

Città di Porto Viro

Provincia di Rovigo

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA
REALIZZAZIONE DI UNO STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE DI
INIZIATIVA PRIVATA**

RELAZIONE TECNICA

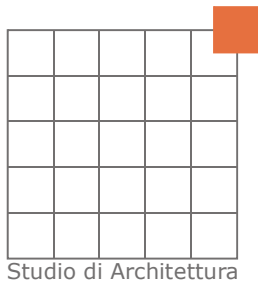
DITTA LOTTIZZANTE:

MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)
Via IV Novembre n.55
c.f. DNO MML 65L25C967Z

Porto Viro, lì _____

Il progettista Arch. Paolo Fracasso



Studio di Architettura

1. PREMESSA

L'intervento riguarda l'urbanizzazione di uno stralcio funzionale di un'area, destinata agli insediamenti residenziali, nel Comune di Porto Viro in via Borgo Mimose, classificata da P.R.G. vigente come Zona C2.3-RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI PROGETTO.

Tale intervento è reso possibile dalla Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 30/11/2006 con verbale pubblicato all'Albo del Comune di Porto Viro il 19/12/2006, attestante la possibilità nelle zone C e D adottanti appositi piani attuativi, di "realizzare interventi di dimensioni ridotte purchè funzionali allo sviluppo dell'area stessa", nonché la possibilità di monetizzare alcune opere di urbanizzazione (aree verdi e parcheggi) se non superati i 500mq.

Le indicazioni ed i contenuti tecnici sono riconducibili alla stesura di un progetto dettagliato e funzionale, di seguito relazionato.

2. PROGETTO

• UBICAZIONE

L'area in questione è situata in località Donada nel Comune di porto Viro, è accessibile dalla viabilità pubblica di Via Borgo Mimose posta a ovest e dalla medesima strada posta a sud collegata con via IV Novembre posta a EST

• PROPRIETA'

L'area in questione è censita al catasto terreni foglio 6

proprietà	mappali	sup. catastale
Mauro Emilio Dona	1942	mq.712,00
	1943	mq.729,00
	1944	mq.477,00
	1945	mq.241,00
	1946	mq.302,00

totale mq. 2461,00

La superficie catastale del PUA è di mq.2.461,00 le cui misurazioni reali trovano riscontro.

3. DATI IDENTIFICATIVI DITTE

MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)
Via IV Novembre n.55
c.f. DNO MML 65L25C967Z



3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area d'intervento si trova delimitata a Ovest dai mappali 1541,1651, 1215 e dalla via Borgo Mimose, a Nord dal mapp 1210 e 1362, a Est con i mappali 890, 283, 400,513 e 614, a sud con la via Borgo Mimose .

Essa allo stato attuale è una zona incolta ed ha un andamento pressoché piano.

4. PROPOSTA PROGETTUALE

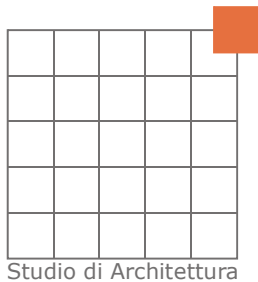
Lo stralcio funzionale di lottizzazione prevede di servire l'area tramite una strada che collegherà le due vie Borgo Mimose, la progettazione di questo stralcio è resa funzionale grazie appunto a queste due strade alle quali si collegherà la viabilità e le reti tecnologiche dei futuri interventi.

La strada trasversale avente carreggiata ml 7.50 sarà ad uso pubblico, all'inizio della stessa verrà collocata l'area adibita a parcheggio, i posti auto avranno larghezza di ml. 2.50 e lunghezza di ml 5,00 e saranno serviti dal marciapiede laterale, sia il marciapiede che la strada verranno ceduti all'ente Comunale.

Tutti i sottoservizi tecnologici (rete energia elettrica, gas, acquedotto, rete telefonica, acque bianche e nere) verranno realizzati sotto il sedime stradale per tutta la sua estensione, in modo tale da permettere il futuro allacciamento dei rimanenti stralci di lottizzazione.

Si fa presente che l'estensione della previsione di PRG occupa oltre ai lotti del richiedente altre porzioni di lotti finitimi le quali verranno considerate corti, meglio evidenziate nelle tavole di progetto (TAV 13), dato la loro impossibilità ad essere considerati lotti indipendenti viste le dimensioni.

Pertanto verranno aggregati ai lotti esistenti con destinazione urbanistica B3 accessibili dalla via IV Novembre e appartenenti alle stesse proprietà, in tal modo non si svalutano tali appezzamenti di terreno ma aggregandoli agli esistenti si valorizza l'attuale proprietà auspicando che in tempi futuri tali aree siano ricomprese come zone di completamento.



3. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STANDARS

Il conteggio delle aree di standard è stato effettuato in base alla L.R. 11/04 con riferimento alla L.R. 61/85 art.25, che prescrive le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Lo stralcio di lottizzazione funzionale è riferito ad una superficie territoriale di mq. 2.461,00, dove di prevedono i seguenti parametri:

COMPARTO A

SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE 2.461,00 di cui :

1) ZONA C2.3 mq. 2.461,00

superfici di progetto

_strade e marciapiedi mq.324,66
 _verde privato mq.0 (da monetizzare)
 _parcheggi mq.57.34
 _superficie fondiaria mq.2.079,00

verifica standard di cui all'art. 25 lr 61/1985

_abitanti insediabili (cub max 150)
 mc. 2.461,00 / 150= n.16

_calcolo sup. parcheggio (3.50 mq/ab)
 mq. 3.50x16=mq. 56,00 < mq. 57.34 **VERIFICATO**

_calcolo sup. verde (5+3 mq/qb)
 5+3x16= mq. 128,00 < mq. 0 **NON VERIFICATO** (da monetizzare)

3) VOLUME EDIFICABILE TOTALE

zona C2.3 mq. 2.461,00 x i.f. 1.00 mc/mq= mc. 2.461,00
TOTALE VOLUME mc. 2.461,00

LOTTO 1 dato da :	sup tot.	mq.2.461,00 -
	sup stand.	mq. 382,00 -
	tot.	mq.2.079,00

RIEPILOGO comparto A

<u>LOTTO 1</u>	mq. 2.079,00	mc 2.461,00
-----------------------	--------------	-------------



4. RIEPILOGO

Standard primari: (art. 25 ex L.R. 61/85)

_strade e marciapiedi mq.324,66
_verde privato mq.0 (da monetizzare)
_parcheggi mq.57,34
_superficie fondiaria mq.2.079,00

Zonizzazione:

la zonizzazione di progetto prevede per le varie destinazioni le seguenti quantità:

_superficie fondiaria zona C2.3 mq.2.079,00

_strade e marciapiedi mq.324,66
_parcheggi mq.57,34
_verde privato mq. 0
_TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 2.461,00

Suddivisione lotti:

_LOTTO 1 sup. fond. mq. 2.079,00 edificabilità mc. 2.461,00

Porto Viro, lì

Il progettista Arch. Paolo Fracasso