

ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi dell'art. 3 e 10 del D.P.R. 380/2001

Piano Urbanistico Attuativo "MANTIERO"
(PUA art. 19 e segg. LR 11/2004)
PER LA LOTTIZZAZIONE
"AREA RESIDENZIALE Z.T.O. C2/20"

CONTENUTO	SCALA	TAVOLA
REL. TECNICA		RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

MANTIERO GIUSEPPE

POGIETTA GIAN ANTONIO

SBRUGNERA EMER

MADDALENA ERMENEGILDA

POGIETTA MARILISA

SBRUGNERA GIAN PIETRO

DE TONI GIUSEPPE

BOSCATO ANGELINA

SBRUGNERA GIUSEPPE

MANTIERO ANNA

TIZIAN SERGIO

SBRUGNERA MARCELLO

BARBIERI MARIA

TIZIAN BRUNO

VELLO MAFALDA

POGIETTA PIETRO

POGIETTA LUCA

PAULON MARILENA

POGIETTA PRIMO

POGIETTA GIANBERTO

ROMERE ANTONIO

PERON MARGHERITA

SBRUGNERA ANTONELLA

PROGETTISTA

STUDIO HABITAT
ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN

cappellari arch. flaviano | n°310 ordine architetti (VI)
via rossini 8 | Dueville (VI) | tel./fax +39 0444 360525
www.studio-habitat.it | info@studio-habitat.it
c.f. CPPFVN53PI0D379G | p.iva 00643990245

NOVEMBRE 2011

Spett.le

COMUNE DI VILLAVERLA

Piazza delle Fornaci n° 1

VILLAVERLA (VI)

All'Ufficio Urbanistica

Dueville, li _____.

OGGETTO : Progetto di un Piano Urbanistico Attuativo "MANTIERO"
(P.U.A. art. 19 LR 11/04) per la realizzazione della:
"URBANIZZAZIONE AREA RESIDENZIALE C2/20"
Committente: MANTIERO GIUSEPPE ed altri.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'intervento di cui alla presente riguarda la realizzazione di aree ed opere d'urbanizzazione, soggette a piano urbanistico attuativo ad iniziativa privata, sul terreno urbanisticamente indicato Z.T.O C2/20, di proprietà della Committenza, sito a Villaverla (VI) laterale via Fratel Faccin ed individuato catastalmente al Foglio 4 mappali 22parte - 42parte - 43parte - 44parte- 45parte - 46parte - 85parte - 100parte - 102parte - 135parte - 136parte per complessivi mq. 3984.

Il Progetto prevederà la realizzazione di adeguati spazi a Verde e Parcheggio nel rispetto della Normativa Regionale LR 61/85 per gli standards; verrà realizzata una nuova strada di lottizzazione (comprensiva dell'allargamento dell'accesso e della strada pre-esistente) con la costruzione di un nuovo marciapiede. Verranno mantenute le strade private (con relative servitù) in essere. E' prevista una nuova area residenziale con specifica strada di accesso a destinazione privata.

Le superfici relative saranno così ripartite :

-	area a verde	mq.	211
-	area a parcheggio	mq.	79
-	strade e marciapiedi	mq.	983 (*)
-	isola ecologica	mq.	9
-	lotti edificabili	mq.	2139
-	strada privata ai lotti	mq.	174
-	altre strade private	mq.	389
TOTALE MQ.			3984

(*) n.b.: comprensiva dell'allargamento della strada e dell'accesso in conformità alla prescrizione impartita dalla Regione.

Nell'area sono già presenti le reti tecnologiche ed i sottoservizi relativi alle acque nere e bianche, dell'energia elettrica, telefonica, gasdotto ed acquedotto che saranno comunque integrati ed adeguati, di comune accordo, secondo il progetto e le indicazioni degli Enti Gestori servizi pubblici (sia in sede progettuale che in esecuzione delle opere), mentre sarà realizzata ex-novo la rete illuminazione pubblica.

La destinazione d'uso dei vari lotti è quella "Residenziale" o con essa compatibile, e l'edificazione potrà avvenire con l'adozione di tipologie mono/bi/tri-familiare, a schiera, o piccoli condomini, che sono poi le forme più ricorrenti nella zona in cui ricade il presente intervento urbanistico.

