



PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI
MOGLIANO VENETO

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA**
AMBITI DI RIFERIMENTO 13 MC E 13A MC
Zona situata tra via Zermanesa, via XXIV Maggio, via
Boldini e via Verdi

RICHIEDENTI

ALTINOS S.r.l.

Via T. Abate, 65
30020 QUARTO D'ALTINO (VE)

COLORIFICIO SAN MARCO SpA
Via Alta, 10
30020 MARCON (VE)
C.F. e RIVA 00229240270

[Handwritten signatures]

ALTINOS SRL

via T. Abate, 65
30020 - Quarto d'Altino [VE]

p.i. 03007120276

**COLORIFICIO
SAN MARCO spa**

via Alta, 10
30020 - Marcon [VE]

p.i. 00229240270

GEREMIA PIETRO

via Boldini, 33/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. GRM PTR 88M10 B5630

GEREMIA FEDERICO

via Boldini, 33/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. GRM FRC 51B07 F269D

MENINATO STEFANIA

via Zermanesa, 10/a
31021 - Mogliano Veneto [TV]

c.f. MNN SFN 66C64 L407R

PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro



Berro & Sartori **ingegneria** S.r.l.

via Roma, 130
30030 - Pianiga [VE]
t. [+39] 041 5195480
f. [+39] 041 5199098
P. IVA 04095420271
web: www.bs-eng.net

via Einaudi, 122
31015 - Conegliano [TV]
t. [+39] 0438 33844
f. [+39] 0438 1890285
pec: info@pec.bs-eng.net
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO

Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Silvia Giubilato
P.I.Ed. Mirko Andreatta
Geom. Edy Botteon

CONCEPT IMPIANTO URBANO
ARCHITETTONICO E DEL VERDE

Arch. Adriano Marangon
Arch. Michela De Poli
Arch. Marco Zito

**MADE ASSOCIATI
MARCO ZITO STUDIO
ARCHITETTI**

vicolo Pescatori, 2
31100 - Treviso
mail: info@madeassociati.it
mail: mail@marcozito.com

Cannareggio, 1840/A
30121 - Venezia
mail: mail@marcozito.com
web: www.marcozito.com

Comune di Mogliano Veneto
13 GIU. 2017
Prof. n. 19699
Caf. Clas. Fasc.

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

N. TAVOLA

NTA

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	marzo 2017	Richiesta approvazione Piano di Recupero
01	15 mag. 2017	Integrazioni elaborati
01	30 mag. 2017	Integrazione elaborati

SB-SG AS AB **BS**0|2|1|9|1|6
Redatto Verificato Approvato Codice commessa

PRELIMINARE **DEFINITIVO AUTORIZZATIVO** ESECUTIVO AS BUILT

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

ARTICOLO 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

ARTICOLO 2 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI. AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 3 – RIPARTIZIONE DELLA COMPLESSIVA CAPACITA' EDIFICATORIA. DESTINAZIONI D'USO. PARAMETRI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI

ARTICOLO 5 – INDICAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 6 – NORME SPECIALI PER L'ATTREZZATURA DEGLI SPAZI PUBBLICI

ARTICOLO 7 – NORME SPECIALI PER IL DECORO DEGLI EDIFICI PRIVATI

ARTICOLO 8 – NORME PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL SUB AMBITO 1

ARTICOLO 9 – NORME PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEI SINGOLI EDIFICI

ARTICOLO 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1. Queste Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano di recupero cui accedono.
2. L'attuazione può avvenire separatamente per ciascuno dei due ambiti ("Ambito 13 MC" e "Ambito 13A MC") identificati dal Piano di recupero, purché con precedenza per l'Ambito 13 MC che include anche opere di urbanizzazione a servizio dell'Ambito 13A MC.
3. In coerenza con quanto previsto al precedente comma 2, il Piano di recupero comprende uno schema di convenzione attuativa per ciascun ambito, che definisce dettagli operativi e ne disciplina la successiva definizione a livello progettuale.
4. Ciascun ambito è diviso in due sub-ambiti (sub 1 e sub 2 quanto all'Ambito 13 MC; sub 3 e sub 4, quanto all'Ambito 13A MC), in ragione della specifica identità e della autonomia funzionale e morfologica di ciascuno di essi, ferma la necessità che le opere di urbanizzazione e la progettazione degli spazi aperti siano riferiti all'intero ambito.
5. Gli interventi di demolizione, previa SCIA, prodromici e funzionali all'avvio della vera e propria attuazione del P.d.R. possono essere eseguiti dopo la sottoscrizione della convenzione attuativa, anche prima della progettazione degli altri interventi previsti dal P.d.R.

