



Comune di Mogliano Veneto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C2/32"
Via Falcone e Borsellino – Mogliano Veneto
VARIANTE

 Residenze Le Ville dei Fiori 

Comune di Mogliano Veneto
16 LUG. 2015
Prot. n. 23.820
Cat. C. 5^a

zenit

ZENIT s.r.l.

Zenit s.r.l. - via Castellana 39/d - 31100 TREVISO
Tel 0422-3597 - Fax 0422-359898 - C.F. e P.IVA: 04035270265 - info@zenit-immobiliare.com

Oggetto:	Tavola:	Data:
Norme Tecniche di Attuazione	NTA	16.07.2015
		scala:

Progetto Urbanistico:

ORDINE degli **ARCHITETTI**
PAOLO **GUGLIELMIN**
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PANSAGGIATI
CONSULENTI
della provincia di **TREVISO**
sezione A
settore architettura
n° 992

ARCHITETTO

Paolo Guglielmin architetto

via Bastia Vecchia 14/D - 31033 Castelfranco Veneto (TV)
tel +39 0423 497 899 - cell +39 348 6714 404 - e_mail pgarchitetto@alice.it

Progetto Esecutivo:

Ing. Milko Roncato
via Brenta n. 21/b - 31030 Veduggio (TV)
0423431577-0423452933 milkoroncato@libero.it

- ART. 1 -** Oltre ai contenuti prescrittivi delle Tavv. 3 e 4 tutti gli interventi compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione sono soggetti alle norme di cui ai successivi articoli.
- ART. 2 -** Ai fini del rispetto delle prescrizioni tipologiche si danno le seguenti definizioni:
- S tipologia isolata: edificio composto da un massimo di due unità abitative.
- SC tipologia schiera: edificio composto dall'aggregazione di più unità abitative singole.
- B tipologia blocco: edificio composto da più di due unità abitative distribuite su piani orizzontali sovrapposti o edificio destinato ad uso commerciale o pubblico.
- T edifici accessori: edifici destinati ad uso accessorio quali guardiane di ingresso al borgo o vani tecnici a supporto di piscina e/o aree verdi.
- Ai fini del rispetto delle prescrizioni della destinazione d'uso si da la seguente definizione:
- R: edificio a destinazione residenziale.
- D: edificio a destinazione direzionale.
- C: edificio a destinazione commerciale.
- ART. 3 -** Per le quote plani-altimetriche delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione si farà riferimento al progetto esecutivo. La progettazione esecutiva delle opere di Urbanizzazione potrà introdurre delle modifiche a quanto previsto nelle tavole dello Strumento Urbanistico Attuativo, purché avvengano nel rispetto delle quantità degli standard e non alterino l'impostazione urbanistica complessiva. In fase costruttiva sono ammesse variazioni ai progetti esecutivi dovute ad esigenze costruttive, purché non alterino la sostanza degli stessi. I passi carrai possono essere modificati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione; la posizione degli stessi potrà variare nel limite massimo di mt. 10 in sede di presentazione del Permesso di Costruire dei lotti serviti dal passo carraio.
- ART. 4 -** Oltre alla residenza sono consentite le attività con esse compatibili così come definite all'art. 14 delle N.T.A. Piano Regolatore Generale, a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 31 della L.R. 23/04/2004 n° 11.
- ART. 5 -** Sono ammesse deroghe alle sagome limite e fino ad una maggiore dimensione di ml. 1,20, per terrazze, pensiline, tettoie, elementi decorativi ed in generale per tutto quanto non costituisce superficie coperta ai sensi delle N.T.A. del P.R.G..
- Non è ammessa variazione della suddivisione né accorpamento dei singoli lotti.
- Ai fini del rispetto delle prescrizioni edificatorie si danno le seguenti definizioni:
- Stralcio: Superficie comprendente un insieme di lotti con previsione di Unità Minime di Intervento. All'interno di ogni stralcio possono essere presenti opere di urbanizzazione complementari ai lotti in regime di manutenzione a carico dei privati.
- Lotto: Superficie costituita da un insieme di edifici divisi in Unità Minime d'Intervento soggetti a vincolo plani volumetrico d'insieme il tutto come meglio specificato in seguito.

U.M.I.: Unità Minima d'Intervento ricompresa all'interno di un Lotto.