Le prescrizioni della Regione che impongono un'allargamento ed adeguamento della sede stradale attuale, nel rispetto del codice della strada, comportano per il Committente:

- perdita di mq. 235 di terreno edificabile;
- demolizione di ml. 90 di recinzioni ed accessi carrai esistenti e successiva ricostruzione (costo minimo stimato di € 20.000/25.000= s.e.&o.);
- inglobamento nella lottizzazione di una porzione d'area in z.t.o. "B" con conseguente perdita della relativa capacità edificatoria pari a mc. 352 circa (non riconosciuti in sede di PUA);
- indennizzo economico (circa € 10.000=), a favore di terzi, per "l'occupazione" a loro carico di mq. 70 d'area necessaria per l'adeguamento dell'accesso (non riconosciuti in sede di PUA), oltre alla perdita di mq. 165 delle pertinenze delle proprie abitazioni esistenti.

Per tale motivo, e quindi per ragioni di Adeguamento Urbanistico e Tecnologico del PUA stesso, e delle relative Opere Pubbliche, i Committenti richiedono, ai sensi dell'art. 11 della LR 61/85 di poter modificare il perimetro massimo del PUA, nei limiti del 10% del perimetro attuale, in quanto:

- a) c'è la definizione esecutiva delle infrastrutture, voluta da codesta Amministrazione (allargamento dell strada e dell'imbocco);
- b) c'è un maggior carico di standards, in conseguenza del passaggio di Villaverla alla fascia di 10-15.000 abitanti (previsione PRG)
- c) ci sono grossi costi a carico dei Committenti per ottemperare al punto a) e cioè:
 - perdita terreno e volume edificabile;
 - costi per demolizione e ricostruzione di murette e cancelli;
 - indennizzi a terzi.

Pertanto l'area d'intervento di progetto avrà un perimetro di ml. 388,75, risultando inferiore al 10% massimo rispetto alla perimetrazione indicata nel PRG (perimetro ZTO C2/20 ml. 357,20 x 10%= mq 35,72 - variazione max 392,92 -).

Di conseguenza anche la superficie dell'area d'intervento risulterà maggiore (mq 3984) rispetto a quella di PRG (mq. 3014 comprensiva dell'area e strada d'accesso).

Ai fini edificatori si manterrà la volumetria edificabile rapportata all'area urbanistica di PRG (I.T.=1mc/1mq pari a mc. 3014) da ripartirsi nell'ambito dei lotti previsti secondo gli elaborati di progetto.

Tale ripartizione, anche ai fini planivolumetrici, è puramente indicativa e non vincola l'edificazione in sé, potendone variare la ripartizione interne ai lotti, l'ubicazione delle superfici edificate e volumetrie nell'ambito della superficie edificabile, fatti salvi i seguenti limiti:

- superficie edificabile mq. 2139 (con ripartizione dei lotti libera)
- vol. max edificabile mc. 3014 (nell'ambito intera sup. edificabile dei lotti);

- distanza minima dai confini esterni e strade ml. 5,00
 - distanza minima dai fabbricati esistenti (esterni area edificabile) ml. 10,00
 - distanza fra fabbricati di previsione nell'ambito dei nuovi lotti ml. 3,00 (*)
- (*) ai sensi dell'ultimo comma art. 9 DM 1444/68*
- h. max fabb. di previsione ml. 10,00

Il progetto inoltre propone, come limite edificatorio verso Nord, l'allineamento con il fabbricato esistente ad uso autorimessa e locali accessori, di proprietà del sig. Mantiero Giuseppe, come da "parere favorevole preliminare" rilasciato rilasciato da codesto Comune (vedi comunicazione "Settore Pianificazione del Territorio" del Comune di Villaverla a prot. 5756 del 24/05/2011 allegata).

In questo modo si formerebbe una linea immaginaria di edificazione, che non andrebbe a modificare o a ampliare il limite già esistente.

L'area sarà urbanizzata, nel pieno rispetto della Convenzione, che sarà, successivamente stipulata e verrà allacciata a tutte le reti tecnologiche pubbliche, secondo quanto previsto nelle tavole allegate e nel rispetto dei pareri definitivi degli enti Gestori.

Il Tecnico

arch. Cappellari Flaviano