

17 FEB. 2017

Prof. n. SS83
Cat. Clas. Fasc.

COMUNE DI MOGLIANO VENETO
PROVINCIA DI TREVISO

OGGETTO: **P.U.A. C2/8: VARIANTE PLANIMETRICA E DI
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO**
(approvato con D.C.C. n. 29 del 22.02.2005)

DITTE: IMMOBILIARE JOLLY SRL
LE PIERE SRL

Elaborato: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Data: Febbraio 2017

n. elab.

Rif.

Progettista:

arch. Sandro Zampese



Le Ditte:

Immobiliare Jolly srl

IMMOBILIARE JOLLY s.r.l.
Via Roma, 91
MOGLIANO V.TO (TV)
C.F. e P. IVA 02082810264

Le Piere srl

 **LE PIERE SRL**
via Tolino, 186 - 30172 Montebelluna (VE)
c.f. e p. i. 01913380273 - T. el. +39 0423 2390077

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 – TIPOLOGIE EDILIZIE

ART. 3 – ELABORATI DELLA VARIANTE PUA

ART. 4 – PARAMETRI STEREOMETRICI DI NORMATIVA

ART. 5 – PARAMETRI STEREOMETRICI DI PIANO (1^ Variante al SUA)

ART. 6 – STANDARD URBANISTICI LOTTO 5

ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 8 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

ART. 9 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI PER ATTUAZIONE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 11– ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI PER ATTUAZIONE CON *cd SUPER DIA*

ART. 12 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

ART. 13 – MODIFICHE NON ESSENZIALI

ART. 14 – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 15 – DEROGHE

ART. 16 – RECINZIONI

ART. 17 – DISCIPLINA COSTRUTTIVA

ART. 18 – NORME FINALI

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi comprensivi della Variante planimetrica e di aggiornamento cartografico al Piano Urbanistico Attuativo PUA "C2/8" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22.02.2005 e convenzionato in data 21 dicembre 2009 al Rep. N. 4217 Prot.n. 46263 (Convenzione ex art. 63 L.R. 27/6/1985 N. 61), la cui area è classificata dal vigente P.R.G. come zona territoriale omogenea "C" - sottozona C2/8, meglio identificata nell'elaborato Tav. 1.

ART. 2 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Ai fini del rispetto delle prescrizioni tipologiche si danno le seguenti definizioni:

I – Edifici isolati: unità abitative unifamiliari/plurifamiliari non aggregate, sviluppate cielo/terra con scoperto pertinenziale;

A – edifici abbinati: due unità abitative aggregate, sviluppate cielo/terra con scoperto pertinenziale;

S - tipologia schiera: edificio composto dall'aggregazione di più di due unità abitative singole.

B - tipologia blocco: edificio composto da più di due unità abitative distribuite su piani orizzontali sovrapposti;

ART. 3 – ELABORATI DELLA VARIANTE PLANIMETRICA E DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Gli elaborati che compongono la 1^a Variante PUA sostituiscono integralmente i pari elaborati approvati:

TAV. 1 ESTRATTI CARTOGRAFICI

TAV. 2 STATO DI FATTO, ASSETTO DELLE PROPRIETA' SULLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO E RILIEVO FOTOGRAFICO

TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO E STANDARD

TAV. 3.1A PROGETTO EDILIZIO LOTTO 1, EDIFICIO A (*)

TAV. 3.1B PROGETTO EDILIZIO LOTTO 1. EDIFICIO B (*)

TAV. 3.2A PROGETTO EDILIZIO LOTTO 2. EDIFICIO A (*)

TAV. 3.2B PROGETTO EDILIZIO LOTTO 2. EDIFICIO B (*)

TAV. 3.2C PROGETTO EDILIZIO LOTTO 2. EDIFICIO C (*)

TAV. 3.2D PROGETTO EDILIZIO LOTTO 2. EDIFICIO D (*)

TAV. 3.3A PROGETTO EDILIZIO LOTTO 3. EDIFICIO A (*)

TAV. 3.3B PROGETTO EDILIZIO LOTTO 3. EDIFICIO B (*)

TAV. 4 PLANIMETRIA GENERALE CON ARREDO DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE;

TAV. 7 STRALCI FUNZIONALI

TAV. 8 TAVOLA COMPARATIVA

A: RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA;

B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

C DICHIARAZIONE DI CONFERMA INVARIANZA IDRAULICA P.U.A. APPROVATO.

