nel Comune di Mogliano Veneto, nei pressi di Villa Zanga, ha una superficie complessiva di mq. 16.764,04, confina a nord con via Roma, a est con via Ghetto, a sud con il canale consortile Pianton, a ovest con un giardino privato.

L'area rientra sia nella Z.T.O. C-2 11 per mq. 14.030,00 che nella Z.T.O. F 1.3 per mq. 2734,04 per le quali il P.R.G. vigente prevede rispettivamente destinazione "*residenziale*" e destinazione "*verde pubblico attrezzato di quartiere e area a gioco per bambini*".

### NORMATIVA

Il Piano prevede, sulla base della scheda puntuale, la realizzazione di mc. 5.612,00 (14.030,00 x 0,40 i.u.f.) con una superficie a standard pari al 10%

Allo standard a verde si aggiunge la superficie di mq. 2734,04, prevista dal P.R.G. per le Z.T.O F 1.3 e inserita nello strumento attuativo.

Per non condizionare le soluzioni compositive del Piano di Lottizzazione, l'area F 1.3 potrà avere una conformazione diversa da quella indicata nel P.R.G.

Oltre alla normativa di P.R.G. vanno considerate le misure di tutela indiretta del provvedimento emanato il 25.03.2016 dalla Soprintendenza Belle arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso, ai sensi degli artt. 45-46 del D.lgs 42/2004, che prevedono l'ampliamento del cono visuale da ovest verso Villa Zanga, l'inedificabilità dello spazio compreso nel cono ottico e il divieto di alterare quote e profili all'interno del cono ottico.

Le misure di tutela individuano inoltre i criteri per la realizzazione dei fabbricati che dovranno essere a tipologia uni o bifamiliare e non potranno avere un'altezza alla gronda maggiore di ml. 7,50.

Si prescrive inoltre di realizzare un filare di alberi lungo il limite fra la zona inedificabile e quella edificabile.

### PROGETTO

E' stato elaborato un nuovo assetto plani volumetrico, sulla base dei presupposti definiti dalle misure di salvaguardia, che si differenzia sostanzialmente dal piano approvato.

Nella progettazione il cono ottico imposto dalla Soprintendenza è stato assunto d'obbligo come vincolo, mentre si sono ricercati i segni storici caratterizzanti il luogo di intervento: permanenze e mutazioni, che diventano peculiarità e contenuti da trasferire in espressioni formali significative nel progetto.

Uno di questi segni è l'antico tracciato di via "Gardigiana". Sovrapponendo la cartografia storica con il rilievo dello stato attuale, il tracciato si trova all'interno dell'area di intervento, nel triangolo delimitato dalle lettere A-B-C che definisce il cono ottico visuale di cui all'art. 1 delle misure di tutela. L'area del cono ottico sarà sistemata a verde senza alberature e il tracciato dell'antica via sarà evidenziato con un diverso trattamento del suolo, "impronta" della memoria del luogo.

Un filare di alberi nel confine sud mitigherà la vista verso la porzione edificabile, consentendo la visione della villa.

Gli accessi carrabili alla lottizzazione avverranno da via Roma e da via Ghetto. Mentre la strada di penetrazione da via Roma sarà privata, quella da via Ghetto, sulla quale sono attestati i parcheggi a standard, sarà pubblica. Una pista ciclabile correrà lungo il lato est dell'area di intervento. Un piccolo spazio di sosta arredato, che richiama la disposizione a croce del giardino all'italiana a sud di Villa Zanga, interrompe la pista ciclabile per poi continuare verso via Roma con una inclinazione che "racchiude" idealmente l'area di pertinenza della Villa. Come prescritto dalle misure di tutela indiretta, i fabbricati previsti saranno costituiti da tipologie edilizie uni o bifamiliari con altezza massima alla gronda di ml. 7,50.

#### **STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il P.R.G. prevede la realizzazione di standard pari al 10% dell'area C2-11 a cui si aggiunge la superficie dell'area F 1.3.

Gli standard a parcheggio sono calcolati sulla base della L.R. 11/04 e gli stalli verranno collocati solo nella strada di penetrazione da via Ghetto.

