

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 --Introduzione

L'intervento prevede l'urbanizzazione attraverso P.U.A. di area produttiva sita in via Dell'Industria, classificata nel Vigente Piano degli interventi in zona D2.

L'intervento non comprende l'intera area in proprietà della ditta, bensì la sola area (già preesistente la Variante al P.I. del 2017) in quanto l'area rimanente ad est ha un vincolo di limite di edificazione che, di fatto ne pregiudica il pieno utilizzo, come invece richiesto in fase di proposta unilaterale d'obbligo e successiva accettazione con corresponsione della dovuta quota di perequazione, da parte della pubblica amministrazione locale.

In ogni caso non vi è alcuna variazione del perimetro dell'ambito P.U.A. previsto dal piano degli Interventi.

2 --Ditta proprietaria

BERGI HOLDING S.P.A. con sede in San Martino di Lupari. (PD).

3 --Ambito d'intervento

L'area in oggetto è così catastalmente censita:
N.C.T. Comune di San Martino di Lupari (PD)

Foglio 10 mapp. 114, 740, 743, 566(parte)

La superficie Territoriale complessiva è pari a mq. 15.901

4 --Normativa vigente P.I.

L'area oggetto d'intervento si trova attualmente inserita nel P.I. in Z.t.o. "D2/2"
:Aree produttive – commerciali di trasformabilità perequata soggetta a P.U.A.

Parametri urbanistici da rispettare

- Superficie minima del lotto mq. 1000.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della S.F.
- Numero massimo dei piani n° 3
- Altezza massima: 10,00 ml. (ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici).
- Distanza minima dal ciglio stradale ml. 10.00 (allineamento).
- Distanza minima dai confini ml. 5.00 o in aderenza.
- Distacco minimo tra i fabbricati $(H1+H2)/2$, minimo ml. 10.00 o in aderenza.

Standard a parcheggio e verde da assoggettare a vincolo di destinazione registrato e trascritto (Art.41 norme tecniche di attuazione vigenti)

All'interno dei lotti deve essere destinata a verde e parcheggio un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale del lotto. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio.

Dimostrazione standard P.U.A.:

- Superficie territoriale del Lotto = Mq. 15.901
 - Superficie fondiaria: MQ. 14.538
 - Superficie ad uso parcheggio da cedere ad uso pubblico: 10% sup. territoriale pari a Mq. 1.590
 - Sup. a parcheggio e verde = 20% Sup. del Lotto = Mq. 3.180
 - parcheggio di progetto da cedere ad uso pubblico = Mq. 1363
 - verde interni privati = Mq.1.591
- Superficie standard a parcheggio da monetizzare Mq.1590 - Mq.1363 = Mq.227

5 --Parametri urbanistici

- Superficie coperta max di progetto max 60% sup.fondiaria = mq. 8.722
- Volume max di progetto = mc. 87.223

6 --Caratteristiche del fabbricato

La soluzione architettonica sarà quella classica dei capannoni prefabbricati presenti nella zona, il tutto per un fabbricato che rispetti le prescrizioni del P.I. vigente.

Il fabbricato sarà definito esteticamente dai seguenti elementi di finitura:

- ✓ Pannelli di tamponamento in c.a.p. ;
- ✓ Serramenti in alluminio ;

Nella progettazione si dovrà tenere conto di quanto previsto dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89 riguardanti le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità dei luoghi, al fine del superamento delle barriere architettoniche.

7 --Sottoservizi.

L'area, attraverso via dell'industria, è già dotata di tutti i principali sottoservizi, Enel, Gas, Acquedotto, Fognatura, Telecom, pertanto, trattandosi di un intervento riguardante un unico lotto, non devono essere costituite nuove reti pubbliche e quindi non se ne richiede il parere.

Il tecnico

Dott. Geom. FRANCESCO GORGI