

sandro zampese  
architetto

Comune di Mogliano Veneto

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: **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Data: Febbraio 2017

n. elab.

Rif.

Progettista:

arch. Sandro Zampese

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO SANDRO  
ZAMPESE  
Settore di Settore architettura  
ARCHIVETTO

Le Ditte:

IMMOBILIARE JOLLY SRL  
Via Roma, 91  
MOGLIANO V. TO  
IVA-0208251041

Immobiliare Jolly srl

Le Piere srl

 **LE PIERE SRL**  
via Torino, 186 - 30172 Mestre (VE)  
c.f. e p. i. 01913380273 - T el. +39 331 2530011

STUDIO ASSOCIATO ZAMPESE & FANTON viale IV Novembre 10/A 31100 Treviso Tel. 0422.580373 Fax 0422.548733  
P.IVA 02159840269 - Email info@studiozetaelfe.com, sandrozampese@gmail.com, sandro.zampese@archivettopec.it

## **INDICE**

### **PREMESSA Iter Tecnico/Amministrativo**

- 1. ELABORATI DELLA VARIANTE PLANIMETRICA E DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL PUA**
- 2. DATI CATASTALI**
- 3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**
- 4. PARAMETRI STEROMETRICI DI NORMATIVA**
- 5. PARAMETRI STEROMETRICI DI PIANO (1^ Variante al SUA)**
- 6. STANDARD URBANISTICI LOTTO 5**
- 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**
- 8. SUDDIVISIONE IN LOTTI**
- 9. NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI**
- 10. CONTENUTI DELLA VARIANTE PLANIMETRICA E DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO**
  - 1. Tav. 1 – Estratti Cartografici**
  - 2. Tav. 2 – Stato di fatto, assetto delle proprietà sullo stato di fatto e su stato di progetto rilievo fotografico**
  - 3. Tav. 3 – Planivolumetrico e standard**
  - 4. Tavv. 3.1A, 3.1B, 3.2A 3.2B, 3.2C, 3.2D, 3.3A, 3.3B**
  - 5. Tav. 4 – Planimetria generale con arredo aree pubbliche e private**
  - 6. Tav. 7 – Stralci funzionali**
  - 7. Tav. 8 – Tavola comparativa**
- 11. COMPARAZIONE DATI STEROMETRICI PIANO APPROVATO/VARIANTE/CONVENZIONE**

## **PREMESSA Iter Tecnico/Amministrativo**

Il P. U.A. C2/8 è stato approvato con delibera del C.C. n.29 del 22 febbraio 2005.

Con delibera n.19 del 30.04.2009 del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale è stato approvato un nuovo schema di convenzione.

Successivamente, a seguito di formale rinuncia da parte dei "soggetti attuatori privati", con Delibera di Giunta n.142 del 26.11.2009, l'Amministrazione Comunale ha accettato che in sostituzione della costruzione della nuova caserma della Polizia Locale e della sistemazione del parcheggio di interscambio, venisse effettuato il pagamento equivalente al costo di queste opere, corrispondente all'importo complessivo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione e cessione di ius aedificandi per mc. 2.338.

Con deliberazione N.81 del 10.12.2009 il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo schema di convenzione nel quale sono state recepite le nuove decisioni più sopra richiamate.

Il 21 dicembre del 2009 tra "soggetti attuatori privati" ed il Comune di Mogliano Veneto è stata sottoscritta la Convenzione ex art.63 L.R. 27/06/1985 N.61.