La superficie a verde coprirà il triangolo del cono ottico A-B-C, il bordo est lungo via Ghetto fino al canale Pianton e la fascia di ml. 6,00 lungo l'argine del corso d'acqua.

Tutte le opere saranno cedute all'Amministrazione comunale che si assumerà l'onere della manutenzione.

La strada di lottizzazione pubblica, i parcheggi, gli allacciamenti e le reti di scolo delle acque meteo e nere sono considerate opere di urbanizzazione primaria, mentre l'area verde attrezzata è considerata opera di urbanizzazione secondaria. Per entrambe le opere di urbanizzazione è previsto lo scomputo dagli oneri.

Per la consultazione delle superfici e dei calcoli si veda la tabella allegata.

#### **CRITERI PER L'EDIFICAZIONE**

Le N.T.A. del presente Piano di Lottizzazione, le indicazioni progettuali della TAV. 02 e della TAV 04, definiscono alcune linee e criteri da adottare per l'edificazione e recepiscono e interpretano anche le misure introdotte nell'art. 2 del provvedimento della Soprintendenza.

In particolare viene interpretata la prescrizione che prevede che le nuove edificazioni siano *"in linea con le tecniche edilizie tradizionali e con i parametri costruttivi consoni al decoro e al contesto ambientale nel quale il bene si inserisce"*

Tale misura viene interpretata nel progetto analizzando e scomponendo gli elementi costitutivi di Villa Zanga; quest'ultima considerata non solo bene da tutelare ma anche unica emergenza di riferimento del sistema ambientale che caratterizza il luogo.

Si considera in particolare il rapporto tra strada, recinzione e corpi di fabbrica interni alla recinzione del compendio storico. Il fronte ovest della Villa si affaccia su via Ghetto integrandosi con il muro di cinta.

Questa sintassi viene ripresa nella composizione dei nuovi fabbricati e delle pertinenze scoperte, rivisitate con un linguaggio contemporaneo. L'elemento di separazione tra scoperto esclusivo e strada sarà un muro che si integra con il fabbricato e sarà posto a una distanza funzionale agli ingressi carrabili e pedonali, ai parcheggi a uso privato, esterni allo scoperto esclusivo.

I muri di recinzione lungo i fronti sull'area pubblica, dove la composizione architettonica lo richieda, potranno essere alti ml. 2,20-2,40, mentre le divisioni fra le aree scoperte private saranno realizzate con recinzioni metalliche e siepi. I muri potranno essere realizzati in mattoni o pietra faccia a vista.

I paramenti esterni dei fabbricati saranno rifiniti prevalentemente a intonaco tinteggiato con colori neutri e pastello. I perimetri delle aree fabbricabili sono definiti nella planimetria della TAV 02 lasciando spazio allo studio compositivo dell'aggregato edilizio.

Ogni lotto avrà a disposizione una volumetria corrispondente ad un minimo di mc. 500 ad un max di mc. 800. Nella documentazione allegata al P.d.C. dovranno comunque essere dimostrati i parametri relativi alla cubatura utilizzata in relazione alla cubatura massima consentita dal Piano di Lottizzazione.

I singoli lotti potranno essere aggregati. La cubatura consentita sarà la somma delle cubature previste per ogni lotto aggregato.

La TAV. 05 e la TAV. 06 sono da considerare indicative e forniscono gli indirizzi per gli interventi da realizzare tramite SCIA. Si veda anche appendice alle N.T.A.

Mogliano Veneto 16.07.2018

dott. arch. Giorgio Pradella

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 CONTENUTO DEL PIANO**

Il presente Piano di Lottizzazione 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 l'ambito C2-11, così come individuato nella V.P.R.G. n. 76 del 26.03.2009 per la zona delimitata a nord da via Roma e ad est da via Ghetto.