ARTICOLO 2 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI. AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali a ciascuno dei sub-ambiti dovrà precedere il rilascio delle attestazioni di agibilità dei singoli edifici realizzati entro il medesimo sub-ambito.
2. Le opere di urbanizzazione funzionali al sub-ambito 1 comprendono le reti tecnologiche e i sotto-servizi inerenti ad esso, le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi individuate dal P.d.R. entro il medesimo sub-ambito e quelle esterne al perimetro di P.d.R. identificate nella tav. U10 di P.d.R. come C1, C3, V1, V2, V3, P1, PP1, PP2, PC1, S2, M1, M2, M3, M4, M7.
3. Le opere di urbanizzazione relative al sub-ambito 2 includono, oltre a quanto già previsto per il sub-ambito 1, le reti tecnologiche e i sottoservizi inerenti al sub-ambito 2 nonché le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi meglio identificate nella tav. U10 come P2, M5, M6.
4. Le opere di urbanizzazione relative al sub-ambito 3, oltre a quanto precisato per il sub-ambito 1, comprendono le reti tecnologiche e i sottoservizi inerenti al medesimo nonché le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi meglio identificate nella tav. U10 come P3, S1.
5. Quanto al sub-ambito 4, caratterizzato da meri interventi di recupero del patrimonio esistente, potrà ottenere l'attestazione di agibilità al collaudo delle opere di urbanizzazione e dotazioni di servizi previsti per i sub-ambiti 1 e 3.

ARTICOLO 3 – RIPARTIZIONE DELLA COMPLESSIVA CAPACITA' EDIFICATORIA. DESTINAZIONI D'USO. PARAMETRI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. La volumetria massima assegnata al P.d.R. è ripartita fra i diversi sub-ambiti come indicato di seguito:
 - 1.1. sub-ambito 1: superficie massima 5.110,00; destinazioni d'uso ammesse: direzionale, artigianale di servizio, pubblici esercizi e locali di somministrazione di alimenti e bevande e commerciale, commercio inclusa una media struttura con superficie di vendita sino a 2.500 mq;
 - 1.2. sub-ambito 2: volumetria massima 26.000,00 mc; destinazioni d'uso ammesse: residenziale, *social housing*, ed in genere tutte le attività compatibili con la residenza;
 - 1.3. sub-ambito 3: volumetria massima 10.900,00 mc; destinazioni d'uso ammesse: come da Piano Regolatore Generale;
 - 1.4. sub-ambito 4: volumetria massima esistente pari a 2.692,00 mc; destinazione d'uso ammessa: come da Piano Regolatore Generale.
 - 1.5. Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile nel sub-ambito 1 non si terrà conto (a) della volumetria esistente della cosiddetta "Casa del Campanaro"; (b) dei volumi tecnici del fabbricato commerciale di progetto entro la controsoffittatura del medesimo, in quanto non utili ma destinati ad impianti e vani d'ispezione e manutenzione.
2. Nell'intero ambito del P.d.R. oltre ad interventi di nuova costruzione, anche interrata, sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio previste dall'art. 3, co. 1, lett. a), b), c), d), e), f), d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa la demolizione dei fabbricati esistenti, con le sole eccezioni seguenti: a) per l'edificio noto come "Casa del Campanaro", collocato all'interno del sub-ambito 1 e identificato come "Fabbricato 1" nella tav. U08, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dall'art. 3, co. 1, lett. a), b), c), d.P.R. n. 380/2001; b) per l'edificio collocato all'interno del sub-ambito 4 e meglio identificato come "Fabbricato 10" nella tav. U08 sono ammessi unicamente gli interventi previsti dall'art. 3, co. 1, lett. a), b), c) e d), d.P.R. n. 380/2001.
3. La localizzazione e progettazione dei nuovi edifici dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - distanza dai confini: 5,00 ml, riducibili solo nei casi di allineamento a preesistenze;
 - distanza dalle strade: 5,00 ml, riducibili solo nei casi di allineamento a preesistenze;
 - altezza massima dei fabbricati: disciplinata dal successivo art. 9
 - distanza tra fabbricati: 8,00 ml;
 - distanza tra pareti finestrate: 8,00 ml.

