

**giorgiopradellaarchitetto**

via ugo foscolo 17  
31021 mogliano veneto - TV  
telefono 041.455777  
fax 041.4566409  
email: g.pradella@gp-studio.191.it  
pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

Comune di Mogliano Veneto

26 NOV. 2013

Prot. n. ....34991....  
Cat. ....Clas. ....Fasc. ....

committente  
SABBADIN & PERALE COSTRUZIONI s.r.l.

comune  
MOGLIANO VENETO  
via Zara - via Gris  
foglio 32 - mappali 235 - 1838

oggetto  
VARIANTE al P.d.R. di iniziativa privata 11c MC

elaborato

**A.V**

VARIANTE

dichiarazione sostitutiva di proprietà  
documento d'identità  
relazione tecnica  
norme tecniche di attuazione

il progettista

ORDINE degli ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO

GIORGIO  
PRADELLA  
n° 559  
sezione A  
ordine architetti

ARCHITETTO

la ditta

**SABBADIN & PERALE**  
Costruzioni S.r.l.  
Via Tasso n. 21 - 30172 MESTRE (VE)  
C.F. e PIVA 02458270275

# DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Resa ai fini dell'attestazione della proprietà dell'immobile)

(Art. 47 e seguenti del D.P.T. 28/12/2000 nr. 445)

Il sottoscritto Sabbadin Giulio, nato a Martellago (VE) il 16/03/1939, residente a Venezia Mestre (VE), in Via Spalti, civ. 51, in qualità di rappresentante legale della Società "Sabbadin & Perale Costruzioni S.r.l." (sede legale in Venezia Mestre, VE, Via Tasso, civ. 21, C.F. 02458270275) con riferimento alla pratica edilizia relativa all'immobile sito in Mogliano Veneto, Via Zara / Via Gris, e così catastalmente censito nel Comune di Mogliano Veneto:

NCT: Foglio 32, Mappali 235 - 1838

Sotto la propria esclusiva responsabilità e consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28/12/2000 nr. 445; consapevole, inoltre, delle conseguenze amministrative in merito alla decadenza dei benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere;

## DICHIARA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 47 e seguenti del DPR 28/12/2000 nr. 445, **che la Società "Sabbadin & Perale Costruzioni S.r.l." è titolare del diritto di proprietà sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, come risulta da Atto di Compravendita reso pubblico dal Dott. Mario Faotto, notaio in Venezia Mestre, in data 14.09.2007, repertorio nr. 132.821;**

- di essere proprietaria del diritto per l'intero
- che sull'immobile oggetto dell'intervento non sussistono diritti di terzi

Dichiara, inoltre, che il progettato intervento edilizio non comporta violazione di diritti di terzi o condominiali.

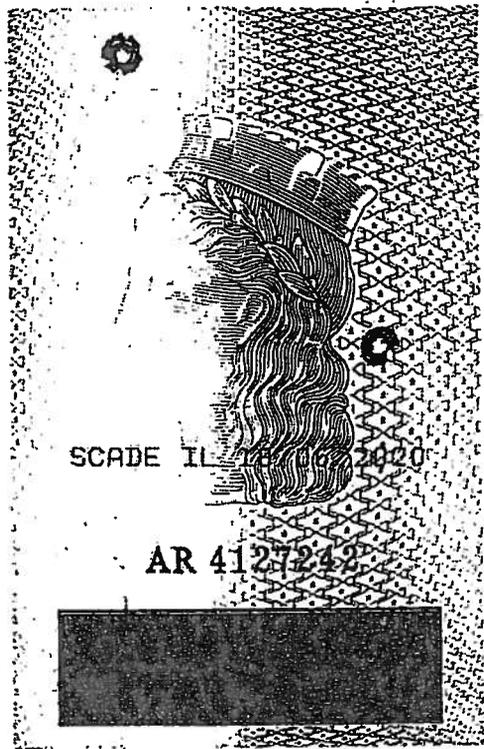
IL DICHIARANTE

Mogliano Veneto, 7 Agosto 2013

(luogo e data)