### **ART. 2 ELABORATI GRAFICI**

#### ***Tavola 01***

*Estratti di mappa, Rilevo dello stato di fatto, sovrapposizione fra rilievo e PRG*

#### ***Tavola 02***

*Planimetria uso del suolo e opere di urbanizzazione, planimetria aree da cedere all'Amministrazione comunale*  
Prescrittiva per le opere di urbanizzazione previste, per i perimetri di massimo involucro dei fabbricati, per le cubature previste nei lotti

#### ***Tavola 03***

*Planimetria illustrativa dell'impianto urbanistico e della sistemazione complessiva delle aree pubbliche e private*

Indicativa

#### ***Tavola 04***

*Planimetria con individuazione degli elementi tipologici caratterizzanti l'intervento*

Prescrittiva nelle modalità e non nelle quantità

#### ***Tavola 05***

*Planimetrie indicative dell'attacco al suolo e planivolumetrico*

Linee guida per l'applicazione dell'art. 23 c.1 b del D.P.R. 380/01

#### ***Tavola 06***

*Profili indicativi*

Linee guida per l'applicazione dell'art. 23 c.1 b del D.P.R. 380/01

### **ART. 3 MODALITÀ DI INTERVENTO**

Il P.d.L prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fabbricati di tipo unifamiliare, con intervento diretto sulla base di frazionamenti eseguiti anche successivamente alla realizzazione delle opere.

Gli interventi potranno essere realizzati nei lotti mediante la richiesta di singolo Permesso di Costruire in rispetto dei contenuti delle tavola 02 prescrittiva e delle tavole 03 e 04.

Le tavole 05 e 06 e l'appendice alle presenti norme, sono documenti che contengono linee guida con precise indicazioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e sono finalizzate esclusivamente all'applicazione dell'art. 23 c.1 b del D.P.R. 380/01 che consente la realizzazione dei singoli interventi edilizi con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire di cui sopra.

In qualsiasi caso tutte le autorizzazioni dovranno essere precedute dal parere Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso in relazione alle misure di tutela indiretta del provvedimento emanato il 25.03.2016 ai sensi degli artt. 45-46 del D.lgs 42/2004, che prevedono l'ampliamento del cono visuale da ovest verso Villa Zanga, l'inedificabilità dello spazio compreso nel cono ottico e il divieto di alterare quote e profili all'interno del cono ottico.

L'agibilità dei singoli fabbricati sarà vincolata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, salvo quanto previsto dalla convenzione in merito al collaudo provvisorio.

### **ART. 4 DESTINAZIONI D'USO**

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

- residenziale e direzionale

#### **ART. 5 CRITERI DI PROGETTAZIONE GENERALI**

Gli interventi dovranno avere carattere unitario in tema di linguaggio architettonico, colori e materiali, pur mantenendo caratteri distributivi e compositivi autonomi in base alle esigenze della committenza.

Con la richiesta di Permesso di costruire i volumi fuori terra dovranno essere realizzati entro i limiti di inviluppo del sedime dell'area edificabile indicato nella planimetria della tavola 02 e dovranno considerare le impostazioni tipologiche indicate nella tavola 04; per ogni lotto il dimensionamento della volumetria realizzabile è determinato da due quantità che rappresentano il minimo ed il massimo consentito; ogni singolo progetto presentato dovrà riportare, negli elaborati dimostrativi del calcolo cubatura, la volumetria del progetto e quella residua dell'intera lottizzazione, al netto dei progetti già in itinere.

Due o più lotti potranno essere accorpati al fine di realizzare un unico fabbricato con volumetria pari alla somma delle volumetrie disponibili nei singoli lotti, sempre nel rispetto delle impostazioni tipologiche previste dalla tavola 04.

Con il deposito della SCIA ai sensi dell'art. 23 c.1 b del D.P.R. 380/01, i volumi fuori terra dovranno riflettere le indicazioni plano-volumetriche delle tavole 05 e 06 e rispondere ai contenuti dell'appendice alle presenti norme.

In ambedue i casi la tipologia dei fabbricati dovrà essere uni-bifamiliare con altezza massima di ml. 7,50 alla gronda, così come prescritto anche dalle misure di tutela indiretta emanate dalla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso.

