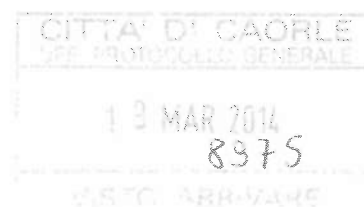


## Relazione Tecnica

**Oggetto:** Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione relativa agli ambiti lotti 1 e 2, e di variante in corso d'opera al PDC n° 368/2007 del 27/06/2008 inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto C2/38 situato in Caorle, Viale Panama, Zona Sansonessa nel foglio 41, 42 mapp. 994-965-966-26-27-1133-1134-129-130-739-740-29-30-738-363-697-809-696-131-364-365-2221-2223-2227-2228-2230-2220-2225-2226-1362-2231-2232-2217-2218-2219-2222-2224-2229-2233-183-186-1472-1473-1469-1468-1470-9-10-1379-1106-16-7-1465-1533-1104-1105-1464-17-1534-6.

**Committente:** Consorzio Urbanistico "Panama C2/38" - Campo Cadorna, 5 -  
30021 Caorle (Ve) P.IVA 03388940276

**Progettista:** arch. Giorgio Infanti



## RELAZIONE TECNICA

### STATO DI FATTO

L'allegato Piano di lottizzazione costituisce una VARIANTE al P.d.L. approvato dal Consiglio Comunale di Caorle con Delibera n.45 in data 07 giugno 2005 e convenzionato con Atto del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave Rep. N.5.950 del 17.08.2005, e realizzato con PDC n° 368/2007 del 27/06/2008.

L'area interessata dal suddetto Piano di Lottizzazione è individuata come "Zona Territoriale Omogenea C2/38" dal vigente P.R.G. del Comune di Caorle ed è situata in Località Sansonessa , tra la strada Provinciale n.54 (Viale Panama) e l'argine del Fiume Livenza.

L'area è pianeggiante ed ha una superficie territoriale complessiva di mq.50.876 (reali) ed è stata parzialmente edificata con costruzioni sia a tipologia agricola (quelle di più vecchia data poste prevalentemente nelle vicinanze dell'argine del Fiume Livenza), sia più recenti a prevalente destinazione commerciale/artigianale (ristoranti, vendita al minuto di frutta e verdura, autolavaggio, carrozzeria, ecc.). Le aree rimanenti sono per lo più coltivate ad orto o a seminativo o a parcheggio per le varie attività.

Relativamente alle proprietà interessate dalla lottizzazione ed alla loro situazione catastale si fa riferimento alla Tav.1. In questo caso il Piano è presentato, ai sensi del 3° comma dell'art.60 della L.R. 61/85, da tutti i proprietari che rappresentano il 100% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

Tali proprietari hanno costituito il Consorzio Urbanistico "Panama C2/38" il cui Atto costitutivo è allegato al Piano con la lettera "F".

#### **Inquadramento urbanistico ed edilizio (Vedi Tav.1)**

Sono confermati i parametri di zona dal vigente P.R.G. per la Z.T.O. C2/38 che sono:

- 1) Indice massimo di utilizzazione territoriale=0,25 mq/mq;
- 2) Massima superficie territoriale per residenza, attrezz. ric. Turistiche, attività commerciali, direzionali ed artigianali=85%;
- 3) Superficie utile minima per residenza stabile (la residenza turistica non è ammessa)=80%
- 4) Superficie utile massima per attività commerciali, direzionali ed artigianali=20% (in questa percentuale sono comprese anche eventuali attrezzature ricettive turistiche);
- 5) Minima superficie territoriale per attrezzature di interesse comune e parco-gioco, sport, parcheggi=10%;
- 6) Altezza massima degli edifici=ml 13,50.

Valgono inoltre le norme generali per i nuovi fabbricati e relative alla distanza dai confini, dalla strada e tra i fabbricati stabiliti dall'art.15 N.T.A. suindicato (vedi estratto allegato).

L'intera area interessata dal presente P.d.L. è sottoposta a vincolo ambientale, ai sensi del D.L.vo 490/99 - ex L.481/85.

Alcuni fabbricati preesistenti nella zona, di più vecchia costruzione, sono stati vincolati dal P.R.G. e assimilati ai fabbricati della Z.T.O. di tipo A (Centro Storico) stabilendole i diversi gradi di protezione, in riferimento a quelli previsti all'art.12 delle N.T.A.

E' prevista inoltre, all'art.33 delle N.T.A. del P.R.G., una fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua interni di ml.30 dalla proprietà demaniale (unghia dell'argine del Fiume Livenza).

## **PROGETTO DI VARIANTE**

Il presente progetto di variante alla lottizzazione C2/38 è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1 – Estratto di mappa e del P.R.G. con tabella catastale;
- Tav.2/A – Zonizzazione ecc. (Approvata);
- Tav.2/A.01 – Zonizzazione complessiva lottizzazione (Approvata);
- Tav.2/B – Zonizzazione ecc. (Variante);
- Tav.2/B.01 – Zonizzazione complessiva lottizzazione (Variante);
- Tav.3/A – Aree da cedere al Comune (Approvata);
- Tav.3/B – Aree da cedere al Comune (Variante);
- Tav.3/C – Grafico Comparativo;
- Tav.4/A – Reti Tecnologiche: Fognature e rete idrica (Approvata);
- Tav.4/B – Reti Tecnologiche: Fognature e rete idrica (Variante);
- Tav.5/A – Reti Tecnologiche: Rete elettrica, rete telefonica, rete metano (Approvata);
- Tav.5/B – Reti Tecnologiche: Rete elettrica, rete telefonica, rete metano (Variante);
- Tav.6/A – Reti Tecnologiche: Illuminazione pubblica (Approvata);
- Tav.6/B – Reti Tecnologiche: Illuminazione pubblica (Variante);
- Tav.7 – Rilievo area di intervento;

### **Allegati:**

A- Relazione tecnico-illustrativa;

Vedi Piano di lottizzazione;

- B- Norme tecniche da attuazione della lottizzazione (invariata);
- C- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (invariato);
- D- Capitolato speciale delle opere di urbanizzazione (invariato);
- E- Schema di convenzione (invariato);
- F- Atto costitutivo del consorzio tra proprietari (invariato);
- G- Dichiarazione sostitutiva di certificazione sulla valutazione incidenza ambientale (invariata);
- H- Relazione paesaggistica d.p.c.m. 12/12/2005 (invariata).

