

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI (PD) VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "ABITARE LOVARI"

Città di San Martino di Lupari
Arrivo
Prot.n. **0011103** del **07-08-2013**
Categoria 6 Classe 3
EDILIZIA PRIVATA



proprietà:
COSTRUZIONI CASTELLO S.R.L.
via R.Serato 84/c
S. Martino di Lupari (PD)

progettista:
arch. GIOVANNI MARTINUZ
via Loreggia di Salvarosa 1
Castelfranco V.to (TV)

elaborati:
tavola 1
RELAZIONE TECNICA

tavola 2
STATO ATTUALE:
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA', DELLA
SITUAZIONE URBANISTICA E DEL VOLUME EDIFICABILE

tavola 3
STATO ATTUALE:
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO D'INTERVENTO
RILIEVO PLANIMETRICO ED ALTIMETRICO, SEZIONI

tavola 4
STATO ATTUALE - RILIEVO DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI

tavola 5
STATO ATTUALE - RILIEVO FOTOGRAFICO

tavola 6
PROGETTO - ASSETTO URBANO E PLANIVOLUMETRICO, SEZIONI

Rilasciato permesso di costruzione

N. PL/027/1

del 05-03-14

è restituita copia disegno vistata,-

tavola 7
PROGETTO - AREE DA CEDERE AL COMUNE

tavola 8
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: FOGNATURA BIANCA E NERA

tavola 9
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: GAS E ACQUEDOTTO

tavola 10
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA RETE ELETTRICA,
PUBBLICA ILLUMINAZIONE

tavola 11
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRONTUARIO PER LA
QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

tavola 12
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

tavola 13
SCHEMA DI CONVENZIONE

data: luglio 2013

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Introduzione

Il presente progetto costituisce Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Abitare Lovari" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 44 del 29-09-2008, per il quale è stata stipulata la Convenzione Urbanistica in data 25-05-2009 al rep. n. 30265 del notaio Sicari, registrata a Padova il 08-06-2009 al n.ro 9769, serie 1T.

Il progetto di Piano di Lottizzazione e la relativa Convenzione sono stati sottoscritti dagli allora proprietari, sig.ri Andretta Erminia, Zorzo Anna Maria, Villatora Claudio, Villatora Claudia, Villatora Lino, Zanchetta Dina, Villatora Bruno, Silvello Fleride, Villatora Giorgio, Mezzalira Angela e Zanella Aronne, quale legale rappresentante della società Costruzioni Castello S.r.l..

In data 25/05/2009, con atto al numero 30266 di repertorio del notaio Giuseppe Sicari di Galliera Veneta, la Costruzioni Castello s.r.l. ha acquisito la proprietà del comparto "Abitare Lovari" divenendone l'unico proprietario e assumendosi tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla già citata Convenzione.

Dopo la stipula della convenzione e prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione, l'allora entrante Amministrazione Comunale, proponendosi mettere in atto un piano di riqualificazione e sviluppo dell'area centrale di Lovari, all'interno del quale ricadeva anche il Piano di Lottizzazione in oggetto, ha richiesto la collaborazione della proprietà che si è trovata nella necessità di concedere all'Amministrazione stessa il tempo per studiare tale piano.

In data 22/12/2011 è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi vigente la quale propone per l'area del P. di L. "Abitare Lovari" una impostazione urbanistica differente da quella originaria per renderla complementare al quadro generale di Variante e, più in particolare, con le nuove previsioni per le aree pubbliche limitrofe.

La ditta proprietaria, con la presente Variante, apporta le modifiche necessarie all'adeguamento al Piano degli Interventi attualmente vigente.

Inquadramento urbanistico

Anche il nuovo Piano degli Interventi subordina l'edificazione dell'area all'approvazione di un Piano Attuativo.

Le aree comprese all'interno del perimetro d'intervento previsto dal Piano degli Interventi sono identificate come Z.T.O. di tipo C2/1 e sono normate dall'art. 19 delle Norme Tecniche Operative che sostanzialmente convalida i parametri edificatori del Piano Attuativo già convenzionato alla data di adozione del Piano stesso.