Le modifiche introdotte con la convenzione di cui sopra hanno avuto una conforme trasposizione negli elaborati del P.U.A. approvato nel 2005 tramite l'approvazione di una Variante di adeguamento atta a completare tutti gli atti precedentemente intervenuti, adeguando tutti gli elaborati del P.U.A. vigente alla delibera del C.C. n. 81 del 10.12.2009 ed alla convenzione successivamente sottoscritta il 22.12.2009. In base alle clausole contrattuali sottoscritte con la convenzione del 22/12/2009, la Variante di adeguamento ha modificato i sotto elencati elaborati: Norme tecniche (All'art. 3 è stato meglio definito il concetto di stralci, escludendo dagli stessi quelle parti di reti tecnologiche che per loro natura non possono entrare in questi perimetri ed all'art. 5 è stato demandato a successive decisioni della Amministrazione Comunale, l'assetto definitivo da dare al lotto 5 di sua proprietà), Tav. 1. Estratti cartografici (La tavola è stata aggiornata con le nuove grafie del P.R.G. adottate dal Comune), Tav. 2. Stato di fatto, assetto delle proprietà su stato di fatto e su stato di progetto, rilievo fotografico (La tavola è stata adeguata al nuovo assetto delle proprietà intervenuto a seguito della cessione ai privati delle aree comunali richiamate nella promessa di vendita del 23.03.1998, atto rep. 4216 del 21.12.2009, con il quale sono state anche compravendute le volumetrie derivanti dalla servitù non aedificandi gravante su mq. 2.338 del mappale n.50).

Tav. 3. Planivolumetrico e standard (La soppressione della prevista sede della Polizia Locale ha richiesto una ridefinizione del lotto 5 di proprietà comunale).

Tav. 4. Planimetria generale con arredo aree pubbliche e private (E' stato lasciato uno stacco di ml. 12.5 con il vicino lotto 4, in modo da garantire sia la circolazione dei veicoli percorrenti il senso unico attorno al costruendo supermercato che il mantenimento di una fila di posti auto), Tav. 7. Stralci funzionali. Le Tav. 5 e 6 relative agli schemi delle reti tecnologiche non hanno necessitato di adeguamenti in quanto, di fatto superate dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria approvato.

Il sedime dell'edificazione del lotto comunale si concentra sulla parte non gravata dalla servitù non aedificandi; a nord è prevista una distanza di ml. 5 dal marciapiede di via M. Cimane mentre a sud la distanza è di ml. 10 ed infine sul lato ovest l'edificazione è consentita a confine, essendo in ogni caso salvaguardata la distanza di ml. 10 dall'edificazione prevista sul lotto 4.

L'eventuale utilizzo della volumetria complessivamente attribuita al lotto 5 di mc. 5.597, rientra ampiamente entro i parametri urbanistici previsti nella tabella (sup. cop. max. mq. 800 x h. max. 10.5 O mc.8.400 > di 5.597.

Il volume di 5.597 mc. deriva dal totale della superficie delle aree comunali comprese all'interno del perimetro C2/8, pari a mq.7.935, moltiplicato per l'indice territoriale di P.R.G. 1

mc./mq., per un volume complessivo di 7.935 mc., dal quale sono stati sottratti i mc. 2.338 ceduti ai " *soggetti attuatori privati*".

Le superfici relative agli standard ed alle infrastrutture realizzati e/o che verranno realizzati e ceduti al Comune, si discostano leggermente da quelle riportate nella Convenzione sottoscritta il 22.12.2009, tuttavia queste differenze rientrano nel 5% contemplato all'art.3 di quest'ultima. Poiché il P.U.A. demanda l'assetto definitivo del lotto 5 a future scelte della Amministrazione Comunale, gli standard prodotti dall'utilizzo dei 5.597 mc dipenderanno dalle destinazioni d'uso finali che, nell'esclusivo interesse del Comune, sono state previste le più ampie possibili. I 2.338 mq gravati da servitù non aedificandi sono comunque sufficienti a contenere qualsiasi tipo di standard.

Primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria:

- permesso di Costruire n. 212/09 del 26.03.2010 con alcune prescrizioni imposte dal Comando della Polizia Locale e dalla ULSS 9;
- Inizio dei lavori certificato con regolare verbale sottoscritto dalle ditte lottizzanti in data 16.12.2010;
- Ultimazione dei lavori entro il 16.12.2013 (come disposto dall'art.12 della Convenzione);
- Sospensione dei lavori d'ordine dell'Amministrazione comunale con nota prot. n. 2567 del 01.02.2011, in attesa del deposito, da parte delle ditte lottizzanti, della documentazione sulla procedura negoziata per l'individuazione dell'impresa esecutrice;
- Successivamente le ditte lottizzanti chiedevano di eseguire le opere per stralci funzionali mediante esecuzione diretta
- Ripresa dei lavori occorsa dopo la determinazione n. 860 del 02.12.2013 con l'approvazione dell'attuazione per stralci funzionali;
- Ultimazioni dei lavori del primo stralcio funzionale è avvenuta con verbale in data 20.02.2014, entri i termini;
- Descrizione delle opere: nel primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria sono previste tutte quelle indicate nel progetto generale poste ad est di via Monte Ortigara e tutte le opere idrauliche necessarie allo scarico delle acque meteoriche nello scolo Pianton convenuto con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive. Tali opere sono relative alla nuova viabilità, ai parcheggi, ad un nuovo impianto di illuminazione, alla realizzazione della segnaletica stradale alla piantumazione di nuove essenze arboree con adeguato impianto di irrigazione ed alla realizzazione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche e della fognatura nera. Rientrano inoltre nelle opere previste la predisposizione degli allacciamenti alla rete dell'acquedotto ed alle linee elettriche e telefoniche. La Convenzione del 2009 impegnava inoltre i soggetti attuatori alla realizzazione di un bacino di laminazione su aree comunali al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;
- In data 06/03/2014 è stato protocollato presso il Comune di Mogliano Veneto il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria –Primo Stralcio.

**1. ELABORATI DELLA VARIANTE PLANIMETRICA EDI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL PUA**

Gli elaborati che compongono la 1<sup>a</sup> 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

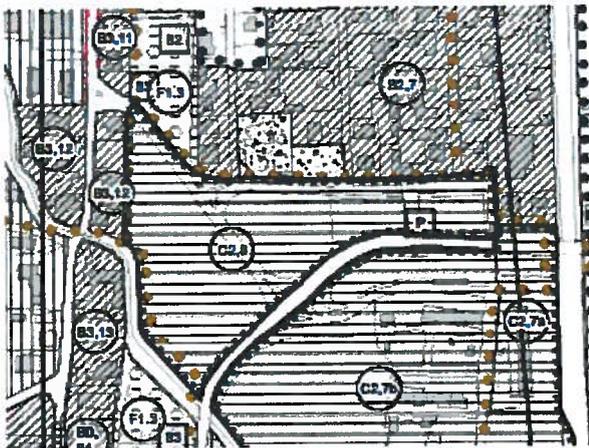
(\*) Elaborati validi ed efficaci limitatamente all'applicazione dell' istituto della D.I.A. ai sensi del 3° comma dell'art. 22 del DPR 380/01 e s.m.i. ed ai sensi della lettera c) 6° comma dell'art. 1 della legge 21 dicembre 2001 n° 443 così come espressamente previsto dall'art. 16 della Convenzione 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.

## 2. DATI CATASTALI

PROPRIETA' Ex Beton Casa Srl		
Comune di Mogliano Veneto Catasto Terreni:	Fg. 32, map. n. 1883.	mq. 2.028
PROPRIETA' Immobiliare Jolly Srl		
Comune di Mogliano Veneto, Catasto Terreni:	Fg. 32, map. nn. 46, 1345, 1596, 1599, 1461.	mq. 4.531
PROPRIETA' Le Piere Srl		
Comune di Mogliano Veneto, Catasto Terreni:	Fg. 32, map. nn. 47, 49, 1446, 1594.	mq. 6.713
PROPRIETA' Comune di Mogliano Veneto		
Comune di Mogliano Veneto, Catasto Terreni:	Fg. 32, map. nn. 1598 (parte), 1597, 1453 (parte) 1507 (parte), 1509 (parte), 1593 (parte), 1595, 1591 (parte), 1878, 1880, 1882, 1883, 1456 (parte), 1457 (parte), 50 (parte),	mq 9.756
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (superficie catastale)</b>		<b>mq. 23.028</b>

## 3. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il PRG di Mogliano veneto classifica l'area in oggetto come: Zona Territoriale Omogenea "C" – sottozona "C2/8" ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PRG di Mogliano Veneto.