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI

1. Le dotazioni territoriali, per opere di urbanizzazione e servizi, includono aree ed opere all'interno del perimetro del P.d.R., identificate nella tavola U10. Esse comprendono:
 - (a) attrezzature di interesse collettivo per una superficie totale pari a 1.505,00 mq;
 - (b) verde pubblico e parco per una superficie totale pari a 5.745,00 mq;

- (c) parcheggi per una superficie totale pari a 12.735,00 mq;
 - (d) viabilità, piste ciclabili e marciapiedi per una superficie totale pari a 2.078,00 mq;
 - (e) fognature, opere di illuminazione, reti e sotto-servizi necessari alla completa urbanizzazione delle aree;
 - (f) aree da cedere per realizzazione di rotatoria per una superficie totale pari a 615,00 mq.
2. I costi per le aree ed opere di urbanizzazione e le altre dotazioni territoriali di servizi, inclusi quelli di progettazione, realizzazione, collaudo, saranno ammessi a scomputo degli oneri tabellari dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria, senza distinzione fra opere primarie e secondarie, nei termini meglio precisati in sede convenzionale.
 3. Considerato che il loro dimensionamento è calcolato in modo unitario per l'intero ambito di P.d.R., le opere di urbanizzazione e le dotazioni di servizi territoriali non dovranno essere necessariamente localizzate all'interno dei singoli Ambiti in corrispondenza delle opere private che ne determinano il fabbisogno, salvo comunque, ai fini dell'attestazione dell'agibilità, quanto previsto al precedente art. 2.

ARTICOLO 5 – INDICAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICAZIONE

1. Il P.d.R. individua i limiti massimi di inviluppo degli edifici privati nella tavola U08, mentre le indicazioni delle sagome di ingombro dei fabbricati non sono vincolanti e si intendono rimesse ad una più puntuale definizione alla fase progettuale.
2. Il P.d.R. individua la localizzazione di massima delle opere di urbanizzazione, che sarà meglio definita in sede progettuale. Resta fermo in ogni caso l'obbligo di collegare i punti A, B, C indicati nella tav. U08 mediante l'asse di collegamento attrezzato.

ARTICOLO 6 – NORME SPECIALI PER L'ATTREZZATURA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi dovrà essere posta particolare cura all'arredo urbano e alle alberature.
2. Le aree esterne a parcheggio devono essere convenientemente alberate con essenze coerenti con l'ambiente urbano e idonee anche sotto i profili della stabilità, crescita, resistenza al vento, imbattibilità e manutenibilità, e opportunamente drenate.
3. La scelta delle varie essenze da mettere a dimora dovrà essere omogenea. Saranno utilizzate essenze prevalentemente autoctone, con una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico.
4. All'interno delle aree destinate a verde pubblico le essenze arboree dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'elenco allegato alla Variante al P.R.G. di adeguamento al PALAV.
5. Dovrà inoltre essere previsto, in fase di progettazione, un idoneo impianto di irrigazione, collegato alla rete idrica pubblica. Nelle zone destinate a verde

pubblico è comunque consentita la realizzazione di accessi veicolari privati di sorveglianza per la pubblica sicurezza e per i mezzi manutentivi in genere.

ARTICOLO 7 – NORME SPECIALI PER IL DECORO DEGLI EDIFICI PRIVATI

1. Le aree a verde privato dovranno essere progettate unitamente agli edifici contigui, tenendo in considerazione le quote stradali e le quote dei terreni circostanti con i quali dovranno raccordarsi, e potranno essere piantumate in modo coerente con l'assetto delle aree a verde pubblico.
2. Le recinzioni tra le proprietà private potranno essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. ma non potranno comunque superare per la parte cieca l'altezza di 0,50 ml e per l'intero l'altezza di 1,50 ml, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante.
3. È ammessa la realizzazione di pergolati e pompeiane con coperture amovibili o permeabili all'acqua, purché in aderenza agli edifici di cui siano pertinenza, a struttura perimetrale aperta e con ingombro in pianta massimo di 30 mq. Tali strutture non saranno computate come volumetria utile ma dovranno comunque rispettare i parametri previsti dall'articolo 3 che precede.
4. È ammessa la realizzazione di *dehors* per pubblici esercizi, su area privata o su suolo di uso pubblico, salvo autorizzazione ove prescritta dalla legge. Tali strutture devono avere una superficie non superiore alla superficie coperta dell'attività e comunque non superiore a 300 mq. Per le attività svolte in locali con superficie inferiore a 50 mq è consentita, tenuto conto dello stato dei luoghi, la struttura di *dehors* pari, al massimo, al doppio della superficie interna dell'attività stessa. Le eventuali chiusure laterali non possono essere realizzate in muratura bensì mediante serramenti in legno, acciaio e vetro; la superficie può essere pavimentata con struttura leggera in legno o altro materiale liscio e facilmente lavabile, comunque in appoggio.
5. I vani scala di servizio ai piani interrati, esterni alla sagoma degli edifici, dovranno essere coperti con strutture leggere in acciaio/legno/vetro, e farne parte integrante. Tali strutture potranno essere eseguite anche fuori dagli involucri di progetto e concorreranno, se chiusi su tutti i lati, al computo della volumetria. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.
6. Gli edifici dovranno essere dotati di unica antenna esterna per vano scala, di tipo centralizzato. Le unità ad ingresso autonomo potranno essere dotate ognuna per la sua parte di apparato ricettivo separato ed autonomo. Le stesse devono essere posizionate esclusivamente in copertura. Eventuali elementi emergenti oltre le coperture dovranno essere integrati architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
7. È ammesso l'utilizzo dei sottotetti a fini abitativi e il loro utilizzo non rientra nella definizione di piano.
8. I materiali e le finiture esterne relative ai basamenti del Fabbricato identificato con il numero 2 e di tutti i Fabbricati destinati ad uso residenziale, così come individuati nelle planimetrie del Piano, dovranno garantire continuità materica ed unitarietà di prospetto per tutto l'attacco a terra, che si affaccia sulla viabilità e sulle aree pubbliche.