Il repertorio normativo del Piano degli Interventi, quindi, conferma la capacità edificatoria precedente, pari a mc 18.500 e l'altezza massima dei fabbricati di ml 7,50. Tuttavia

aumenta la dotazione a parcheggio portandola dai previsti mq. 3.180 a mq 3.250 e l'area a verde pubblico elevandola da mq 5.600 a mq 6.300.

Lo stesso *Piano degli Interventi* indica il posizionamento dell'area per il verde pubblico e di quella per i parcheggi.

Ambito d'intervento

L'ambito d'intervento previsto dal *Piano degli Interventi* coincide esattamente con quello del *Piano Attuativo* già approvato ed interesserà le aree censuariamente descritte di seguito.

Comune di San Martino di Lupari:

| Nuovo Catasto Terreni | | |
|------------------------------|------------|------------------|
| Foglio | Mappale n. | Mq. |
| 24 | 289 | 1.790 |
| 24 | 295 | 4.410 |
| 24 | 294 | 4.310 |
| 24 | 293 | 2.930 |
| 24 | 133 | 1.300 |
| 24 | 296 | 4.122 |
| 24 | 33 | 2.152 |
| 24 | 34 | 2.668 |
| 24 | 292 | 4.000 |
| TOTALE | | 27.682 mq |

La superficie catastale risulta essere superiore a quella reale che corrisponde, invece, a complessivi **mq 27.253**.

Lo stato attuale

Considerato che i lavori di urbanizzazione dell'area non sono mai stati iniziati, per la descrizione dello stato attuale si rimanda a quanto già detto nel *Piano di Lottizzazione* approvato che sostanzialmente la rappresenta come totalmente ineditata e da sempre dedicata alle coltivazioni agricole, ravvisandone la caratteristica più significativa nella forte vocazione residenziale derivante dalla posizione adiacente al centro della frazione.

Il progetto

Il Piano Attuativo "*Abitare Lovari*" fa parte di un più ampia previsione di organizzazione urbanistica, di valorizzazione e impulso allo sviluppo che coinvolge l'intera area centrale della frazione di Lovari.

Gli obiettivi che hanno guidato l'impostazione del progetto sono state:

- elaborazione di un progetto di "qualità" in grado di dare identità alla porzione di territorio interessata dal Piano urbanistico, valorizzandolo, e quindi rafforzando le potenzialità di crescita della frazione;
- occhio di riguardo alla sostenibilità ambientale e all'inserimento sostenibile nel territorio mediante lo sviluppo di un progetto che integrasse il contesto edilizio e quello paesaggistico;
- valorizzazione delle componenti di interesse ambientale.

La struttura del *Piano* e la dislocazione delle destinazioni di zona dovrebbero consentire, nelle intenzioni del progettista, la creazione di un borgo protetto in cui le residenze avranno garantita privacy e tranquillità e, al tempo stesso, vitalità e accessibilità in un dialogo armonico con il resto del paese.

Il grande rettangolo verde, che taglia tutta l'area da est ad ovest, rappresenta il cuore del progetto o, meglio, la sua spina dorsale: tanto verde, percorsi pedonali e ciclabili, ampi fronti di collegamento con le funzioni pubbliche previste a est e ad ovest del comparto.

Dal punto di vista compositivo, esso funge da asse ordinatore, dividendo l'edificato in due aree, una a nord e una a sud. Queste sono previste permeabili alla viabilità pedonale ma non a quella veicolare, che rimane invece separata e confinata in due blocchi a nord e a sud del comparto nell'intento di realizzare un quartiere a basso tasso di motorizzazione, in linea con le tendenze urbanistiche europee.

Il P.A. "*Abitare Lovari*", mirando alla organizzazione funzionale e sociale dell'area, assolve il compito di definire le indicazioni previste dal *Piano degli Interventi*, e precisamente:

- progetta tutte le infrastrutture necessarie alla edificazione dell'area;
- individua i lotti edificabili, le distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati;
- individua l'area per il verde pubblico;
- definisce l'area a parcheggio.

