

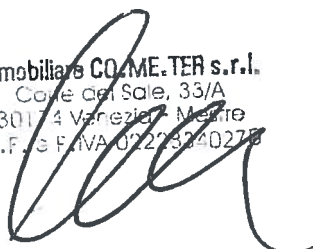
IMMOBILIARE CO.ME.TER. s.r.l.

**RICHIESTA DI MODIFICA DEI LIMITI DI INVILUPPO
MASSIMI E DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA
SUI LOTTI NUMERO 23 E 24 DEL P.I.R.U.E.A.
RELATIVO ALL'AREA DELL'ALLEVAMENTO
DEI F.LLI MILANI E ZONE LIMITROFE**

Comune di Mogliano Veneto
04 SET. 2015
Prot. n. <u>28940</u>
Cat. C. CSR

Via **del cotone**, **Mogliano Veneto (TV)**
Foglio **42** Particelle **739, 746, 750 e 870**

Immobiliare CO.ME.TER s.r.l.
Corte del Sale, 33/A
30174 Venezia Mestre
C.F. e P.IVA 02273240278



Relazione tecnica

RELAZIONE TECNICA

Richiedente:

IMMOBILIARE CO.ME.TER. s.r.l. in qualità di proprietaria

Progettista:

architetto **GIUBILATO Daniele**, con studio in Martellago, via Fapanni n. 73 - [Tel:041-449256](tel:041-449256) / Fax:041-5839797
iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Venezia al N. 3944

Ubicazione delle aree oggetto di intervento:

Comune di **Mogliano Veneto (TV)**, in via del Cotone s.n.c. così censito:

N.C.T: Foglio 42 Particelle 739, 746, 750 e 870

Zonizzazione urbanistica:

Le aree di intervento ricadono all'interno del comparto classificato secondo il vigente P.R.G. in P.I. Piano Integrato (ex Area Milani), approvato con Accordo di Programma del 27.10.2000 e ratificato con Delibera del C.C. N.84 del 09.11.2000.

L'area è soggetta al vincolo ambientale-paesaggistico (Legge Galasso) derivante dallo scolo Fossa Storta

Inquadramento intervento:

Con il presente progetto, si richiede l'approvazione dell'Amministrazione Competente alla modifica di alcuni parametri del P.I.R.U.E.A. approvato, per poter intervenire all'attuazione del programma previsto nei due lotti ancora rimasti ineditati dell'intero comparto urbanistico. In particolare i due lotti su cui si intendono apportare le modifiche che verranno di seguito descritte, sono denominati LOTTO 23 e LOTTO 24.

Tali lotti si trovano all'estremità sud/est dell'ampio comparto urbanistico, al termine della strada di lottizzazione denominata via del Cotone. Tutte le opere di urbanizzazione del comparto urbanistico sono già state realizzate e collaudate da tempo e la cessione delle aree previste è già stata effettuata al Comune di Mogliano Veneto con atto stipulato dal notaio Mammucari in data 8.9.2009 al N. 116.803 di repertorio.



Descrizione dello stato attuale e dell'intervento di progetto:

Le aree oggetto di intervento sono poste a nord/est del territorio comunale in direzione Marcon e si estendono per una superficie complessiva di circa 7.387 mq, identificati come lotti 23 e 24 del comparto urbanistico dell'ex allevamento suinicolo dell'azienda agricola Milani s.s..

Il sito è stato completamente urbanizzato e si sviluppa attraverso la via Ilaria Alpi e la via del Cotone. Il comparto è urbanizzato con edifici sostanzialmente residenziali, con un solo lotto entro il quale è stata realizzata una parte commerciale, con fronte sulla via Torni e sulla parte iniziale della via del Cotone. Su molti dei lotti sono stati realizzati edifici condominiali multipiano, mentre su alcuni gli edifici sono stati realizzati con tipologie a schiera e uni-bifamiliari.

Nei lotti in oggetto è stata approvata la tipologia edilizia a Blocco e/o a Schiera. In particolare nel lotto 23 è già stato approvato all'interno dell'Accordo di Programma il progetto edilizio di un edificio in parte a Blocco (nella zona a nord del lotto per complessivi N.8 alloggi) ed in parte a Schiera (nella zona a sud per complessivi altri 8 alloggi).

La tipologia edilizia prevedeva inoltre la realizzazione di ampi interrati da adibire ad autorimessa a box chiusi e magazzini, con accesso da rampe inclinate scoperte.