**SABBADIN & PERALE**  
Costruzioni S.r.l.

Via Tasso n. 21 - 30172 MESTRE (VE)  
C.F. e P.I.V. 02458270275



IP 25.844 - OFFICINA CV - ROMA

Cognome SABBADIN

Nome GIULIO

nato il 16/03/1939

(atto n. 37 p. I s. ....)

a MARTELLAGO (VE)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza VENEZIA

Via VIA SPALTI (MESTRE) 51

Stato civile CONIUGATO

Professione IMPRENDITORE

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,78

Capelli brizzolati

Occhi marroni

Segni particolari .....

Firma del titolare *Giulio Sabbadin*

VENEZIA il 18/06/2010

IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

D'ORDINE DEL SINDACO

BUSANA DONATA

## RELAZIONE

Oggetto dell'istanza è la variante al Piano di Recupero per l'ambito 11c MC già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29.09.2010.

L'ambito prevede uno sviluppo volumetrico di 3 mc./mq. con uno standard del 15% in parcheggi e passaggio pedonale e una superficie coperta massima del 40%, calcolata sulla superficie territoriale complessiva.

L'altezza massima degli edifici di tre piani fuori terra è superata dall'applicazione dell'art. 15 delle N.T.A. della variante al P.R.G. denominata "P.A.L.A.V.".

La destinazione d'uso dell'area, come indicato dalla *tavola 13.4.8*, è quella tipica del centro storico (residenziale, commerciale, direzionale, ecc.) ad esclusione di quella del passaggio promiscuo che conduce in piazza Caduti e di quella di via Zara indicate come attrezzature collettive.

In attuazione al piano di recupero approvato è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato commerciale, direzionale e residenziale con Permesso di Costruire n. 060/11 P.E. 016/11 per il quale sono in corso i lavori, iniziati il 22.11.2011.

L'intervento di nuova costruzione è costituito da un edificio con altezza di tre piani fuori terra ed un interrato ed un ulteriore piano attico rientrante rispetto al filo stradale.

Il progetto prevede la continuazione degli spazi commerciali e del portico lungo via Zara in collegamento all'edificio di quattro piani esistente.

A partire dall'angolo tra via Zara e via Gris lo sbalzo di ml. 1.50 del sovrastante nuovo corpo di fabbrica diventa portico, allineandosi lungo via Gris alla distanza di ml. 10 dal fabbricato sul lato opposto della strada.

All'angolo fra le due strade una linea curva racchiude i due piani intermedi ammorbidendo l'angolo stesso e consentendo di mantenere la distanza di 10 ml. da un aggetto dell'edificio sul lato opposto di via Gris.

I percorsi pedonali coperti lungo le due vie, che definiscono i limiti est e sud del nuovo fabbricato, contribuiscono così a completare l'articolazione dei percorsi commerciali del centro.

Il piano terra ha destinazione commerciale e direzionale; i piani primo e secondo e terzo hanno destinazione residenziale

La presente variante al Piano di Recupero non modifica sostanzialmente l'assetto planivolumetrico né le relazioni spaziali previste nel piano originario.

Le variazioni introdotte sono sintetizzate nei tre punti successivi:

- (1) modeste modifiche alla sagoma del planivolumetrico
- (2) integrazioni alle indicazioni tipologiche e formali inerenti le logge su via Zara
- (3) indicazione delle caratteristiche delle recinzioni poste sul passaggio promiscuo ad est e lungo il confine nord

Per quanto riguarda il punto (1) la modifica alla sagoma è conseguente ad una distribuzione del piano attico che consente un miglior utilizzo degli spazi scoperti (terrazze). Il rientro dell'ultimo piano rispetto al filo fabbricativo, che caratterizza i fronti lungo le vie Zara e Gris, viene totalmente salvaguardato.

Al piano terra viene leggermente ampliato il portico pubblico all'angolo tra via Gris e il passaggio promiscuo nonché coperto il passaggio privato posto in continuità con il portico est.

Ai piani primo, secondo e terzo il margine nord, nella parte rientrante, viene leggermente ritoccato.

