



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. 23320  
Cat. .... C. .... SC .....

**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: <b>Relazione Illustrativa e quadro economico</b>	Tavola:  <b>RI</b>	Data: 16.07.2015
		scala:

Progetto Urbanistico:



**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 Vidorago (TV)  
0423451577-0423452953 milkoroncato@libero.it

## **CAPO I° - ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE**

### **I.1. - Inquadramento territoriale**

Il presente progetto è riferito ad una variante ad un progetto urbanistico approvato e relativo ad un'area situata in località Marocco, in un ambito delimitato a nord da area a parco di pertinenza di una villa, ad ovest dalla linea ferroviaria Ve-TV, a sud da edificato diffuso ed ad est in parte da edificato e parco della villa Gris (Arrigoni, Canal, Smith, Vanest. Astori, Gris) ed un parte dal "Terraglio"; l'andamento orografico del suolo ha uno sviluppo pianeggiante, lievemente inclinato con orientamento verso Nord-Est e presenta dislivelli piuttosto ridotti rispetto alle aree contigue.

L'area si colloca all'interno di un ambito prevalentemente residenziale, tra un'area con edifici a 2/3 piani ed edifici mono-bifamiliari.

I mappali interessati dal P.d.L. Ambito C2/32 sono così individuati: Comune di Mogliano Veneto, Catasto Terreni, Fg. 35, Catasto Terreni, mappali: 90-91-622-832-833-834-836-838-851-853-854-855-856-857-858-859-860-944-945-946-950-991-994-995, evidenziati in arancione nell'estratto mappa compreso nella TAV. 1

### **I.2. - Le previsioni del Piano Regolatore Generale**

L'ambito di intervento è compreso in un'area identificata dal PRG vigente come zona residenziale di espansione C2/32 ed è stato oggetto di un progetto urbanistico denominato P.d.L. "C2/32".

Il PRG vigente prevede per l'area in oggetto, i parametri prescrittivi riportati in seguito, comparati con i dati del progetto di piano autorizzato e con la variante in oggetto.

Al fine della verifica del dimensionamento degli standards si prevede la possibilità che il volume destinato a Guardiania (320 mc) possa avere una destinazione Commerciale/Direzionale con un dimensionamento degli Standards a parcheggio e verde pari al 100% della Superficie Lorda Commerciale (110,00 mq). Questa quantità è sommata alle superfici ricavate con l'intero Volume residenziale permettendo quindi la destinazione Commerciale/Direzionale per senza la necessità di reperire nuovi standars di parcheggio e verde nel caso in cui si dovesse verificare tale ipotesi

**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

### **I.3. - Gli obiettivi del Piano di Lottizzazione**

Il progetto di Piano di Lottizzazione, così come illustrato dagli elaborati grafici, risponde all'obiettivo primario di rendere l'ambito permeabile e fruibile agli abitanti del quartiere, attraverso interventi puntuali sulla rete viaria esistente e sul collegamento con la viabilità principale del Terraglio, e di riqualificare l'intera area residenziale prevedendo da un lato la realizzazione di un'area a verde pubblico a servizio di tutta la cittadinanza, dall'altro un nuovo insediamento a completamento e in continuità con quelli circostanti con la previsione di una tipologia diffusa nell'area indicata come stralcio 1 come esigenza di assecondare la richiesta di una tipologia residenziale in sicurezza che trova completamento nei servizi interni e che di fatto sgrava la collettività dei costi di manutenzione delle aree a standards

La vasta area verde di filtro con il "Terraglio" sarà sistemata a verde con uno studio del verde (come per tutte le aree ricomprese nel Piano) prodotto da un Paesaggista che consideri tutti gli aspetti di normativa e di tutela di flora e fauna circostanti.

Il Piano di Lottizzazione prevede di completare la viabilità di via Falcone e Borsellino con un ampio spazio per viabilità, parcheggio e verde pubblico che consente l'inversione di marcia.

Altri interventi sulla viabilità riguardano la sistemazione della viabilità ricompresa nell'Ambito e la realizzazione di una serie di percorsi pedonali e ciclabili.

Il progetto prevede la realizzazione di un quartiere residenziale con tipologia diffusa con una chiusura di sicurezza dello stesso mediante una guardiania di controllo e gestione delle aree private. Le stesse prevedono spazi a parcheggio e un ampio parco (12.071,59 mq) con percorso vita e piscina; il tutto sarà inserito nel parco privato oggetto di progettazione affidata ad un Paesaggista.

