

Arch. Caniato Pietro

Arch. Camporese Sarah

Dolo VE via Zinelli 6

Tel 392 9735869

Tel 348 2853011

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI LIMENA

Settore Edilizia Privata

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

COMPARTO C1/A - Lotto "C"

Via Della Resistenza - via P. Kolbe - via S. D'acquisto - Limena

Ditta : Sig. **Rossi Simone** nato a Padova il 19.06.1972 , residente a Limena via Delle Industrie 14/A codice fiscale RSSSMN72H19G224L .

RELAZIONE DI SINTESI DELLE ANALISI

La presente relazione riguarda un progetto di iniziativa privata, su area in edificata posta all'interno di una zona residenziale individuata dal vigente Piano degli interventi del Comune di Limena come "comparto su z.t.o. C1/A".

L'area di progetto è situata all'interno di un contesto residenziale edificato denominato "Quartiere delle rane", ed è costituita da un'area di forma rettangolare accessibile da via Della Resistenza, via P.Kolbe e via S. D'Aquisto.

Il contesto è di rilevante qualità ambientale, protetto dai flussi di traffico veicolare di zona e prossimo a servizi pubblici essenziali quali le scuole, le palestre ed il distretto sanitario.

L'area in oggetto risulta essere costituita da un terreno che confina a Nord con strada pubblica denominata via P. Kolbe, ad Est con via Della Resistenza, a

Sud con fabbricati residenziali plurifamiliari, mentre a Ovest confina con via Salvo D'Acquisto. L'area del comparto ha complessivamente un'estensione catastale pari a mq 5817,00 ed è identificata nel catasto terreni del Comune di Limena al Foglio 9 mappali n. 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022,2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031: risulta essere prevalentemente piana, ineditata, senza alcun tipo di coltura agricola (prato incolto), come specificato nella Tavola n.1.2 degli allegati elaborati grafici e nella documentazione fotografica.

La situazione urbanistica delle aree contermini risulta essere la seguente:

- Il sistema viario di accesso è sufficientemente sviluppato con strade comunali opportunamente asfaltate e dotate inoltre di marciapiede sul lato opposto all'area d'intervento;
- I sottoservizi posti lungo la via pubblica adiacente risultano essere adeguatamente sviluppati in particolare la rete di pubblica illuminazione, la rete idrica, la fognatura e le reti di conduzione energia elettrica, telefonica e gas- metano;
- Nelle immediate vicinanze si riscontrano aree pubbliche verdi attrezzate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il P.A.T. adottato definisce la zona ad “Urbanizzazione consolidata - residenza”, di cui all'art. 45 delle relative N.T.A. mentre il P.R.G. Vigente, attuale Piano degli Interventi, la classifica come “Zona C1 Residenziale” di cui all'art. 15 delle relative N.T.A. che nella fattispecie riporta le seguenti norme particolari:

“Per l'ambito di intervento individuato nella cartografia di P.R.G. 1: 5000 con la sigla C1/A valgono le seguenti disposizioni:

- Modalità di intervento: uno o più strumenti urbanistici attuativi
- Disciplina degli interventi: destinazione d'uso residenziale
- volumetria massima edificabile mc 5.817,00 (netti) suddivisi in quattro lotti (A-B-C-D) di mc 1.454,25 ciascuno;
- altezza degli edifici non maggiore a m 7,50;
- non sono ammesse tipologie edilizie di tipo condominiale;

- le aree a standards, verde e parcheggio derivanti dall'attuazione dei P.U.A. dovranno essere realizzate, in quota parte, nell'area pubblica posta nord dell'ambito.
- ” Il lotto della “ditta” richiedente corrisponde alla lettera “C” del piano di lottizzazione ed è censito catastalmente al N.C.T. Foglio 9, Mappale n. 2016 – 2018-2023-2025-2027 con una superficie reale di 1135,90 mq e una volumetria massima ammissibile pari a 1454.25 mc.

RELAZIONE DI SINTESI DI PROGETTO

Dal punto di vista progettuale e seguendo le direttive previste dal Piano degli Interventi, sono state adottate le seguenti norme di base:

1. Il comparto prevede la formazione di quattro lotti identificati con le lettere “A-B-C-D” con accessi da via Della Resistenza e via Salvo D'Acquisto;
2. Le aree a standards, verde e parcheggio sono previste nell’area pubblica posta a nord dell'ambito. I posti auto di progetto sono distribuiti ortogonalmente “a pettine” lungo l'asse viario della strada pubblica via P. Kolbe in modo tale da consentire una facile fruibilità da parte degli abitanti della zona ed inoltre sono previsti due posti auto conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione-superamento delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici (L. n. 13/89 e s.m.i.); come evidenziato nella Tav. n.1.3 degli allegati elaborati grafici.
3. Lungo via Della Resistenza e via Salvo D'Acquisto si prevede la realizzazione di un marciapiede;
4. Lo standard a verde pubblico, vista la conformazione del comparto, è previsto in aderenza all'area a parcheggio pubblico;
5. Le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati rispettano le distanze minime dai confini di proprietà, le distanze minime dai fabbricati limitrofi e le distanze minime dalla prospiciente strada pubblica, come previsto dalle N.T.O. del vigente P.I..
6. I sottoservizi sono già esistenti e schematicamente rappresentate nella Tav. n.1.3 degli allegati elaborati grafici: l'allaccio per ciascun lotto avverrà secondo indicazioni dell'ente gestore.

L'edificazione del "Lotto C" prevede un primo stralcio d'intervento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (come indicato negli elaborati progettuali) da eseguirsi sul terreno identificato nel catasto terreni del Comune di Limena al Foglio 9-mappali 2022 2008 e2024 (porzione) per una superficie complessiva di 263.03 mq (duecentosessantatre virgola zerotre).

- Area a parcheggio in progetto MQ 50.00 > MQ 42.00 (standard limite)
- Area a verde in progetto MQ 96,25 > di MQ 96.00 (standard limite)
- Area a marciapiede MQ 90.22
- Area a bettonelle MQ 26.56
- Per un totale opere di urbanizzazione primaria di MQ 263,03

Allegati:

- Elaborati grafici:

tav.1.1 Estratti

tav. 1.2 Planimetria stato di fatto

tav. 1.3 Planimetria di progetto

tav. 1.4 Reti tecnologiche

- Bozza di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Documentazione fotografica.
- N.T.A.

Limena, Marzo 2019