

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PUA AMBITO C2/33

Comune di Mogliano Veneto

17 MAG. 2012

Prot. n.12868

Cat.Clas.Fasc.

DITTE LOTTIZZANTI: BALDASSA ENNIO - TESSER GABRIELLA
 BALDASSA FAUSTO - BOSCHIERO MARIA
 EDILQUATTRO SNC
 EUROCASA SRL
 FANTIN GABRIELLA - GOZZI MIRIAM - GOZZI ROBERTA
 FANTIN GIACINTO
 MASCHIETTO ADELINA
 PEZZATO BARBARA - PEZZATO LINO
 PEZZATO MARCO

TAVOLA

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

IL PROGETTISTA **ORDINE**
 degli **ARCHITETTI**
PANIFICATORI
PUBBLICISTI
CONSERVATORI
 della provincia di **TREVISO**
ARCHITETTO

GIULIANO GIUSTO
 n° 133
 sezione A
 settore architettonico

LE DITTE LOTTIZZANTI:

BALDASSA ENNIO

TESSER GABRIELLA

BALDASSA FAUSTO

BOSCHIERO MARIA

EDILQUATTRO SNC

EUROCASA SRL

FANTIN GABRIELLA

GOZZI MIRIAM

GOZZI ROBERTA

FANTIN GIACINTO

MASCHIETTO ADELINA

PEZZATO BARBARA

PEZZATO LINO

PEZZATO MARCO

COPIA

16 MAG. 2012

PROGETTO

aprile 2012

AGGIORNAMENTI

VARIANTI

CAPO I° - LO STATO DI FATTO.

L'area oggetto dell'intervento si trova attualmente in un notevole stato di degrado (vedi Tav.3 Documentazione fotografica). Recentemente su una porzione di essa, assieme alla vegetazione selvaggia, sono stati rimossi dei vecchi capannoni, che costituivano un pericolo a causa di situazioni di pre-crollo.

Lo stato di abbandono favorisce il deposito di rifiuti di ogni genere ed un uso dei luoghi legato al mondo della prostituzione

CAPO II - IL PROGETTO.

1. - Il perimetro del PUA (v. Tav. 2)

Formano il perimetro del PUA le seguenti aree:

- l'ambito C2/33 così come definito dalla Variante al PRG n°65 con superficie ricavata dalla trasposizione del perimetro su rilievo topografico pari a: mq. 12.610,00 e a ml. 902 di lunghezza totale
 - l'ampliamento ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 comprendente porzioni di zona "E2" lungo il confine ovest del PUA e di proprietà delle Ditte Lottizzanti pari a: mq. 1.255,00 ed a ml. 16
- per un totale di mq. 13.865,00**

L'ampliamento risulta inferiore sia al 10% della superficie dell'ambito definito dalla Variante al P.R.G. (mq. 12.610,00 10%= mq. 1.261,00 > mq.1255.00), sia al 10% del perimetro (902x10%=ml. 90 > di ml. 16).

Il PUA prevede una volumetria max di mc. 16.400, contro i 16.450 consentiti dal PRG (vedi paragrafo seguente.

2. - La superficie territoriale (v. Tav. 2 e 4).

La superficie territoriale dell'ambito C2/33, in base alla quale sono stati determinati i parametri edificatori così come precisato nelle N.T.A. del P.R.G., è stata misurata al netto della superficie

delle strade esistenti:

- sup. ambito C2/33	mq. 12.610,00	
- sup. strada privata esistente	mq. 425,00	
- sup. territoriale netta	mq. 12.185,00	
- volumetria edificabile	mq. 12.185,00x1,35/mc./mq.=	mc. 16.450,00

3. - Il progetto.

Il PUA C2/33 si inserisce in un contesto già abitato e dotato delle principali infrastrutture.

Il progetto prevede l'allargamento di via Gioberti nel tratto ricadente all'interno dell'ambito.

Gli interventi edilizi previsti dal PUA sono distribuiti in base alle limitazioni imposte dalla normativa vigente (max 1.000 mc. x edificio).

Il progetto include, senza prevedervi delle opere, un tratto di strada dotato di tutti i servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, illuminazione), che tuttavia non è ancora stato acquisito al patrimonio pubblico.

Il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione, che sarà redatto dopo l'approvazione del PUA, potrà apportare ulteriori aggiornamenti a seguito anche delle modifiche richieste dagli Enti preposti.

Le tipologie edilizie consentite sono simili a quelle esistenti nelle zone limitrofe e con altezze massime di ml. 7,50, sviluppate su due piani più un eventuale seminterrato.

L'ampliamento dell'ambito, ammesso dall'art.11 della L.R. n°61/85, è stato utilizzato per dare un assetto migliore a tutto l'intervento, che si trova inserito tra edifici esistenti ed aree inedificabili o di altre proprietà.

