

COMUNE DI FONTANIVA

Provincia di Padova

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DE POLI - ZANIOLO"



COMMITTENTE

MOTTIN Eugenia
via Campanello n. 1
35014 FONTANIVA (Pd)

ABOLAFIO Claudio
via E. Fermi n. 3/1
35014 FONTANIVA (Pd)

28 MAG. 2013
COMUNE DI FONTANIVA
Ufficio Tecnico

Il presente elaborato n. 01 su n. 06
fa parte integrante del permesso di costruire
n. 72/2012, approvato dalla
Commissione Edilizia nella seduta del 06.12.2012.



IL RESPONSABILE VI U.O.
SERVIZI TECNICI
geom. *Barin*



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il piano di lottizzazione denominato "Zaniolo - De Poli", identificato con il n. 72/2012 di pratica edilizia, è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 11 del 02.02.2013.

L'area di proprietà della ditta Zaniolo / De Poli, posta nella frazione di San Giorgio in Brenta ed originariamente censita nel Catasto Terreni di questo comune:

proprietà	foglio	mappale	superficie (mq) catastale	uso attuale
Zaniolo Jole per 3/5 De Poli Diego per 2/5	20	59	5.883	seminativo
De Poli Barbara	20	272	5.662	seminativo
TOTALE			11.545	

con tipo n. PD0037513 del 19/02/2013 è stata frazionata come evidenziato nella tabella che segue:

proprietà	foglio	mappale	superficie (mq) catastale	uso attuale
Zaniolo Jole per 3/5 De Poli Diego per 2/5	20	59	5.883	seminativo
De Poli Barbara	20	961	1.875	seminativo
De Poli Barbara	20	962	1.534	seminativo
De Poli Barbara	20	963	2.000	seminativo
De Poli Barbara	20	964	253	seminativo
TOTALE			11.545	

e con atto di compravendita in data 27.02.2013 a rogito del notaio Carlo Martucci di Galliera Veneta è stata trasferita ai signori Mottin Eugenia e Abolafio Claudio come indicato nel seguente prospetto:

proprietà	foglio	mappale	superficie (mq) catastale	uso attuale
Mottin Eugenia	20	59	5.883	seminativo
Mottin Eugenia	20	961	1.875	seminativo
Mottin Eugenia	20	962	1.534	seminativo
Abolafio Claudio	20	963	2.000	seminativo
Mottin Eugenia	20	964	253	seminativo
TOTALE			11.545	

PREVISIONI DEL P.R.G.

Il repertorio normativo classifica l'area indicata nella premessa, come "aree di edificazione diffusa", al cui interno sono previsti "lotti edificabili" con le *schede progetto n. 30-34-35*, aventi una volumetria di mc 600 ciascuna (art. 33 delle Norme Tecniche Operative).

L'art. 33.1.1 delle N.T.O. precisa che la nuova edificazione è consentita nei lotti liberi secondo le schede progetto e che la stessa è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) da parte della Giunta Comunale con deliberazione n. 11 del 02.02.2013, è stata razionalizzata la distribuzione planimetrica delle schede progetto n. 30-34-35, come indicato negli elaborati grafici.

L'area interessata dal piano di lottizzazione, non ricade in ambiti vincolati dalla Legge 431/1985 (c.d. Galasso) e sulla stessa non insistono edifici, per cui non necessita alcun tipo di studio e/o inserimento ambientale.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in esame, su cui non esistono fabbricati, è delimitata a nord da una strada privata di accesso alla restante proprietà dei signori Zaniolo e De Poli, a ovest e sud dalla roggia Cioro e ad est da via Capitello.

A seguito del tipo di frazionamento e del conseguente atto di compravendita, i tre lotti corrispondenti alle *schede progetto n. 30-34-35* sono stati individuati con i mappali 961 (*scheda n. 30*), 963 (*scheda n. 34*) e 962 (*scheda n. 35*).

Le aree da destinare a servizi (verde e parcheggio) del piano di lottizzazione, sono dimensionate per una destinazione d'uso residenziale.

Le superfici minime degli standard, sono quantificate – a fronte di un insediamento di 16 abitanti equivalenti (mc 1.800 * 1,30 / 150 mc/ab.) – in mq 128 di parcheggio e mq 128 di verde.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

La nuova ditta proprietaria, oltre ad individuare catastalmente i tre lotti, ha proposto una variazione marginale al progetto già approvato, consistente nello spostamento di un accesso e l'individuazione di due ambiti d'intervento, coincidenti con le rispettive proprietà, cioè "Abolafio Claudio = ambito d'intervento A" e "Mottin Eugenia = ambito d'intervento B", in quanto i tempi di attuazione delle opere previste dal piano potrebbero essere diversi per le due nuove ditte.

I principali parametri edilizi dell'intervento urbanistico, che non vengono modificati rispetto a quanto già approvato, sono riassunti dalla seguente tabella:

- superficie territoriale del P.U.A. (reale)	mq	5.419,00	
- volume edificabile	mc	1.800,00	
SERVIZI DI PROGETTO			
- verde	mq	129,00	> 128,00
- parcheggio	mq	129,00	> 128,00
- accessi	mq	133,00	

L'intervento prevede la formazione di tre lotti, i cui parametri sono indicati nel prospetto che segue:

numero	superficie (mq)	volume (mc)	destinazione
L1	1.608	600	residenziale
L2	1.454	600	residenziale
L3	1.786	600	residenziale
TOTALE	4.848	1.800	

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede in particolare la costruzione:

- di due accessi da via Capitello, con tombinamento del fosso di guardia per la porzione necessaria alla formazione degli accessi e delle aree a standards;
- di un'area a verde e a parcheggio per ogni lotto, che saranno di uso pubblico ed accessibili dal passo carraio a servizio del lotto stesso;
- degli allacci dei servizi a rete esistente (energia elettrica e telefono), mentre gli altri servizi saranno surrogati con la trivellazione di un pozzo per l'acqua potabile, con la posa di serbatoi interrati per il gas naturale e la formazione di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue a mezzo di vasca Imhoff e subirrigazione.

Fontaniva, 19 marzo 2013

ing. Paolo Barin