Per ciò che concerne il punto (2) è da considerarsi che lungo via Zara il nuovo fabbricato dovrà porsi in continuazione ed in allineamento con il fabbricato esistente. In ragione di ciò, i loggiati presenti nel prospetto

antistante questa via dovranno avere una profondità pari al portico sottostante per mantenere la facciata del piano primo e secondo sullo stesso filo fabbricativo del piano terra e cioè per mantenere una coerenza formale ed un aspetto di profondità che caratterizza la facciata stessa in contrapposizione con quella su via Gris.

Tale aspetto architettonico peculiare dell'edificio necessita di utilizzare logge con profondità maggiore di ml. 1,50 senza che quest'ultime costituiscano volume urbanistico; le N.T.A. Indicano che la maggior profondità rispetto a ml. 1,50 dovrà essere confinata con un parapetto e non dovrà essere calpestabile.

Sono inoltre previste nel punto (3) recinzioni perimetrali interamente cieche aventi una altezza massima di ml. 1,50 da realizzarsi lungo il confine nord ed in affaccio all'area promiscua pedonale e carrabile ad est.

Gli standard previsti dal P.d.R. approvato e già convenzionati non sono sostanzialmente variati così pure le opere di urbanizzazione che vengono confermate:

- realizzazione di nuovi marciapiedi e porticati in via Zara ed in via Gris in proprietà privata con vincolo di uso pubblico ovvero già in proprietà dell'Amministrazione comunale
- sistemazione di modesta porzione di strada da cedere all'Amministrazione comunale.
- attraversamenti pedonali su via Zara e via Gris.

Sarà a carico del Soggetto attuatore la demolizione del muro del fabbricato nord a sud del portico esistente in modo da consentire la continuità dei porticati pubblici su via Zara. Sarà cura dell'Amministrazione emettere una ordinanza in tal senso a manleva di ogni responsabilità del Soggetto attuatore nei confronti della proprietà confinante titolare del muro.

Gli standard a parcheggio relativi alla L.R. 15/04 dovranno essere ricavati in zone limitrofe.

Considerata la mancanza di soluzione di continuità fra portici, porzioni di marciapiede in proprietà privata con vincolo ad uso pubblico e porzioni di marciapiede in proprietà pubblica (sempre all'interno dell'ambito) la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree pedonali sarà a perpetuo carico del privato.

Considerazione a parte va fatta per l'area promiscua pedonale e carrabile; essa ricade per circa metà nella proprietà del Soggetto attuatore e per la rimanente parte in area di altra proprietà fuori dall'ambito di intervento.

L'amministrazione comunale intende procedere all'esproprio dell'area extra ambito adottando apposito progetto unitario di sistemazione di tutto il passaggio promiscuo. Tale progetto verrà redatto a cura e spese della Soggetto attuatore sulla base delle indicazioni del Piano di Recupero.

La sistemazione di tutto il passaggio sarà a carico della Soggetto attuatore mentre la procedura di esproprio sarà invece a carico dell'Amministrazione comunale.

A lavori ultimati e collaudati il Soggetto attuatore cederà all'Amministrazione Comunale la porzione di area promiscua di cui è proprietario. Successivamente al passaggio di proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area sarà interamente a carico della Pubblica Amministrazione.

La superficie dell'area da cedere sarà considerata standard da P.R.G.

Il Piano di Recupero definisce in modo dettagliato gli allineamenti, le altezze di ogni piano, i profili e i principali elementi figurativi delle facciate. L'attuazione della variante al Piano e pertanto la variante al P.d.C. 060/11, ai sensi dell'articolo 22 punto 3 lettera b del D.P.R. 380/01 potrà avvenire anche con denuncia di inizio attività, fatti salvi i pareri di legge o richiesti dall'Amministrazione comunale.

