

ARCHINET BUILDING & MANAGEMENT

Noventa Padovana (Pd) 35027 via Roma 151 tel/fax: 049 8933500

e-mail: info@archinetspa.it
pec: archinet@pec.itBARBARA LAZZARIN ingegnere
MASSIMO WEBBER geometra

COMMITTENTI

Ali IMMOBILIARE
S.r.l. - Società Unipersonale
Via Olanda, 2 - 35127 Padova**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N.1
AREA BARCHESSE - VARIANTE URBANISTICA**UBICAZIONE Comune di Limena, via Matteotti,
N.C.T.: Foglio 9 , mappali 1728 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066

| TITOLO | | ELABORATO N. |
|-------------------|-------|---------------|
| Relazione tecnica | | |
| DATA | SCALE | |
| MAGGIO 2019 | | 1 ^ EMISSIONE |

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Trattasi di una variante di minima che consiste in un nuovo riassetto, in termini di superficie, dei lotti B1, B2, B3, B4, non ancora edificati, del programma Integrato di Riqualificazione Urbana ed Ambientale (PIRUEA) denominato “AREA BARCHESSE N° 1”, censiti al NCT del Comune di Limena al foglio 9 mappali 1728, 2063, 2064, 2065, 2066.

L’obiettivo di tale rimodulazione è quello di dare la possibilità di realizzare dei fabbricati che abbiano una propria diversificazione con la seguente proposta in termini di tipologie edilizie:

Lotto B1 – Uni/Bi/Trifamiliare – due livelli fuori terra;

Lotto B2 – Uni/Bi/Trifamiliare – due livelli fuori terra;

Lotto B3 – Uni/Bi/Trifamiliare – due livelli fuori terra;

Lotto B4 – Uni/Bi/Trifamiliare – due livelli fuori terra;

La variante non prevede nessun intervento sulle opere di Urbanizzazione che rimangono inalterate.

Per quanto riguarda i parametri edilizi ed urbanistici delle Norme Tecniche di attuazione del presente Strumento Urbanistico Attuativo e del Regolamento edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1. – **superficie lorda di pavimento.** È la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, compreso l’ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

a) – Vengono computate:

a.1 – i piani di sottotetto, o parti di essi, abitabili o agibili con altezza media maggiore di mt. 2,40;

a.2 – le logge rientranti oltre i mt. 1,50;

a.3 – i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali, produttive.

b) – Non vengono computati:

b.1 – i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;

b.2 – i portici privati fino a mq. 40 per unità abitativa, di edifici unifamiliari e bifamiliari o altri edifici con i vani abitabili (soggiorno, pranzo, studio, ecc.), a diretto contatto con il portico;

b.3 – le cabine elettriche disposte all’interno degli edifici;

b.4 – i piani interrati o parte di essi, destinati a servizi e/o autorimesse;

b.5 – non vengono computati se alternativi alla realizzazione di autorimesse interrate e comunque per una quantità non superiore a quanto previsto dalla L. 122/89, i posti auto seminterrati o fuori terra, questi ultimi purché non separati dall’edificio principale, per una

superficie massima di 18 mq. e 45 mc. ciascuno; Nel caso di edificio a schiera o unifamiliare con un – 6 – massimo di unità per alloggio, nel caso di edificio bifamiliare due unità per alloggio, nel caso di edificio ad appartamenti un massimo di quattro unità indipendentemente dal numero degli alloggi; b.6 – le pertinenze non autonomamente utilizzabili con altezza massima di m. 2,40 e con superficie di pavimento non maggiore a mq. 10.

2. – **Superficie netta di pavimento.** Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.
3. – **Superficie territoriale di zona.** È la superficie della zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5'000, con esclusione delle strade esistenti.
4. – **Superficie fondiaria.** È la superficie reale del lotto su cui va riferita la costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie computabile per l'edificazione.
5. – **Superficie coperta.** È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti copri chiusi, con luce libera non superiore a ml. 1,50, quali poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno (anche con sostegno fino al primo pianerottolo), cornici pensiline, ecc.
6. – **Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica.** È la differenza tra la quota del piano della strada pubblica di accesso al lotto e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso della copertura. Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).
7. – **Numero dei piani.** È la somma dei piani sopra e sottosuolo computati ai fini della superficie di pavimento.
8. – **Volume netto.** È la somma del prodotto delle superfici nette di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante. Per i piani seminterrati l'altezza va misurata dalla quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita al punto 6), fino all'intradosso del soffitto. Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume netto delle costruzioni esistenti che vengono conservate.
9. – **Volume lordo del fabbricato.** È il prodotto del volume netto per il coefficiente 1,25.