#### 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/interrato sottotetto);

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

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;

#### 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.

#### 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 plano-volumetriche, 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 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.**

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.

## **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.

## **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

### **10. CONTENUTI DELLA VARIANTE PLANIMETRICA E DI AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO**

Gli obiettivi della presente Variante sono sostanzialmente due:

- L'aggiornamento cartografico con nuovo rilievo strumentale plano-altimetrico, reso necessario alla stregua del tempo trascorso e che, pur non rilevando sostanziali differenze con il precedente, ha ulteriormente reso coerente;
- Il cambio di tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive degli edifici programmati nei lotti 1, 2 e 3, non ancora attuati, per precisa volontà delle proprietà società Immobiliare Jolly e Le Piere Srl proprietarie, al fine della ricerca di una progettazione più coerente con l'ambito di intervento e con caratteristiche di innovazione tecnologiche e di risparmio energetico, sviluppatasi in maniera esponenziale in questi ultimi anni.

Come già detto, la volontà di redazione della presente variante ha reso possibile un controllo più accurato dello stato dei luoghi mediante nuovo rilievo plano-altimetrico, che ha portato al riassetto della configurazione, ancorché di portata modesta, al fine di una più corretta e coerente rappresentazione dello stato attuale e conseguentemente di quello di Variante.

#### **1. Tav. 1 – Estratti Cartografici**

1.1 Aggiornamento cartografico con estratto di mappa con i mappali attuali che ricomprendono i frazionamenti eseguiti a seguito dell'attuazione dello stralcio "B" del PUA C2/8;

1.2 In riferimento ai vincoli e pianificazione territoriale, è stato sostituito il riferimento alla tavola 13.1.3b non più in vigore, con il riferimento al PAT, Tav. 1 – Vicoli e Pianificazione Territoriale.

#### **2. Tav. 2 – Stato di fatto, assetto delle proprietà sullo stato di fatto e su stato di progetto rilievo fotografico**

2.1 Aggiornamento catastale e relative mappali;

2.2 Modesta modifica del sedime dello scolo Pianton, derivato dal rilievo topografico aggiornato (nella zona sud, una modesta porzione del sedime dello scolo non è ricompresa nel perimetro d'ambito del piano attuativo (elemento riportato ovviamente anche nelle tavole successive));

2.3 E' stato inserito come stato di fatto, il progetto delle opere di urbanizzazione già realizzate con il progetto di stralcio funzionale B;

2.4 Nelle tabelle di tavola 2 sono stati corretti alcuni dati riferiti alle superfici (Aree per strade marciapiedi e parcheggi) ed aggiornati altri dati sempre relativi alle superfici del lotto 4, in seguito alla sua attuazione ed alle conseguenti variazioni catastali;

2.5 Compare nel disegno 3 - Assetto delle proprietà e zonizzazione di progetto il nuovo assetto dei lotti 1, 2 e 3 e conseguentemente le nuove superfici fondiarie relative;

2.6 Aggiornamento del rilievo fotografico.

### 3. Tav. 3 – Planivolumetrico e standard

- 3.1 La variante all'assetto tipologico edilizio del progetto ha mantenuto inalterata la volumetria max complessiva da realizzare nei singoli lotti, che ha comportato una modifica della superficie fondiaria, una modesta modifica delle superfici a standard (verde e parcheggio) ed alle altre aree per strade, marciapiedi e piste ciclabili da cedere al comune di Mogliano Veneto, nel rispetto comunque dei valori contenuti nella Convenzione urbanistica approvata;
- 3.2 Sono stati resi coerenti i due parcheggi e relativi spazi di manovra;
- 3.3 Modifica delle superfici dei lotti, modifica del pro-quota di volumetria assegnata ai singoli lotti, mantenendo comunque invariata la volumetria complessiva;
- 3.4 Modifica ed aggiornamento delle tabelle n. 2 – Tabella dati planivolumetrici e n. 4 – Superficie territoriale (Dati di Progetto);
- 3.5 Inserimento nei tre lotti oltre che della sagoma di massimo inviluppo, anche del sedime indicativo dei fabbricati;
- 3.6 Inserimento del planimetrico indicativo di massimo inviluppo riferito alla sagoma dei nuovi fabbricati;
- 3.7 Correzione a sud del sedime del fossato, che rientra nel calcolo della invarianza idraulica (il sedime è stato reso coerente con lo stato dei luoghi e reso conforme al sedime riportato nello studio della invarianza idraulica).