dott. arch. Giorgio Pradella

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Titolo primo**

#### Contenuto del piano

##### **art. 1 Contenuto del piano**

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto su quanto disposto dalla V.P.R.G. comunale approvata con delibera regionale n. 3321 del 24.10.2006, nonché dalla variante parziale n. 76 del 26.03.2009 e formato ai sensi della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni, della Legge n. 457 del 05.08.1978 e delle leggi regionali n. 61 del 27.06.1985 e n. 11 del 23.04.2004, riguarda il Comparto 11c Mogliano Centro, così come individuato nella suddetta V.P.R.G. vigente

##### **art. 2 Elaborati del Piano**

La presente variante di Piano si compone della seguente documentazione:

tavole

TAV 1.V	Estratti mappa, P.R.G. ed inquadramento urbanistico
TAV 2.V	Stato di fatto – Rilievo area e perimetrazioni
TAV 3.V	Stato di fatto – Reti tecnologiche
TAV 4.V	Progetto – Regole di intervento
TAV 5.V	Progetto - Reti tecnologiche
TAV 6.V	Progetto – Dimensionamento livelli, profili e sezioni prescrittivi
TAV 7.V	Comparativa

elaborati

A.V	dichiarazione di proprietà, relazione tecnica ed N.T.A.
-----	---

Per ciò che non è stato variato è fatta salva la documentazione del Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29.09.2010.

### **Titolo secondo**

#### Destinazione d'uso

##### **art. 3 Usi del suolo**

Gli usi del suolo consentiti nel perimetro del presente Piano sono:

- residenza, attività commerciali, direzionali e ricettive
- verde privato
- parcheggi pubblici e privati
- viabilità pedonale

##### **art. 4 Residenza, attività commerciali e direzionale**

La classe della residenza, delle attività commerciali e direzionali comprende:

- abitazioni private
- negozi e pubblici uffici
- uffici privati e pubblici o aperti al pubblico
- autorimesse e parcheggi

- locali di pertinenza alla residenza

L'uso del piano terra è consentito alle attività commerciali e direzionali, agli accessi alla residenza, agli accessi pedonali e carrabili delle autorimesse interrato, alle attrezzature per la gestione delle autorimesse.

L'uso del sottosuolo è consentito per autorimesse pubbliche e private, magazzini, cantine, locali tecnici di servizio alla residenza, alle attività commerciali e direzionali.

#### ***art. 5 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico***

La classe delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico comprende:

- spazi pedonali
- piazze e slarghi lastricati
- viabilità carrabile e pedonale
- verde di arredo

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono individuate come:

- aree di proprietà privata rese di uso pubblico con vincolo convenzionale, ferma restando la proprietà privata e la possibilità dell'uso del sottosuolo, ovvero aree di proprietà pubblica.

La definizione particolareggiata degli spazi a terra e delle reti tecnologiche avverrà in sede di stesura del progetto edilizio, fermi restando gli standard minimi richiesti dagli strumenti urbanistici vigenti e le indicazioni planimetriche delle tavole di progetto.

#### ***art. 6 Accesso carrabile***

L'ingresso carrabile all'area sarà posizionato lungo via Gris a nord del passaggio promiscuo pedonale e carrabile con accesso limitato ai proprietari da via Gris.

### **Titolo terzo**

#### ***Tipi e categorie di intervento***

##### ***art. 7 Interventi sugli edifici esistenti***

Si prevede la demolizione totale degli edifici esistenti.

##### ***art. 8 Nuova edificazione***

Il nuovo intervento edilizio dovrà essere di carattere unitario; i volumi fuori terra dovranno essere realizzati entro il perimetro indicato nella TAV. 4.V e seguendo le indicazioni progettuali definite dalla TAV 6.V - dimensionamento livelli, profili e sezioni prescrittivi e dall'elaborato A4.D "colori e materiali delle finiture" del Piano di recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29.09.2010.

Deroghe al suddetto perimetro massimo dell'edificio saranno previste nel caso di aggetti con sbalzo fino a ml. 1.20. Tali deroghe sono consentite anche ove il fabbricato sia confinante con spazi pubblici, ma in rispetto del vigente regolamento edilizio.