Sono comunque considerate invariante per tutti i tipi di intervento le seguenti indicazioni progettuali:

- l'allineamento delle recinzioni verso il lato strada, ovvero sugli spazi di connessione;

tale allineamento, distante almeno ml. 5,00 dal limite stradale (delimitato anche da eventuale marciapiede) è definito da un muro di cinta, dai basculanti dei garage, dagli ingressi pedonali e carrabili da realizzarsi, in continuità sui lotti adiacenti, con le medesime finiture in tutta la lottizzazione;

in alternativa al muro, alcune porzioni di recinzione possono essere realizzate con siepi di laurus

- il muro di cinta che, integrato con la retrostante costruzione, è l'elemento di separazione fra le aree esclusive di pertinenza dei singoli fabbricati (cortili, giardini) e le aree pubbliche o quelle di affaccio alle strade pubbliche (anche se ad uso privato); tale muro, da realizzarsi in mattoni faccia a vista o in pietra, dovrà avere un'altezza compresa tra ml. 2,20 e ml. 2,40, scelta in base alle esigenze dei progetti esecutivi;

le facciate dei garage dovranno essere in allineamento con il muro e dovranno riprenderne la medesima finitura

- la presenza dello spazio privato o pubblico non recintato compreso fra il limite stradale (delimitato anche da eventuale marciapiede) e i muri di cinta, di profondità minima di ml. 5,00, sul quale saranno localizzati i parcheggi privati, condominiali e pubblici, ovvero gli ingressi carrabili e pedonali dei fabbricati

- le coperture piane

#### **ART. 6 NORME SPECIFICHE**

Ai fini compositivi e di armonizzazione degli interventi, la distanza fra le pareti finestrate può essere derogata fino a ml. 6,00.

#### **APPENDICE CRITERI DI PROGETTAZIONE CON SCIA**

L'applicazione dell'articolo 23 c.1 b del D.P.R. 380/01 è determinato da una serie di indicazioni progettuali che fanno riferimento alle tavole 05 e 06 che individuano la posizione dei fabbricati all'interno dei lotti, la loro tipologia, i profili altimetrici, le sagome.

Viene inoltre disposto l'utilizzo dei seguenti colori e materiali:

- pietra o mattone faccia a vista per il muro
- legno o metallo per i basculanti
- metallo pieno per i cancelli e metallo pieno o grigliato per i portoncini degli accessi pedonali
- finitura ad intonachino per la maggior superficie delle facciate
- colori delle facciate rientranti in una gamma di tinte neutre o pastello, evitando i colori saturi e comunque le tinte a principale base di cian (blu primario)

**STATO DI FATTO / SUDDIVISIONE PER REGIME URBANISTICO**

area 1	C2 11	mq.	14.030,00	mc.	5.612,00
area 2	F1.3	mq.	2.734,04		
totale superfici e volume espresso		mq.	16.764,04	mc.	5.612,00

**CALCOLO STANDARD P.R.G.**

dotazione minima richiesta da P.R.G:		
10% della superficie edificabile / area 1	mq. 14.030,00 x 10%	1.403,00

				parcheggio	verde	
area a parcheggio prevista da progetto	mq.			135,00		
area a verde pubblico prevista da progetto	mq.				6657,22	
<b>totale complessivo standard previsti</b>	<b>mq.</b>	<b>6792,22</b>	<b>&gt; 1403,00</b>			
differenza positiva fra standard richiesti da P.R.G. e previsti	mq.		5389,22			
area F 1.3 prevista da P.R.G. (area 2)	mq.	2734,04				
differenza tra residuo standard (mq. 441,42) e standard area C" (mq. 440,25)	mq.					-2655,18

verificato

**PROGETTO / SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON CONTEGGIATE COME STANDARD**

pista ciclo pedonale	mq.	718,61
marciapiedi	mq.	283,33
strade	mq.	881,92
<b>totale</b>	<b>mq.</b>	<b>1883,86</b>

**VERIFICA STANDARD LEGGE REGIONALE 11/04**

volume residenziale		mc.	5612,00			
n° teorico abitanti insediati	mc.5612,00 / mc/ab 150=	ab. 37,41	arr. ab. 38,00			
parcheggio	38 x 3,5	mq.		133,00		< 135,00
verde	38 x 8	mq.			304,00	< 6657,22
<b>totale</b>		<b>mq.</b>	<b>437,00</b>			<b>&lt; 7018,16</b>

verificato

verificato

verificato