Le infrastrutture

All'interno dell'ambito d'intervento, verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali ai previsti fabbricati residenziali, quali strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi, la rete fognaria per la raccolta e lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, le linee per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del gas, per le telecomunicazioni e la pubblica illuminazione.

L'accesso al futuro compendio immobiliare avverrà da nord attraverso la strada comunale Via Riazolo e da sud attraverso il prolungamento dell'accesso ai campi sportivi esistente.

La definizione di tutti i percorsi pedonali e della viabilità carrabile è compiutamente rappresentata e descritta negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo allegati.

Gli standards pubblici sono stati previsti secondo le prescrizioni del repertorio normativo allegato alle Norme Tecniche Operative allegate alla Variante n. 2 al Piano degli Interventi. Per la tabella parametrica di raffronto tra progetto e dati di P.R.C. si veda la tavola 6 del Piano di Lottizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione verranno realizzate a seguito di specifico progetto esecutivo e relativo rilascio del Permesso di Costruire. Il progetto esecutivo potrà apportare quelle leggere modifiche plano-altimetriche che si rendessero necessarie per ottemperare alle prescrizioni o indicazioni dei vari enti gestori o per adeguarsi allo stato dei luoghi, nel rispetto dei principi ordinatori del presente Piano Attuativo.

Le opere verranno realizzate nel rispetto del parere e delle indicazioni degli Enti preposti.

I fabbricati

La presente proposta progettuale conferma la capacità edificatoria prevista dal *Piano degli Interventi* di complessivi mc 18.500.

A fronte di ciò il Piano Attuativo identifica n. 9 Unità d'Intervento, ossia macro lotti all'interno dei quali verranno realizzati gli edifici previsti, ed ad ogn'una attribuisce una capacità edificatoria, in funzione anche dell'ampiezza del lotto.

Nelle Norme Particolari di Attuazione del presente *Piano* sono indicate dettagliatamente le capacità edificatorie attribuite a ciascuna Unità e gli altri parametri edilizi che regoleranno l'edificato.

La planimetria di progetto, pur non ponendo rigidi vincoli tipologici agli edifici, prevede case abbinata o schiere, strutturando le presenze volumetriche in modo che siano concentrate nella parte centrale del comparto, lasciando libero il perimetro per le funzioni di viabilità/collegamento.

Inoltre, la distribuzione degli edifici sull'area è stata studiata in modo da creare tutta una serie di spazi di verde privato e garantire un buon affaccio sugli spazi di verde pubblico per favorire il rapporto con l'ambiente esterno.

Le aree per attrezzature a verde pubblico

L'area con destinazione a verde pubblico, in ottemperanza a quanto previsto dal *Piano degli Interventi*, genera un grande quadrilatero centrale, alberato, che costituisce il cuore verde dell'intervento e, non meno importante, funge da filo conduttore tra il quartiere ed il centro storico.

E' stato progettato anche un percorso lungo tutto il confine est del comparto in fregio al rio demaniale, a rispetto e per la valorizzazione naturalistica dello stesso.

Per le superfici destinate a verde pubblico verrà studiata una piantumazione con alberature di varia altezza ed essenze preferibilmente autoctone e verrà indicata negli elaborati del progetto esecutivo.

I parcheggi

I parcheggi, sempre in analogia a quanto previsto dal *Piano degli Interventi*, sono divisi in due blocchi e dislocati in prossimità delle residenze da servire ma al tempo stesso confinati lungo il perimetro della lottizzazione.

Tutti gli spazi per la sosta saranno serviti da appositi stalli riservati alle persone con ridotte o impedite capacità motorie.

La pavimentazione dei parcheggi è prevista in masselli di calcestruzzo sì da creare una superficie permeabile, in coerenza con quanto previsto per le aree di sosta e parcheggio dal *Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale*.