(*) **Elaborati validi ed efficaci limitatamente all'applicazione dell' istituto della D.I.A. ai sensi del 3° comma dell'art. 22 del DPR 380/01 e s.m.i. ed ai sensi della lettera c) 6° comma dell'art. 1 della legge 21 dicembre 2001 n° 443 così come espressamente previsto dall'art. 16 della Convenzione ex art. 63 L.R. 27.6.1985 n° 61 sottoscritta IL 21.12.2009 (prot. n. 46263, rep. N. 4217) cd Super DIA. In caso di attuazione, nei singoli lotti, tramite Permesso di Costruire, le corrispondenti Tavv. 3.1-2-3 relative al progetto edilizio dei singoli lotti, sono da ritenersi non valide e prive di efficacia.**

ART. 4 – PARAMETRI STEREOMETRICI DI NORMATIVA

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PRG vigente:

- Ambito: C2/8 della superficie territoriale di mq. 23.028,00
- I.U.T - Indice di Utilizzo Territoriale = 1,00 mc/mq;
- V max – Volumetria massima = mq 23.028 x 1 mc/mq = mc 23.028;
- Edilizia privata max %: 100 = mc 23.028;
- Superfici riservate a standard min %: 20 = mq 23.028 x 0,20 = mq 4.605,60
- Suddivisione volumi realizzabili complessivi: ed. priv. max% 100 (mc 23.028), ed. pubblico max % mc 0;
- Sc max - Superficie copribile massima: 25% = mq 23.028 x 25% = mq 5.757
- H – Altezza max: ml 14,50 (4 piani + seminterrato);

ART. 5 – PARAMETRI STEREOMETRICI DI PIANO (1^a Variante al PUA)

S.T. Superficie Territoriale = mq 23.028

I.U.T Indice di Utilizzo Territoriale = 1,00mc/mq

V Volumetria di progetto = mq 23.028 x 1 mc/mq = mc 23.028

Sc max Superficie copribile massima di progetto = mq 5.026 < mq 5.757

H max altezza massima di progetto = ml 14,50 = ml 14,50

STANDARD PRIMARI MINIMI riferiti allo stralcio funzionale A, non attuato (Lotti residenziali 1, 2 e 3)

Standard a Verde Pubblico: Residenza = 8 mq/ab x 90 ab = mq 720;

Standard a Parcheggio: Residenza = 3,5 mq/ab x 90 ab = mq 315;

STANDARD DI PROGETTO STRALCIO FUNZIONALE "A" non attuato

Standard a Verde Pubblico: mq 1.272 > mq 720

Standard a Parcheggio: mq 734 > mq 315 ;

STANDARD DI PROGETTO COMPLESSIVI

Standard a Verde Pubblico: mq 1.272 > mq 720

Standard a Parcheggio: Standard a parcheggio min.: (Lotto 4 attuato) = mq 1.650;

TOTALE Standard a parcheggio = mq 2.532 > mq 1.950;

ART. 6 – STANDARD URBANISTICI LOTTO 5

Gli standard prodotti dalla volumetria assegnata al lotto 5, di proprietà del Comune di Mogliano Veneto, saranno ricavati all'interno del lotto stesso in base alle destinazioni d'uso che verranno realizzate, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG vigente.

ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione, è subordinata al rilascio dei singoli Permessi di Costruire sui lotti 1, 2 e 3;

In alternativa ai Permessi di costruire, potranno essere presentate DIA ai sensi del 3° comma dell'art. 22 del DPR 380/01 e s.m.i. ed ai sensi della lettera c) 6° comma dell'art. 1 della legge 21 dicembre 2001 n° 443 così come espressamente previsto dall'art. 16 della Convenzione ex art. 63 L.R. 27.6.1985 n° 61 sottoscritta IL 21.12.2009 (prot. n. 46263, rep. N. 4217) cd Super DIA.