Sono stati soddisfatti in loco gli standard urbanistici relativi ai parcheggi. Per il verde si propone invece la monetizzazione degli 880 mq. richiesti, sia per la presenza di tipologie estensive dotate di giardini privati, sia in base agli indirizzi redatti dal Comune di Mogliano Veneto “ **Ottimizzazione delle risorse derivanti dagli standard primari e secondari relativi ad interventi urbanistici ed edilizi**”

CAPO III° - ASPETTI NORMATIVI

Il complesso degli interventi previsti dal PUA è conforme al P.R.G. ed alla Variante Parziale n° 65.

Il PUA ha inoltre una propria normativa redatta in conformità a quella di altri strumenti attuativi vigenti, alla quale devono sottostare tutti gli interventi previsti.

Alcuni dubbi sull'interpretazione delle Norme della Variante al P.R.G. n.°65 sono stati chiariti con parere preventivo richiesto dalla Ditta Lottizzante il 19 marzo 2010 e con la successiva risposta favorevole redatta il 12 luglio 2010 da parte dal Dirigente il 2° Sett. -2° Serv.- Urbanistica del Comune di Mogliano Veneto (Prot. N. 22495 – Prot. Ed. VR 120/10).

Per quanto concerne le distanze dai confini e dai fabbricati del lotto n.°4, nell'elaborato "B –Titoli- Scritture private- Atti unilaterali d'obbligo" sono riportati i documenti che legittimano quanto contenuto nella "TAV. 4 – Planivolumetrico e standard". Sempre nell'elaborato B è contenuta la "Scrittura privata" che regola l'accordo per la cessione di una porzione di strada non compresa nell'ambito C2/33.

CAPO IV°- PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

Descrizione dei lavori	quantità	prezzo u. €	importo €	importo tot. €
1 - Pulizia e spianamento dell'area	mq. 16.000	0,50	8.000,00	
Totale			8.000,00	8.000,00
2- Fognatura bianca				
a) Scavi	mc. 240,0	6,00	1.440,00	
b) Condotte scatoari (120x100)	ml. 200,0	450,00	90.000,00	
c) Condotte tubolari PVC	ml. 180,0	30,00	5.400,00	
d) Allacciamenti	n° 10	50,00	500,00	
e) Pozzetto d'ispezione	n° 7	350,00	2.450,00	
f) Caditoia	n° 19	125,00	2.375,00	
g) Manufatto scolmatore	n° 1	1.500,00	1.500,00	
Totale			103.665,00	103.665,00
3 - Fognatura nera				
a) Scavi	mc. 192,0	6,00	1.1520,00	
b) Condotte	ml. 200,0	67,00	13.400,00	
c) Pozzetti d'ispezione	n° 6	900,00	5.400,00	
d) Allacciamenti	n° 10	50,00	500,00	
Totale			20.452,00	20.452,00
4 - Strade, parcheggi, marciapiedi - Piste ciclabili				
a) Strade, parcheggi	mq. 1.987,0	31,00	61.597,00	
b) Marciapiedi, piste ciclabili	mq. 453,0	71,00	32.163,00	
Totale			93.760,00	93.760,00
5 - Illuminazione pubblica, arredo urbano				
a) Illuminazione pubblica, punti luce	n°. 11	2.000,00	22.000,00	
b) Cestini portarifiuti	n°. 3	250,00	750,00	
Totale			22.750,00	22.750,00
A riportare				248.627,00

Riporto 248,627,00

6 - Reti tecnologiche

a) Energia elettrica	ml.	260,0	30,00	7.800,00
b) Telefono	ml.	140,0	26,00	3.640,00
c) Acquedotto: predisposizione allacciamenti	ml.	100,0	18,00	1.800,00
d) Gas: predisposizione allacciamenti	ml.	100,0	18,00	1.800,00

Totale 15.040,00 **15.040,00**

TOTALE 263.667,00

Monetizzazione del verde mq. 880 100,00 88.000,00 **88.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO 351.667,00

CAPO V°- ELENCO ELABORATI

- TAV. A - Relazione illustrativa – Preventivo sommario di spesa
- TAV. B - Titoli - Scritture private – Atti unilaterali d'obbligo
- TAV. C - Titoli- Dichiarazioni atti di compravendita – Documentazioni catastali
- TAV. D - Schema di convenzione
- TAV. E - Norme Tecniche di Attuazione
- TAV. F - Capitolato
- TAV. 1 - Estratti cartografici e normativi
- TAV. 2 - Stato di fatto – Rilievo plani-altimetrico – Dimostrazione superfici
- TAV. 3 - Documentazione fotografica
- TAV. 4 - Planivolumetrico e standard
- TAV. 5 - Planimetria generale - Arredo urbano - Sezioni
- TAV. 6 - Schema reti tecnologiche: acque nere e acque meteoriche
- TAV. 7 - Schema reti tecnologiche: acqua e gas
- TAV. 8 - Schema reti tecnologiche: energia elettrica - telefono
- TAV. 9 - L. 13/89 e s.m.i: Relazione illustrativa – Dichiarazione di conformità