Per quanto attiene alla variazione, suddivisione e accorpamento dei lotti ricompresi nei due stralci, la stessa potrà avvenire nei seguenti limiti:

- Le U.M.I. e gli edifici indicati all'interno dei Lotti sono indicativi; resta vincolante la sagoma di massimo involucro indicata per ciascun Lotto;
- E' consentita la compensazione di volume tra Lotti;
- Potranno essere rilasciati Permessi di Costruire o presentate Denunce di Inizio Attività per singole U.M.I. ricomprese all'interno di un Lotto.

ART. 6 - Le recinzioni interne delle aree private, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da reti metalliche per i lati dividenti le U.M.I. e con muretto, rete metallica e siepe per le parti fronte viabilità pubblica o privata. Si potrà derogare a questa norma solo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena, misurata dalla quota di marciapiede, anche di altezza fino a ml. 1,50 o 1,70 nel caso contengano videocitofoni. Qualora le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque consentano la presenza del verde.

I parapetti delle rampe di accesso ai garages ed i recinti per i contenitori dei rifiuti condominiali potranno essere realizzati con muratura piena, purché di altezza non superiore a ml. 1,50.

Le Tavv. 4 e 5 prescrivono i vari tipi di recinzione e di barriera antirumore da adottare nei singoli lotti.

Le siepi e/o i rampicanti previsti per le recinzioni di tipo A sono vincolanti esclusivamente per il perimetro esterno degli stralci.

ART. 7 - Ai fini dell'applicabilità del 3° comma dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e sue modifiche ed integrazioni, tutti gli interventi sono disciplinati dalle disposizioni di seguito elencate.

Per la disciplina plano-volumetrica e tipologica si fa riferimento ai contenuti della Tav. 3.

Per la disciplina formale e costruttiva si prescrive quanto segue:

- nel caso di tetti a falda la pendenza massima dovrà essere del 40% (circa 22°);
- sono esclusi porticati con forometrie ad arco, cornicioni ed elementi decorativi a forma di timpano;
- è vietato l'impiego di intonaci plastici tipo graffiato;
- per le recinzioni si richiama l'art. 6 precedente.

ART. 8 - Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento alla legislazione vigente, alle N.T.A. del P.R.G. e del R.E. fatta salva la derogabilità prevista dalla L.R. 14/2009 e s.m.i.i..

ART. 9 - Elenco Elaborati:

- Schema di Convenzione
- Relazione Illustrativa e quadro economico
- Valutazione paesistico ambientale

- Norme Tecniche di Attuazione
- Viste tridimensionali e render di presentazione
- TAV. 1 Estratti cartografici
- TAV. 2 Stato di Fatto con rilievo plani-altimetrico e documentazione fotografica
- TAV. 3 Planimetria di progetto con standards urbanistici
- TAV. 4 Planimetria generale con arredo aree pubbliche e private, fotopiano con inserimento di progetto e tavola comparativa
- TAV. 5 Sezioni e particolari
- TAV. 6B Reti tecnologiche: fognatura bianca
- TAV. 6N Reti tecnologiche: fognatura nera
- TAV. 7 Reti tecnologiche: acqua e gas
- TAV. 8 L. 13/89: Relazione illustrativa e dichiarazione di conformità

ART. 10 - Le modalità di attuazione del piano saranno le seguenti:

- permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.d.L.;
- permesso di costruire/denuncia di inizio attività per la realizzazione degli interventi edilizi;
- autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada, per gli accessi carrai.

ART. 11 - Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, avranno valore prescrittivo i materiali e le dimensioni riguardanti la sistemazione delle strade, dei marciapiedi, dei parcheggi e del verde, secondo quanto riportato nelle tavole 3 e 4, in particolare:

- le pavimentazioni di tutte le aree di sosta pubbliche, non ancora realizzate, dovranno essere di tipo drenante;
- la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, come rappresentate nella tavola 4 ha valore prescrittivo in termini di numero, dimensione al momento della piantumazione, tipo e disposizione di tutte le categorie di piante previste;
- Tutte le essenze piantumate all'interno della fascia a verde vincolato lungo il Terraglio dovranno essere dello stesso tipo di quelle indicate nella tav. 4 e saranno definite dal progetto esecutivo;
- In sede di progettazione esecutiva potrà essere prevista una barriera di protezione acustica lungo la ferrovia. La previsione di una barriera acustica è alternativa al filare a barriera di *Carpinus Betulus* prevista nelle Tavv. 4 e 5.