Tale tipologia edilizia, con vaste zone comuni, costringerebbe l'attuatore alla realizzazione del complesso edilizio in un unico intervento, con un importante impegno finanziario, che con le attuali condizioni di incertezza del mercato immobiliare, risultano improponibili a livello economico.

Con la presente richiesta di modifica dei parametri planivolumetrici dei due lotti, si vuole ridimensionare l'impegno economico dell'intervento di attuazione del programma originariamente previsto, sia riducendone l'impatto dimensionale, che frazionandolo in porzioni.

Infatti si evidenzia che la tipologia che si richiede di approvare all'interno di ciascun lotto è ora quella **Isolata** che prevede secondo le Norme Tecniche già approvate (ELABORATO 3 Strumento attuativo - 3B NORME TECNICHE), la realizzazione di edifici con massimo due unità abitative singole e quella a **Schiera**, per mantenere l'eventuale possibilità di aggregare per piani verticali più di due unità fino ad un massimo di sette unità.

L'organizzazione all'interno dei due lotti, è stata studiata con la previsione della realizzazione di piccoli edifici uni-bifamiliari, ciascuno con una sua area esclusiva di pertinenza. Gli edifici verranno distribuiti mediante una stradina privata, sulla quale verranno realizzati i sottoservizi e gli allacciamenti privati.

Dalla tabella allegata ai grafici, la distribuzione dei volumi e delle superfici coperte ai vari corpi di fabbrica, si evidenzia una sostanziale diminuzione dei parametri originariamente previsti per i lotti. Infatti l'edificazione sarà più rada a vantaggio delle aree scoperte che potranno essere attrezzate a giardini.

In buona sostanza, all'interno dei due lotti, ove originariamente erano previsti dei corposi fabbricati, verranno invece ora previste tutte piccole casette uni-bifamiliari.

Nella proposta di modifica dei limiti di sviluppo, si mantiene il limite che originariamente era stato previsto verso il canale Fossa Storta ed il parco pubblico, mentre si chiede la modifica verso le altre aree destinate a strade, spazi pubblici e/o lotti privati.

Trattandosi di edifici di piccola dimensione, si chiede di approvare anche una modifica nella descrizione della tabella dei dati planivolumetrici di progetto, laddove era previsto nel numero dei piani la lettera "S" come descrizione di Seminterrato la stessa viene sostituita dalla lettera St come descrizione di Sottotetto. Questo per dare la possibilità, senza peraltro alcun aumento dell'altezza massima dell'edificio, di realizzare a seconda delle necessità la classica mansarda al sottotetto.

Per accedere al lotto n.23, dovrà essere spostato verso sud l'attuale passo carraio, ma tale modifica non andrà ad incidere sul numero dei posti auto e sulla superficie destinata a parcheggio definita dal PIRUEA approvato, che rimarranno inalterati.

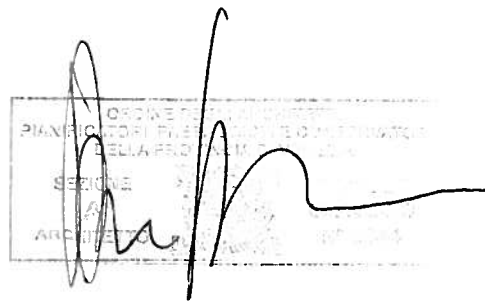
Le stradine di distribuzione interne ai lotti rimarranno private, in utilizzo e manutenzione comuni ai proprietari delle unità immobiliari che vi accedono.

All'interno dei lotti, le aree a verde vincolato come definite dal PIRUEA approvato, rimangono conservate sia per posizionamento che per dimensionamento.

Le Norme Tecniche approvate con l'accordo di Programma (ELABORATO 3 – Strumento Attuativo 3.B) non necessitano di alcuna modifica, e la proposta progettuale planivolumetrica, come ora elaborata, è perfettamente compatibile con le stesse.

Come proposto in sede di esame del progetto da parte del vostro ufficio, viene stralciata la previsione di piantumazione di "cercis siliquastrum" lungo il confine tra il lotto 23 ed il lotto 22.

Mogliano Veneto li 23.06.2015



Official stamp of an architect, partially obscured by a handwritten signature. The stamp contains the following text: "ORDINE", "PIANIFICAZIONE", "SEZIONE", and "ARCHITETTO".