Il progetto delle residenze prevede la realizzazione di edifici di uno e due piani circondati da ampi spazi verdi. Filari alberati caratterizzeranno gli ambiti residenziali, le aree verdi ed i parcheggi.

Nell'ambito destinato alla residenza l'alberatura, oltre ad integrare lo spazio destinato ai parcheggi, assegna carattere unitario all'intervento.

Lo standard del verde di P.d.L. è stato utilizzato per la creazione di aree verdi alberate.

La dotazione di parcheggi è superiore allo standard di legge (v. Tav. 3).

Complessivamente il P.d.L. prevede una volumetria di mc. 17.000 .

Lo strumento attuativo deve prevedere un accesso ciclo-pedonale all'ambito dal Terraglio, in corrispondenza dell'esistente fermata di servizio di trasporto pubblico. Tale accesso avverrà tramite la creazione di un ponte di legno.

La realizzazione di inerenti attrezzature nella relativa area destinata a F1.3 in prossimità di quest'ultimo comprende:

- la dotazione di impianto di illuminazione;
- la piantumazione di alberature;
- la dotazione di attrezzature (panchine, cestini).

La variante in oggetto prevede delle modifiche delle Norme Tecniche di Attuazioni che hanno l'obiettivo di garantire una certa flessibilità edificatoria, nel rispetto del disegno unitario che si vuole sia caratteristica di un borgo chiuso sicuro e ben integrato nelle aree a standards sia interne che esterne alle aree residenziali.

#### **I.4. - Realizzazione di opere extra-Ambito**

Il progetto dello strumento attuativo prevede la sistemazione dell'area F1.3 in prossimità della Ferrovia come previsto dall'Art. 18 delle N.t.A. del P.R.G.

Le opere comprendono:

- adeguamento dell'impianto di illuminazione;
- piantumazione di alberature;
- dotazione di attrezzature (panchine, cestini, altalene).

## CAPO II° - QUADRO ECONOMICO

### II.1. – Preventivo Sommario delle opere di Urbanizzazione

#### OPERE ENTRO AMBITO

##### 1. Marciapiedi, piste ciclabili, strade e parcheggi:

- marciapiedi	mq. 450	x €/mq. 18,00	= €	8.100,00	
- parcheggi	mq. 1.105	x €/mq. 20,00	= €	22.100,00	
- strade	mq. 5.650	x €/mq. 13,00	= €	73.450,00	
- piste ciclopedonali		a corpo	= €	35.000,00	
			Tot. €	138.650,00	€ 138.650,00

##### 2. Fognature bianche e nere:

- fognature bianche	raccordo linea esistente	= €	15.000,00	
- fognature nere	raccordo linea esistente	= €	10.000,00	
- opere di compensazione idraulica		= €	25.000,00	
		Tot. €	50.000,00	€ 50.000,00

##### 3. Illuminazione pubblica:

- punti luce	n° 45	x €/cad. 1.900,00	= €	85.500,00	
		Tot. €	85.500,00	€ 85.500,00	

##### 4. Servizi Tecnologici:

- Energia Elettrica		a corpo	= €	10.000,00	
- Telefono		a corpo	= €	10.000,00	
- Gas		a corpo	= €	15.000,00	
- Acquedotto		a corpo	= €	10.000,00	
		Tot. €	45.000,00	€ 45.000,00	

##### 5. Verde pubblico ed arredi:

- sistemazione aree verdi	mq. 12.061	x €/mq. 4,00	= €	48.244,00	
- essenze arboree	n° 150	x €/cad. 85,00	= €	12.750,00	
- attrezzature		a corpo	= €	3.000,00	
- tettoia biciclette		a corpo	= €	10.000,00	
- ponte/accesso ciclo-pedonale		a corpo	= €	15.000,00	
- barriera acustica lungo ferrovia		a corpo	= €	160.000,00	*
- segnaletica stradale		a corpo	= €	19.000,00	
		Tot. €	107.994,00	€ 107.994,00	

**Totale Opere entro Ambito** € 427.144,00

\* la voce della barriera acustica non è stata computata. Verrà computata, se realizzata, nel progetto esecutivo.