La dotazione dei parcheggi privati di cui alla legge n. 122 del 24.03.1989 è fissata nel rapporto mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione ed è ulteriormente disciplinata dalle N.T.A. della V.P.R.G. vigente.

In caso di mancanza di spazio disponibile potrà essere richiesta monetizzazione.

Non concorrono al calcolo del volume lordo del fabbricato portici e gallerie al piano terra, eventuale cabina ENEL (anche se inglobata nel volume del fabbricato).

## **Titolo quarto**

### **Modalità di intervento**

#### ***art. 9 Permessi di costruire***

Considerata l'interconnessione tra il progetto edilizio e l'esecutivo delle opere di urbanizzazione, le relative autorizzazioni potranno essere oggetto di singola istanza, mentre le varianti in corso d'opera non sostanziali al fabbricato ed alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di autonome istanze.

Ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22 punto 3 lettera b, in considerazione delle precise indicazioni planivolumetriche, tipologiche e formali contenute nel piano, il progetto edilizio, insieme a quello esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di denuncia di inizio attività, fermo restando i pareri degli organi competenti.

#### ***art. 10 Indicazioni planivolumetriche, tipologiche e formali***

Le indicazioni planivolumetriche e le tipologie di intervento sono indicate nelle TAV. 4.V, TAV. 6.V, nelle quali si specificano i limiti di inviluppo e le altezze interne per ogni livello, i profili complessivi dell'edificato e la destinazione planimetrica delle opere.

I materiali di rivestimento previsti come indicati nell'elaborato A4.D "colori e materiali delle finiture" del Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29.09.2010 sono: rivestimenti intonacati e tinteggiati, facciate lapidee e altri rivestimenti di tipo naturale compreso il gres porcellanato di media-grande dimensione con finitura satinata. Per il rivestimento del piano attico si prevede uno stacco cromatico realizzato con tinta o materiale più scuro ( rivestimento in pietra o gres; rivestimento in legno ).

Le coperture potranno essere piane o con manto leggermente inclinato o curvo ad esclusione dei tetti-terrazza che saranno pavimentati. La copertura del terzo piano potrà avere una cornice sporgente al fine di coprire le parti del tetto terrazza.

Lungo via Zara il nuovo fabbricato dovrà porsi in continuazione ed in allineamento con il fabbricato esistente e proseguire il portico dello stesso con medesima profondità.

Le logge che caratterizzano la facciata del nuovo fabbricato su via Zara potranno avere profondità maggiore di ml. 1,50 onde consentire che le stesse abbiano la medesima profondità del nuovo portico; le logge con profondità maggiore di ml. 1,50 potranno non essere ricomprese nel calcolo del volume urbanistico allorchè il parapetto sia posto alla profondità di ml. 1,50 e la rimanente porzione di loggia non sia utilizzabile come superficie di calpestio.

Sono inoltre ammissibili recinzioni perimetrali interamente cieche aventi una altezza massima di 150 cm per la suddivisione di spazi privati e pubblici.

#### ***art. 11 Indicazioni sulla realizzazione del piano interrato***

Il piano interrato potrà estendersi anche sotto i marciapiedi pubblici purchè le porzioni di copertura delle parti interrate, escluse le opere di contenimento, non siano cedute all'Amministrazione comunale ma solo vincolate all'uso pubblico con obbligo di manutenzione da parte del privato.

#### ***Art 12 Distanze da confini e fabbricati***

La distanza fra pareti finestrate all'interno dell'ambito potrà essere ridotta a ml. 5,00; mentre quella fra pareti finestrate entro e fuori ambito faranno riferimento alla normativa vigente. Le distanze dai confini, ove permesso dalla

mancanza di fori finestra nelle proprietà limitrofe fuori dall'ambito, potranno essere ridotte fino all'aderenza con il confine, come previsto dalla scheda d'ambito.

ORDINE	GIORGIO
<i>legli</i>	PRADELLA
ARCHITETTI	n° 559
PIANIFICATORI	
PAESAGGISTI	
CONSERVATORI	
della provincia di	sezione A
TRE VIZIO	di nome e cognome
ARCHITETTO	