ARTICOLO 8 – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Lungo via Zermanesa e via Verdi in corrispondenza del confine con il Parcheggio PC1 dovrà essere realizzato un muro in mattoni faccia a vista con finiture analoghe al tratto iniziale già esistente di via Zermanesa nell'area di pertinenza del Duomo.
2. I marciapiedi individuati nella Tavola U10 con le lettere M1, M2 e M3 dovranno essere realizzati in cubetti di porfido.
3. L'asse di collegamento, individuato nella Tavola U08 con la lettera CBA, nel tratto finale lungo il parcheggio PP2 dovrà essere rialzato rispetto alla sede stradale del parcheggio e collegato con il parco delle Piscine con apposita passerella ciclo-pedonale sovrastante lo scolo Fossa Storta (nel tratto tra il fabbricato 3 e via Verdi dovrà essere realizzato un muro h 3 mt in mattoni faccia a vista).
4. Le essenze arboree individuate nella Tavola U10 con le lettere V1 e V3 devono essere realizzate in conformità a quanto previsto nella tavola U11 utilizzando delle essenze che garantiscano la biodiversità. Le essenze dovranno essere autoctone e non allergeniche. Le alberature previste lungo via Zermanesa, compatibilmente con i requisiti di visibilità dell'accesso al parcheggio PC1, dovranno essere coerenti con le essenze previste nei lavori di sistemazione di via Zermanesa lato Nord di prossima attuazione.
5. Per l'uso dei materiali delle aree pubbliche si dovrà fare riferimento per quanto possibile alla Tavola U09.

ARTICOLO 9 – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

1. Fermo restando il numero massimo dei piani previsto in ogni singolo edificio del sub-ambito 2, i fabbricati residenziali dovranno svilupparsi nel seguente modo:
 - fabbricato 4 per non più di tre piani fuori terra nel lato nord e non più di quattro piani fuori terra nel lato sud;
 - fabbricato 5 non più di tre piani fuori terra;
 - fabbricato 6 per non più di quattro piani fuori terra nel lato nord e non più di cinque piani fuori terra nel lato sud;
 - fabbricato 7 non più di cinque piani fuori terra;
 - fabbricato 8 non più di cinque piani fuori terra;
 - fabbricato 9 non più di cinque piani fuori terra;
2. Il fabbricato 2 del sub ambito 1 potrà avere una altezza urbanistica massima di 5 m fuori terra compresa la copertura;
3. Il fabbricato 3 del sub ambito 1 non potrà avere una altezza urbanistica media superiore ai 4 m fuori terra fino all'intradosso del solaio di piano, con esclusione degli spazi ricompresi tra il solaio e la copertura, dove potranno essere alloggiati, lungo il fronte nord spogliatoi, servizi igienici pertinenziali e locali di servizio, salva la facoltà di allocare diversamente gli spazi tecnologici in tutti gli altri spazi di sottotetto.
4. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzati a falde orientate secondo i dettami della bioclimatica.
5. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali di rivestimento e nei colori dei fabbricati privilegiando tinte tenui e comunque tipiche locali e materiali tradizionali quali il mattone faccia a vista;

6. Conformemente con quanto rappresentato nella Tavola U14 le recinzioni dei sub-ambiti 2 e 3 dovranno essere realizzate in muratura faccia a vista per un'altezza massima di un 1,5 mt con la possibilità di interrompere tratti di muratura e sostituirli con altri elementi divisorii;
7. Viene privilegiata una composizione architettonica dei fabbricati che non utilizzi schemi ripetitivi.