1. L'edificazione nei singoli lotti è prevista con DIA, ai sensi del 3° comma dell'art.22 del DPR 380/01 e

s.m.i. ed ai sensi della lettera c) 6° comma dell'art. 1 della legge n° 443/2001, qualora gli edifici vengano realizzati in conformità con gli elaborati grafici prescrittivi Tavv. 3.1A, 3.1B, 3.2A, 3.2B, 3.2C, 3.2D, 3.3A, 3.3B; sono ammesse modeste modificazioni che non alterino le disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e che la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti o purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza del piano attuativo con le caratteristiche sopra menzionate;

2. **Qualora il progetto edilizio nei singoli lotti non sia conforme agli elaborati grafici prescrittivi delle corrispondenti Tavv. 3.1A, 3.1B, 3.2A, 3.2B, 3.2C, 3.2D, 3.3A, 3.3B, ma sia coerente con gli indici stereometrici di piano e non alteri l'impianto planivolumetrico di massimo inviluppo, si rende d'obbligo il Permesso di costruire, senza procedere a variante urbanistica del PUA. In questo caso, le corrispondenti Tavv. 3.1-2-3 relative al progetto edilizio dei singoli lotti, sono da ritenersi non valide e prive di efficacia.**

Conseguentemente, l'attuazione dei singoli lotti con *cd Super DIA* potrà avvenire unicamente per la progettazione edilizia rappresentata nelle tavv. 3.1A, 3.1B, 3.2A, 3.2B, 3.2C, 3.2D, 3.3A, 3.3B e nel caso in cui nei singoli lotti la progettazione non sia più conforme ai contenuti ed alle disposizioni dei sopraccitati elaborati, quest'ultimi perderanno efficacia e validità.

3. E' sempre applicabile l'ampliamento dei fabbricati di progetto nei singoli lotti, ai sensi della legge regionale n. 14 del 08/07/2009 ed s.m.i. cd "Piano Casa", entro limiti e contenuti della normativa stessa.

ART. 8 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area non ancora attuata del PUA suddivisa in n° 3 lotti secondo lo schema riportato nelle tavv. 3 e 4.

Sono ammesse, tra i lotti 1, 2 e 3, variazioni non superiori al 5% delle superfici e/o dei volumi di ogni singolo lotto, purché contestuali tra loro.

La quota di riferimento + 0,00 per l'impostazione dei fabbricati di progetto (Tav. 3) e per il calcolo dei relativi volumi (Tav. 3) è stata determinata con rilevazione strumentale e corrisponde alla quota del marciapiede esistente a ridosso dell'accesso viario ai lotti 1, 2 e 3, analogamente a quanto contenuto negli elaborati del SUA approvato. Le quote planialtimetriche delle opere di urbanizzazione saranno definite in sede di progetti esecutivi.

ART. 9 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

LOTTO N. 1:

Destinazione d'uso: Residenziale

Superficie fondiaria: mq. 1999

Volume max: mc. 4.876 di cui:

- Volume residenziale: mc. 4.876
- Volume commerciale: mc. 0
- Volume direzionale: mc. 0

Superficie coperta max: mq. 826

Altezza massima: ml. 14,50

N° piani: 4 + interrato/seminterrato e sottotetto

Distanze:

- Distanze dai confini: \geq ml. 5,00 – \geq ml. 4,00 dalla pista ciclabile pubblica di progetto
- Distanze dalle strade: \geq ml. 5,00
- Distanze dai fabbricati: \geq ml. 10,00
- Distanza dal confine del lotto contiguo: ammessa deroga alla distanza di ml. 5,00 in relazione alla tipologia edilizia del fabbricato di progetto, mantenendo la distanza fra fabbricati \geq a ml. 10.00.

