

PROGETTO: **VARIANTE GENERALE al PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA BELLI", progetto generale di urbanizzazione primaria della lottizzazione di Via Belli a Fonte Alto (TV)**

Riferimento: - *pratica avviata con n° 3341 del 20.03.2010*
- *pratica edilizia analizzata con rif. n° 11/69 del 08.06.2011*
- *revisione in adeguamento al parere Comunale prot. n° 763 del 24.01.2012*
- *revisione in adeguamento al parere Comunale prot. n° 8640 del 15.09.2012*
- *revisione Comunale e sostituzione elaborati ed allegati del 12.2012*
- *revisione su indicazioni parere Soprintendenza del 03.06.2013, prot. 5927, protocollo d'ingresso 0010134 del 16.04.2013, referente arch. F. Fiorino*

OGGETTO: **RELAZIONE TECNICA di Lottizzazione Residenziale**

INQUADRAMENTO GENERALE:

La revisione generale in variante della "LOTTIZZAZIONE VIA BELLI" - progetto generale di urbanizzazione primaria della lottizzazione di Via Belli a Fonte Alto (TV), di cui alla pratica avviata con n° 3341 del 20.03.2010, analizzata con n° 11/69 del 08.06.2011, parere prot. n° 763 del 24.01.2012, si rifà all'approvazione della variante con ampliamento P.U.A. secondo NTA del PRC approvato, art. 19 NTO ed alle successive revisioni richieste dagli enti preposti, in particolare al parere della Soprintendenza del 03.06.2013, prot. 5927, protocollo d'ingresso 0010134 del 16.04.2013, referente arch. F. Fiorino.

Le aree coinvolte ora sono individuate nel Comune Fonte, presso il C.T. di Treviso al Foglio n° 2, precisamente:

<u>Mappali</u>	<u>Superficie catastale</u>	<u>Destinazione prevista</u>	<u>Proprietà attuale</u>
m.n. 269	mq 160	Parcheggi e manovra	Andreatta Ottone
m.n. 270	mq 92	Aiuola e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 542	mq 1.895	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 790	mq 116	Aiuola e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 831	mq 113	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 832	mq 362	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 833	mq 16	Marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 834	mq 334	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 835	mq 13	Marciapiedi	Andreatta Ottone

m.n. 836	mq 317	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 837	mq 17	Marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 838	mq 293	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 839	mq 40	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 840	mq 218	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 841	mq 48	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 842	mq 375	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 843	mq 65	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 844	mq 215	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 845	mq 56	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 846	mq 114	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 847	mq 840	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 848	mq 217	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 850	mq 75	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 853	mq 55	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 855	mq 90	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 896	mq 913	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 897	mq 24	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 898	mq 435	Strada pubblica e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 899	mq 1.555	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 900	mq 21	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 901	mq 240	Strada pubblica	Andreatta Ottone
/	mq 306	Strada pubblica esistente	Comune di Fonte
Area			
Totale =	<u>mq 9.630</u>	= superficie Totale UMI (senza le aree escluse)	

PROPOSTA PROGETTUALE:

L'ambito dell'intervento di lottizzazione "Via Belli", riguarda la porzione di terreno attualmente libera, ad ovest e nord delle cantine Dal Bello, in centro a Fonte Alto, con accesso da Via Belli, strada comunale recentemente rinnovata con sistemazione e completamento dei vari sottoservizi e realizzazione di pista ciclabile lungo tutta la corsia a sud.

L'area, come suddetto, ha un'estensione di mq 9.630, senza considerare le porzioni escluse.

L'intervento consiste innanzitutto nell'individuare le aree destinate a standard urbanistici secondo il P.R.G. vigente e la recente variante con previsione urbanistica del P.I., ZONA ATN/6, da cedere al Comune per tutte le porzioni chiarite negli allegati. Le opere di urbanizzazione consistono nell'esecuzione delle strade pubbliche di distribuzione, dei marciapiedi pubblici, degli spazi di sosta comuni e del verde primario

pubblico, oltre alla realizzazione degli allacciamenti con tutte le reti tecnologiche necessarie e garantire l'illuminazione di tutte le aree urbanizzate.