### 4. Tavv. 3.1A, 3.1B, 3.2A 3.2B, 3.2C, 3.2D, 3.3A, 3.3B (Progetto edilizio)

- 4.1 Nuovi elaborati grafici che per singoli lotti e singoli edifici, forniscono precise disposizioni planivolumetriche tipologiche, formali e costruttive del progetto edilizio per la realizzazione dei singoli immobili 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 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*.

#### 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.

**5. Tav. 4 – Planimetria generale con arredo aree pubbliche e private**

5.1 Rappresentazione planimetrica del nuovo assetto dei lotti 1, 2 e 3;

5.2 Correzione a sud del sedime del fossato, che rientra nel calcolo della invarianza idraulica (il sedime è stato corretto e reso conforme al sedime riportato nello studio della invarianza idraulica);

5.3 Aggiornamento/modifica delle sezioni delle recinzioni, delle barriere antirumore e della pista ciclabile ;

5.4 Modifica delle piantumazioni interne ai lotti;

5.5 Inserimento del planivolumetrico indicativo degli edifici e schema delle recinzioni.

**6. Tav. 7 – Stralci funzionali**

6.1 Aggiornamento grafico della tavola degli stralci funzionali;

**7. Tav. 8 – Tavola comparativa**

7.1 Nuova tavola comparativa ove si evidenziano le differenze (scostamenti) tra la configurazione del progetto approvato, in colore giallo (in sottrazione) e la configurazione della presente variante, in colore rosso (in aggiunta); le parti coerenti tra le due configurazioni sono state rappresentate con colore nero.

**11. COMPARAZIONE DATI STEROMETRICI PIANO APPROVATO/VARIANTE/CONVENZIONE**

DENOMINAZIONE	DATI DI PROGETTO				Indice Fondiario IF	DATI DI VARIANTE			Indice Fondiario IF	DATI CONVENZIONE		note
	sup. fond.	vol. max	sup.cop . max			sup. fond.	vol. max	sup.cop . max		sup. fond.	vol. max	
lotto 1	1.975	5.190	826		2,63	1.999	4.876	826	2,44			
lotto 2	3.318	3.246	850		0,98	3.419	3.560	850	1,04			
lotto 3	2.270	4.985	900		2,20	2.283	4.985	900	2,18			
lotto 4	2.015	4.010	1.650		1,99	2.015	4.010	1.650	1,99			
lotto 5	2.940	5.597	800		1,90	2.940	5.597	800	1,90			
<b>TOTALI</b>	<b>12.518</b>	<b>23.028</b>	<b>5.026</b>		<b>1,84</b>	<b>12.656</b>	<b>23.028</b>	<b>5.026</b>	<b>1,82</b>			
<b>STANDARD</b>	<b>Superficie</b>					<b>Superficie</b>				<b>Superficie</b>		
verde pubblico	1.369					1.272				1.138		Esecuzione opere 1.468 (1.138+330 su area comunale)
park pubblici	2.556					2.532				2.418		circa
marciapiedi e piste ciclabili	953			1.920		910			1.810	1.810		
strade di progetto	967					900						
strade park e marciapiedi esistenti	4.665					4.688						
Sup. Tot. Standard	10.510					10.302						
Parcheggi pertinenziali	0					70				0		
<b>Superficie territoriale</b>	<b>23.028</b>					<b>23.028</b>				<b>23.028</b>		

Mogliano Veneto, li 9 febbraio 2017

**Il Tecnico**  
 ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
  
**SANDRO ZAMPESE**  
 N° 1384  
 Architetto