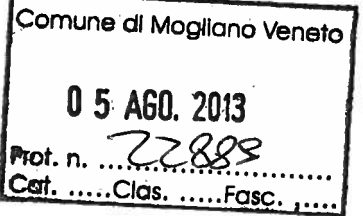


Comune di Mogliano Veneto

Provincia di Treviso



PIANO DI RECUPERO 3 M.c. SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ALLEGATO "A"

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Progettista: **Arch. Massimo Zardetto**
Via Chiesa Campocroce, 4 B3
Mogliano Veneto (TV)
C.F. ZRDMSM59C20L736D

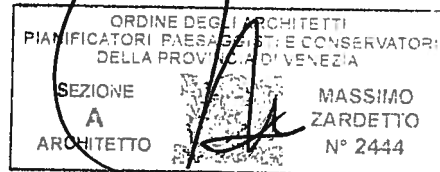
Proprietà: **Martini Luigi**
Via Roma, 79
Mogliano Veneto (TV)
C.F. MRTLGU56T03L407Q

Martini Cristina
Via Malvolti, 5
Venezia Mestre (VE)
C.F. MRTCSM52P50L736W

Favero Elena
Via Antonini n. 3/A
Mogliano Veneto (TV)
C.F. FVR LNE 66E49 L407N

Zanatta Paolo
Via Antonini n. 3/A
Mogliano Veneto (TV)
C.F. ZNTPLA66C03L736S

Scanferla Gianpietro
Via Bonotto n°44
Mogliano Veneto (TV)
C.F. SCNGPT42S05I551U



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Introduzione

L'ambito di intervento 3 M.c. è un area compresa tra la Via Roma e la Via Trieste nel Quartiere "Ovest" di Mogliano Veneto. Di impianto rettangolare (22 m sul fronte di Via Roma, 124 m lungo Via Trieste) si compone al suo interno di quattro distinti mappali catastali, n.ri 196, 203, 201 e 1848, tutti compresi all'interno del foglio D/6 del Catasto Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto e del foglio 32 del Catasto Terreni. Occupano insieme una superficie complessiva di mq. 2.788,49

Allo stato attuale vi sono presenti due case unifamiliari (mappali 196 e 201) con caratteristiche architettoniche simili (isolate all'interno del lotto, pianta rettangolare, due piani, copertura a falde, muratura portante, con volumetrie rispettivamente di mc. 1.032 e mc. 590,71) e due fabbricati più piccoli ad uso magazzino (mappale 196, volume complessivo mc. 81,14).

Va rilevata, in particolare, l'esistenza storica di un muro di recinzione lungo il confine in comune tra le proprietà Martini / Zanatta-Favero, dall'altezza di m. 3,40.

Destinazione urbanistica

Il P.R.G. pone l'ambito di intervento 3 M.c. all'interno della Z.T.O. A (centro storico).

È soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione territoriale: 1,5 mc/mq
- Percentuale minima di superficie da destinarsi a standards: 13%
- Destinazioni ammissibili degli edifici: residenziale (piani fuori terra); garages e magazzini (piani interrati)
- Superficie coperta massima: 30% del totale
- Distanza dai confini: 5 m.
- Distanza dalle strade: 3 m.
- Numero dei piani fuori terra: due

Assetto della proprietà

<i>Intestatari</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Martini Cristina – Martini Luigi	D/6	196 – 203	1.830,35
Favero Elena – Zanatta Paolo	D/6	201	458,55
Sanferla Gianpietro	D/6	1848	499,59
Comune Mogliano Veneto			433,95
			3.222,44

Descrizione dell'intervento

La progettazione del S.U.A. è stata redatta in conformità a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., dalle norme del PALAV e ai sensi della L.R. n°11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Con il presente intervento si vuole proporre una suddivisione del P.d.r. 3 M.c. in quattro sottoambiti:

- 3 M.c.-1 in adiacenza con Via Roma
- 3 M.c.- 2 / 3 M.c.- 3 lungo Via Trieste.
- 3 M.c.- 4 comprensiva della viabilità stradale esistente e di progetto (allargamento Via Trieste)

Questa operazione garantisce una migliore aderenza urbanistica del futuro edificato al tessuto edilizio esistente e maggiori possibilità di realizzazione del piano. Va rilevato, infatti, che il P.R.G. impone, in questo piano di recupero, un allargamento della sede stradale di Via Trieste al fine di renderla più agevolmente percorribile. Tale prescrizione sarebbe più facilmente operabile con la suddivisione proposta, giacchè è stato stipulato un accordo tra le proprietà che le obbliga alla demolizione della recinzione esistente con seguente ricostruzione arretrata nel momento stesso in cui una qualsiasi delle proprietà decidesse di dare avvio al piano. Ciò naturalmente con totale spesa a carico dei privati.

	<i>Mappale</i>	<i>Superficie di piano (mq)</i>	<i>Volume esistente (mc)</i>	<i>Volume massimo raggiungibile (mc)</i>	<i>Volume di progetto (mc)</i>
Ambito 3 M.c.-1	196 – 203	1.761,33	1.113,14	2.805,99	1.692,85
Ambito 3 M.c.-2	201	443,56	590,71	610,71	20,00
Ambito 3 M.c.-3	1848	484,53	0	766,04	766,04
Ambito 3 M.c.-4	\	99,07 (1)	0	0	
		433,95 (2)	0	0	
Totale		3.222,44		4.182,74	2478.89

Nota 1: Quota di superficie fondiaria privata in cessione per l'allargamento di Via Trieste

Nota 2: Superficie stradale esistente interessata dal piano

Calcolo degli standards urbanistici

$$\frac{\text{Volume di progetto}}{150} = \frac{2.478,89 \text{ mc.}}{150} = (16.53) \text{ 17 abitanti teorici}$$

Verde pubblico (8 mq. / abitante) = 136 mq.

Parcheggi (3,5 mq. / abitante) = 60 mq.

TOTALE = 196 mq.

<i>Verde pubblico</i>	<i>224 mq.</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>98 mq.</i>
<i>Totale</i>	<i>196,00 mq.</i>

Di queste superfici, quelle destinate a “Verde pubblico” e “Parcheggi” non sono recuperabili per i limiti fisici del tipo di piano proposto, per cui si stabilisce sin d’ora che vengano monetizzati utilizzando i valori indicati della Delibera di C.C. nr. 57 del 12.11.2009:

<i>Verde pubblico</i>	<i>136 mq.</i>	<i>100 €/mq</i>	<i>€.13.600,00</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>60 mq.</i>	<i>140 €/mq</i>	<i>€.8.400,00</i>
<i>Totale</i>			<i>€.22.000,00</i>

AMBITO DI RIFERIMENTO

3 M.C.

SUPERFICI DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO:

Standards: - percentuale minima: %

Indice di utilizzazione territoriale

mc/mq

- destinazioni: Viabilità

Destinazioni ammissibili negli edifici

Seminterrato	Garages - Mag.
piano terra	Residenziale
piani 1° - 2°	Residenziale
altri piani	Residenziale

PARAMETRI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE:

Max sup. copribile: %

H massima:

n. piani

dai confini: 5m

Distanze:

seminterrato

dalle strade: 3m

VINCOLI URBANISTICI:

Ex Lege:

Derivanti dal Piano

NOTE

Allargamento viabilità