VERIFICA DEGLI STANDARDS PRG:

La reale situazione di progetto rispetta tutti i valori degli standard urbanistici stabiliti dal P.R.G., con alcuni aumenti delle aree a manovra-parcheggio a scapito di quelle edificabili private, privilegiando la qualità dell'intervento rispetto alla quantità edilizia.

A dimostrazione di quanto detto si riportano i dati relativi al Piano di lottizzazione:

DATI DI PROGETTO e VERIFICA STANDARD - Lottizzazione "Via Belli"

Dati di progetto iniziale (pratica edilizia n° 11/69 del 08.06.2011):

AREA COMPLESSIVA DI LOTTIZZAZIONE PREVISTA = mq 7.697

AREA ESCLUSA DALL'INTERVENTO DI P.U.A. = mq 111

AREA REALE D'INTERVENTO = mq 7.586

VOLUME EDIFICABILE MASSIMO = $(200+150 \times 2) \times 7.5 + 200 \times 6.5 = 5.050$ mc

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI = $5050/150 =$ circa 34 abitanti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $3.5 \times 34 = 119$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $5 \times 34 = 170$ mq

Dati di variante con ampliamento P.U.A. secondo NTA del PRC approvato, art. 19 NTO:

rif. nuova previsione urbanistica del P.I., ZONA ATN/6

comunicazione del Comune di Fonte prot. N° 763 del 24.01.2012

AREA NUOVA LOTTIZZAZIONE RIVISTA (senza area esclusa) = mq 9.630

AREA IN AMPLIAMENTO LOTTIZZAZIONE RISPETTO ALL'INIZIALE = mq 2.044

NUOVO VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO = ammessa nella quantità di mc 5.050 + mc 3.125 del fabbricato esistente con grado di protezione 6 = totale mc 8.175

VOLUME AGGIUNTIVO DAL PROGETTO ORIGINARIO = mc 3.125

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI AGGIUNTIVI = $3.125/150 =$ circa 21 abitanti equivalenti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $5 \times 21 = 105$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $6 \times 21 = 126$ mq

Totale standard minimi richiesti:

- tot. STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $119+105 = 224$ mq
- tot. STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $170+126 = 296$ mq

Dati di progetto in variante:

- LOTTO n° 1: Volume mc 1600, Utenze ipotizzate = n° 2
- LOTTO n° 2a: Volume mc 600, Utenze ipotizzate = n° 1
- LOTTO n° 2b+c: Volume mc 1200, Utenze ipotizzate = n° 2
- LOTTO n° 3: Volume mc 1100, Utenze ipotizzate = n° 1
- LOTTO n° 4: Volume mc 3125, Utenze ipotizzate = n° 5
- LOTTO n° 5: Volume mc 550, Utenze ipotizzate = n° 1

- ***STANDARD a PARCHEGGI/MANOVRA = (155+115) = mq 270 (> mq 224, verifica)***
- ***STANDARD a VERDE/AIUOLE = (184+23+113) = mq 320 (= mq 296, verifica)***

SUPERFICIE IMPERMEABILI E PERMEABILI DELLA LOTTIZZAZIONE

Superficie totale lottizzazione = 9.630 mq

Di cui:

- 1) Superficie strade, marciapiedi e parcheggi = mq 2.124, così determinati:
 - Strada pubblica = mq 1.555
 - Strada privata bianca = mq 130
 - Manovra stradale = mq 75
 - Parcheggi e manovra = mq 270
 - Marciapiedi = mq 160
- 2) Superficie a verde pubblico e/o uso pubblico = mq 320
- 3) Superficie coperture fabbricati esistenti = mq 590

4) Lotti edificabili (attualmente a verde, escludendo gli edifici esistenti) = mq (7.120 – 590) = mq 6.530

Si sottolinea che, come precisato nelle prescrizioni impartite dal Consorzio Piave di Montebelluna, ogni edificio costruibile all'interno della lottizzazione deve provvedere autonomamente alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal tetto, con solo lo scarico di troppo pieno nella linea pubblica.

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento



.....

Fonte li 01.10.2013