

PROGETTISTA

Arch. Lucio Moras
Viale Italia, 190/D - 31015 Conegliano (Treviso)
Tel. 0438.34934 Fax. 0438.427349

comune di **SUSEGANA**

oggetto: VARIANTE AL P.D.C. N. 7832 DEL 16.5.2012
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LE GALLAIS"

ditta : LE GALLAIS Norbert
NORD - EDIL s.r.l.
CATELAN Fabio - ZUCCON Nicoletta
PARUSSOLO Paolo - GAVA Manuela

ALLEGATO:

A Relazione tecnica

EMISSIONE:	01.08.2011	AGGIORNAMENTO:	15.12.2011
AGGIORNAMENTO:	aprile 2014	AGGIORNAMENTO:	luglio 2014

INDICE RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSA.....	2
INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	2
DATI CATASTALI ED ELENCO DELLE PROPRIETA'	3
ELABORATI DI VARIANTE.....	4
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEI SINGOLI LOTTI	5
MODIFICHE DI FINITURA SUPERFICIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	5

PREMESSA

Il progetto di Piano di Lottizzazione (P.d.L.) residenziale di iniziativa privata riguarda un'area adiacente ad un ambito recentemente urbanizzato di cui è il naturale proseguimento.

L'ambito è ubicato ad ovest del centro abitato di Susegana, a sud della SS. N. 13 "Pontebbana" e attualmente è destinato ad attività agricole.

La presente variante riguarda la proposta di modifica di alcune finiture su parte delle opere di urbanizzazione e la ridefinizione della potenzialità edificatoria dei lotti (Planivolumetrico)

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento si trova in posizione marginale all'attuale insediamento urbano del centro di Susegana, in diretta continuità con la nuova edificazione. L'ambito di lottizzazione si presenta sostanzialmente come un lotto rettangolare regolare a cui si aggiunge un ulteriore rettangolo più piccolo a sud destinato a parcheggio.

Il Piano Regolatore Generale perimetra l'ambito oggetto della proposta con l'obbligo di piano attuativo e classifica l'area in zona territoriale C2.1/364a per circa 12.583 mq, in Zto Fc - 768 (verde pubblico) per circa 2.383 mq., in Zto Fe - F22 (parcheggi pubblico) per circa 2.020 mq. e circa mq. 589 di viabilità.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito di lottizzazione risulta quindi di mq. 17.575.

DATI CATASTALI ED ELENCO DELLE PROPRIETA'

Le particelle che sono comprese all'interno della perimetrazione complessiva d'ambito, rientrano nei mappali nn. 265, 52, 863, 2197, 2199, 2202 del foglio 34. La proprietà in oggetto si estende su una superficie complessiva di mq 46.965, mentre quella rientrante nell'ambito di lottizzazione è di mq. 18.045.

Il presente P.d.L. viene presentato da tutti gli aventi titolo.

Si riporta nel seguito una tabella contenente i dati riassuntivi:

Foglio	Mappale	Sup. complessiva mappale	Sup. del mappale ricadente nell'ambito di intervento	Proprietà
34	2197	12	12	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2458	26	26	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2459	242	242	Le Gallais Norbert
34	2460	128	128	Nord – Edil s.r.l.
34	2461	11	11	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2462	605	605	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2464	544	544	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2466	4.201	4.201	Le Gallais Norbert
34	2467	756	756	Nord – Edil s.r.l.
34	2468	1.169	1.169	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2469	600	600	Parussolo Paolo – Gava Manuela
34	2471	3.988	3.988	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2473	101	101	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2476	1.384	1.384	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl
34	2477	359	359	Le Gallais, Catelan, Zuccon, Parussolo, Gava, Nord-Edil Srl

34	2479	1.998	1.998	Nord – Edil s.r.l.
34	2480	520	520	Catelan Fabio – Zuccon Nicoletta
34	2481	1.552	1.552	Nord – Edil s.r.l.

ELABORATI DI VARIANTE

Il progetto di variante esecutivo comprende i seguenti elaborati:

- Tav. 1 -- Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetria di progetto – stato di fatto
- Tav. 3 - Planimetria di progetto – variante
- Elaborato -. E - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato -. E.1 - Norme Tecniche di Attuazione – comparativa

POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEI SINGOLI LOTTI

La Variante al PUA approvato con delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____ consiste sostanzialmente in una ridefinizione dei lotti edificabili senza alterare la volumetria complessiva e le quantità di standard o di aree edificabili.

In particolare la differente distribuzione della volumetria è dovuta principalmente alle compravendite dei terreni (rogiti già in atti). Viene inoltre modificata la possibilità, vista la situazione economica attuale, di frazionare e spostare la cubatura anche in lotti non contermini sempreché non venga stravolta la tipologia edilizia prevista dal progetto originario.

Nella Tav. 3 "Planimetria generale - Variante" sono riportati i nuovi lotti edificabili di progetto con le seguenti caratteristiche:

N° LOTTO	SUP. FONDIARIA [mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc]
1	838	991
2	851	997
3	868	1.008
4	885	1.019
5	902	1.030
6	885	950
7	600	600
8	490	480
9	885	870
10	590	580
11	520	523
12	930	910
13	589	587
Totali	9.833	10.545

Le Norme Tecniche di Attuazione del PdL normano, nel rispetto dei parametri stereometrici di PRG, l'edificabilità dei lotti.

Si seguito vengono precisate le modifiche alla tabella precedente:

N° LOTTO	PROGETTO		VARIANTE		
	SUP. FOND.	VOL. EDIF. [mc]	N° LOTTO	SUP. FOND.	VOL. EDIF. [mc]

	[mq]			[mq]	
1	838	900	1	838	991
2	851	920	2	851	997
3	868	935	3	868	1008
4	885	950	4	885	1019
5	902	970	5	902	1030
6	885	950	6	885	950
7	600	600	7	600	600
8	937	1010	8	490	480
9	769	830	9	885	870
10	769	830	10	590	580
11	769	830	11	520	523
12	760	820	12	930	910
13			13	589	587
Totali	9.833	10.545		9.833	10.545

Tali modifiche sono meglio evidenziate nell'allegato grafico.

Seconda variante proposta riguarda la realizzazione di accessi carrai a filo strada.

La conformità dei lotti, poco profondi, non permette una adeguata distribuzione all'interno degli stessi con l'obbligo di arretrare l'accesso carraio di 5 metri.

Viene pertanto previsto l'obbligatorietà di realizzare l'accesso a filo con comando elettrico per l'apertura/chiusura dello stesso.

Viene inoltre prevista la tipologia delle recinzioni con schema obbligatorio del disegno della ringhiera.

Conegliano, lì Luglio 2014

Arch. Lucio MORAS

74.3



74.9