Tipologie edilizie: A blocco con eventuale sottotetto

All'interno del lotto 1 deve essere prevista idonea area per conferimento rifiuti

LOTTO N. 2:

Destinazione d'uso: Residenziale

Superficie fondiaria: mq. 3.419

Volume max: mc. 3.560

di cui:

- Volume residenziale: mc. 3.560
- Volume commerciale: mc. 0
- Volume direzionale: mc. 0

Superficie coperta max: mq. 850

Altezza massima: ml. 9,00

N° piani: 2 + interrato/seminterrato e sottotetto

Distanze:

- Distanze dai confini: \geq ml. 5,00 e ml. 5,00 dalla pista ciclabile pubblica di progetto
- Distanze dalle strade: \geq ml. 5,00
- Distanze dai fabbricati: \geq ml. 10,00
- Distanza dal confine del lotto contiguo: ammessa deroga alla distanza di ml. 5,00 in relazione alla tipologia edilizia del fabbricato di progetto, mantenendo la distanza fra fabbricati \geq a ml. 10.00.

Tipologie: Casa singola, binata, a schiera, con eventuale sottotetto

All'interno del lotto 2 deve essere prevista idonea area per conferimento rifiuti

LOTTO N. 3:

Destinazione d'uso: Residenziale

Superficie fondiaria: mq. 2.283

Volume max: mc. 4.985

di cui:

- Volume residenziale: mc. 4.985
- Volume commerciale: mc. 0
- Volume direzionale: mc. 0

Superficie coperta max: mq. 900

Altezza massima: ml. 14,50

N° piani: 4 + interrato/seminterrato e sottotetto

Distanze:

- Distanze dai confini: \geq ml. 5,00 – \geq ml. 4,00 dalla pista ciclabile pubblica di progetto
- Distanze dalle strade: \geq ml. 5,00
- Distanze dai fabbricati: \geq ml. 10,00

- Distanza dal confine del lotto contiguo: ammessa deroga alla distanza di ml. 5,00 in relazione alla tipologia edilizia del fabbricato di progetto, mantenendo la distanza fra fabbricati \geq a ml. 10.00.

Tipologie: A blocco con eventuale sottotetto

All'interno del lotto 3 deve essere prevista idonea area per conferimento rifiuti

LOTTO N. 4 - GIA' ATTUATO

Destinazione d'uso: Commerciale

Superficie fondiaria: mq. 2.015

Volume totale: mc. 4.010

Superficie coperta max: mq. 1.650

Altezza massima: ml. 4,50

LOTTO N. 5 – COMUNE DI MOGLIANO

Superficie fondiaria: mq. 2.940

Volume totale: mc. 5.597

Superficie coperta max: mq. 800

Altezza massima: ml. 10,50

ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI PER ATTUAZIONE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

1. "la sagoma d'involuppo edilizio limite" quotato, così come identificato nella Tav. 3, entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ad eccezione dell'ispessimento di murature e solai di cui alla Legge regionale 30 luglio 1996, n. 21;
2. Le tipologie ammesse per i singoli lotti;

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

1. Il sedime dei fabbricati rappresentato nelle tavv. 3 e 7;
2. Il sedime ed il planivolumetrico dei fabbricati rappresentati nella tav. 4;

ART. 11 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI PER ATTUAZIONE CON *cd SUPER DIA*

Sono prescrittivi i seguenti elementi di cui alle singole Tavv. 3.1-2-3:

- Disposizioni planivolumetriche e formali:

Sc = Superficie coperta fabbricato espressa in metri quadri, con una tolleranza del 5%;

H = Altezza fabbricato espressa in metri lineari, con una tolleranza del 5%;

V = Volume fabbricato espresso in metri cubi, con una tolleranza del 5%;

- Disposizioni tipologiche:

Tipologia del fabbricato;

N. piani del fabbricato;

N. alloggi per piano;

- Disposizioni strutturali e costruttive:

Struttura portante ed intelaiatura;

tipologia copertura;

tamponamenti esterni;

rivestimento esterno;

materiali dei rivestimenti esterni;

Sono indicativi i seguenti elementi di cui alle singole Tavv. 3.1-2-3:

- Partiture finestrate;

- Sporti, rientranze, aggetti, terrazze, logge, portici;
- Tonalità cromatica;
- Serramenti esterni in legno, legno/alluminio, PVC, con vetrocamera, chiusura con tapparelle e/o similari.