ART. 12 - Tabella dati piani volumetrici:

Stralcio	Lotto	U.M.I.	Superficie Fondiaria (mq)	Superficie Cop. Max (mq)	Volume Max (mc)	H Max (ml)	N° Piani	Tipo Edilizio	Dest. Uso
1	A	A1	1055,89		700,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A2	1004,10		650,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A3	1022,91		650,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A4	1046,59		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A5	996,80		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A6	612,05		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A7	606		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A8	689,70		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A9	663,58		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		A10	639,20		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
			Viabilità e park		551,86				
			8889,34	5000,00	6040,00				
1	B	B1	1055,89		700,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B2	1004,10		650,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B3	1022,91		650,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B4	1197,35		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B5	603,13		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B6	779,37		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B7	909,53		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B8	897,42		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B9	875,27		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B10	778,81		620,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		B11	721,11		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
	Viabilità e park		1543,44						
			11388,33	5500,00	6660,00				
	C	C1	1067,74		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		C2	1161,79		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		C3	1305,70		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		C4	1373,81		520,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
			4909,04	2000,00	2080,00				
	Verde privato		12071,59		30,00	3,00	1	T	
	Viabilità, guardiania e park		2465,73		320,00	3,50	1	T-S	R-D-C
Totale Stralcio 1			39723,87	12500,00	15130,00				

Stralcio	Lotto	U.M.I.	Superficie Fondiaria (mq)	Superficie Cop. Max (mq)	Volume Max (mc)	H Max (ml)	N° Piani	Tipo Edilizio	Dest. Uso
2	D	D1	1386,08		460,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		D2	1380,18		460,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		D3	1418,01		460,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
		D4	1804,34		490,00	7,50	2+s	S-SC-B	R
Totale Stralcio 2			5988,61	1600,00	1870,00				

TOTALE			45712,48	14100,00	17000,00				
---------------	--	--	-----------------	-----------------	-----------------	--	--	--	--

Dati di normativa:

- superficie ambito C2/32:	mq	78.520
- superficie territoriale (S.T.):	mq	75.950
- volume max:	mc	17.000
- superficie coperta (25% S.T.):	mq	18.987
- capacità insediativa teorica):	ab.	114
- standard a verde residenziale (8 mq/ab):	mq	912
- standard a parcheggio residenziale (3,5 mq/ab):	mq	399
- standard a verde comm.direz.le (110 mq):	mq	110
- standard a parcheggio comm.direz.le (110 mq):	mq	110
- standard a verde totale (912+110):	mq	1022
- standard a parcheggio residenziale (399+110):	mq	509
- standard complessivo (20% S.T.):	mq	15.190

Dati di progetto comparati:

		variante		autorizzato
- volume:	mc	17.000,00	(= mc 17.000)	17.000
- superficie coperta (25% S.T.):	mq	14.100,00	(< mq 18.987)	10.490
A standard a verde pubblico:	mq	1.087,50	(> mq 1022)	1.833
B standard a parcheggio pubblico:	mq	886,00	(> mq 509)	1.804
C zona F1.3 (10.772 nord+10.507 sud/est)	mq	21.279,00		21.279,00
D standard complessivo (A+B+Zone F1.3)	mq	23.252,50	(> mq 15.190)	24.916,00
E area destinata a viabilità di piano	mq	2.570,00		2.570,00
F-G aree marciapiedi-strade	mq	6.985,02		8.815,00
- aree residenziali (stralci e lotti)	mq	45.712,48		42.219,00

Verifica complessiva della superficie territoriale:

D standard complessivo (A+B+Zone F1.3)	mq	23.252,50
F-G aree marciapiedi-strade	mq	6.985,02
- aree residenziali (stralci e lotti)	mq	45.712,48
		75.950,00

Verifica complessiva dell'ambito C2/32:

superficie territoriale	mq	75.950,00
E area destinata a viabilità di piano	mq	2.570,00
		78.520,00

Mogliano Veneto, li luglio 2015

Per la "Ditta Lottizzante"

Per i progettisti
architetto Paolo Guglielmin