ART. 12 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

L'individuazione e la rappresentazione degli accessi carrai sono da considerarsi indicativi; nel dettaglio eventuali modificazioni agli accessi carrai potranno essere apportate in sede di rilascio del titolo edilizio dei singoli fabbricati, purché in coerenza con il Permesso di Costruire rilasciato per le opere di Urbanizzazione;

ART. 13 – MODIFICHE NON ESSENZIALI

I progetti esecutivi potranno introdurre solo quelle modifiche del SUA che non alterino l'impostazione urbanistica complessiva del SUA;

In fase realizzativa sono ammesse modeste variazioni ai progetti esecutivi dovute ad esigenze costruttive che dovranno essere recepite nell'elaborato "as build" del collaudo finale delle opere di urbanizzazione;

Le essenze arboree di progetto potranno essere sostituite con pari alberature di analoghe caratteristiche e funzioni, in corso di esecuzione dei lavori e dovranno essere recepite nell'elaborato "as build" del collaudo finale delle opere di urbanizzazione;

Sono al di fuori dei perimetri degli stralci attuativi i tratti di reti tecnologiche indispensabili al funzionamento dell'intera rete del singolo stralcio o di tutto l'intervento.

ART. 14 – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Nei lotti 1, 2 e 3, oltre alla destinazione residenziale (principale), in tutti gli edifici è ammessa la presenza di studi professionali e di uffici non aperti al pubblico, purché sia dimostrata la disponibilità di spazi di sosta nella misura richiesta dalle norme vigenti;

ART. 15 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle sagome limite di massimo inviluppo, fino ad un massimo di ml. 1,50 per: terrazze, sporti, pensiline, tettoie, elementi decorativi ed in generale per tutto quanto non costituisce superficie coperta ai sensi delle N.T.A del P.R.G.

ART. 16 – RECINZIONI

Le recinzioni di divisione interna tra lotti e di confine con la pista ciclabile dovranno saranno costituite da pali in ferro/legno e rete metallica con o senza cordolo in c.a., della altezza max di m 1,80, con siepe di mascheratura;

Le recinzioni fronte strada interna di lottizzazione saranno costituite da cordolo in c.a. con sovrastante ringhiera metallica, della altezza massima di m 1,50, con siepe di mascheratura;

La recinzione di confine con il terrapieno a sud sarà costituita da un muretto di sostegno in c.a. con sovrastante recinzione in pali di ferro/legno e rete metallica, con siepe di mascheratura

Si potrà derogare a questa norma solo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti tratti in muratura piena anche di altezza fino a ml. 1,50 dalla quota del marciapiede. Nel caso 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 garage ed i recinti per i contenitori dei rifiuti condominiali potranno essere realizzati anche con muratura piena, purché di altezza non superiore a ml. 1,50.
La TAV. 4 descrive i vari tipi di recinzione e di barriere antirumore da adottare nei singoli lotti

ART. 17 – DISCIPLINA COSTRUTTIVA

Per la disciplina formale e costruttiva si prescrive quanto segue:

- nel caso di tetti a falde la pendenza massima dovrà essere non superiore al 40% (circa 22°);
- sono esclusi porticati con forometrie ad arco, cornicioni ed elementi decorativi a forma di timpano;
- è vietato l'impiego di scuri in legno diversi dalla tipologia a pacchetto, scorrevole o a libro;
- sono consentiti elementi frangisole/brise soleil, tende oscuranti e tapparelle scorrevoli del tipo a "persiana", sempre in un'ottica di unitarietà progettuale.
- le tende di ogni complesso edilizio devono avere tinte unitarie; per l'installazione su condomini e schiere è prescritto un progetto unitario all'interno di ciascun lotto;
- per le recinzioni si richiama l'art. 15 precedente.

ART. 18 – NORME FINALI

Per quanto non previsto dalla presente specifica normativa, si fa riferimento alla legislazione vigente ed alle NTA del PRG.

Mogliano Veneto, lì 9 febbraio 2017

Il Tecnico
ORDINE ARCHITETTI E INGEGNERI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
SANDRO
ZAMPESE
Sezione A
N° 1384
ARCHITETTO