Nelle Tavv.2/B e 3/B sono evidenziate le previsioni planivolumetriche relative al progetto della variante di lottizzazione, la nuova viabilità interna, le aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e la quantificazione delle aree a standard.

Nella Tav.3/C (comparativa) sono state evidenziate, con i colori convenzionali, le varianti relative al progetto di Variante rispetto al Piano approvato.

### **La presente variante prevede:**

- Modifiche parziali della viabilità secondaria, relative ai lotti n°1 e 2.  
Le modifiche consistono nella traslazione della strada a fondo cieco insistente tra i due lotti.  
Tali modifiche non hanno comunque modificato quantitativamente le superfici e gli standard approvati dal piano di lottizzazione.

- Le modifiche parziali alla viabilità secondaria comporteranno un adeguamento delle reti tecnologiche, quali acque bianche, rete metano, illuminazione pubblica, Enel, con specifico riferimento alle linee secondarie presenti nel lotto 1.  
La linea delle acque nere, quella idrica sanitaria, non verranno modificate.  
Tutte le linee e i sottoservizi già realizzati nell'ambito della viabilità principale non verranno modificati ;
- Il frazionamento del lotto n°2 a favore del lotto 1 e di conseguenza un aggiornamento delle proprietà e dei valori tabellari inerenti alle possibilità edificatorie all'interno di ogni lotto e dei massimi inviluppi dei fabbricati.  
Nello specifico, rispetto al piano approvato, è stato modificato il limite di inviluppo dei due lotti, con la traslazione delle superfici Utili Residenziali (SU) residue del piano di lottizzazione, dal lotto n°2 al lotto n°1, come meglio specificato nelle tabelle riportate nelle tavole 2a° e 2b.

Il progetto di Variante non ha modificato gli standard di piano e si possono sintetizzare nel modo seguente:

- Superficie territoriale complessiva della Zona C2/38=Mq. 50.876 (invariata);
- Indice max di utilizzazione territoriale=mq/mq 0,25 (invariato);
- Massima superficie territoriale per residenza, attrezz. ric. turist., att. Commerciali, direzionali, ed artigianali: (85% di a)=Mq.(50.876x85%)=Mq.43.244,60 (invariata);
- Massima superficie utile edificabile complessiva:  
(mq.50.876 - 606) x 0,25= Mq.12.567,50 (invariata);

La seguente Tabella evidenzia la congruenza urbanistica del piano di lottizzazione:

DATI PLANIVOLUMETRICI E NORMATIVI	P.R.G.	P.d.L.	P.d.L.
		(APPROVATO)	(VARIANTE)
MINIMA S.U. PER RESIDENZA STABILE (80% della S.U. complessiva)	Mq. 10.054,00	Mq. 10.691,93(1)*	Mq. 10.691,93(1)*
MAX S.U. PER ATT. COMM.DIREZ. ARTIG. (20% della S.U. complessiva)	Mq. 2.513,50	Mq. 1.875,57(1)*	Mq. 1.875,57(1)*
MINIMA SUP. TERR. PER VERDE E PARCHEGGI (10% della S.U. complessiva)	Mq. 5.087,60	Mq. 5.942,18	Mq. 5.942,18
ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI	Ml. 13,50	Ml.13,50	Ml. 13,50
ABITANTI TEORICI (10.91,93:37,5)	Mq.37,50 x ab	N. 285	N. 285
PARCHEGGI PUBBLICI PER RES.STABILE (2)* (mq.3,5xabitante)=(285x3,5)=	Mq. 997,50	Mq. 1.119,53	Mq. 1.119,53
PARCHEGGI PUBBL. PER ATT.COMMERC. (2)* (1mq.x0,85mq.S.U.)=Mq.(1.875,57:0,85)=	Mq. 2.206,56	Mq. 2.469,55	Mq. 2.469,55
PARCHEGGI PUBBL. PER ATT.COMMERC. (3)* (L.R.61/85)=Mq.(1.875,57x1,3)=	Mq. 2.438,25	2.469,55	Mq. 2.469,55
VERDE PUBBLICO PRIMARIO(mq.8xabitante)	Mq. 2.280,00	Mq. 2.353,10	Mq. 2.353,10

(1)\* Le superfici utili edificabili per esistenza stabile e attività commerciali previste dal P.d.L. comprendono anche le S.U. esistenti come quantificate nella Tabella "A" della

Tav.2/B di progetto meno la quota parte della S.U. in eccedenza rispetto agli indici di P.R.G.

(2)\* Le aree standard (parcheggi e verde primario) sono state quantificate sulla base degli abitanti teorici esistenti e previsti (ai sensi dell'art.4 delle N.T.A. del P.R.G.) e sulla base della superficie utile delle attività commerciali esistenti e previste (vedi art.31 delle N.T.A. del P.R.G.).

(3)\* La superficie per servizi è stata calcolata (ai sensi della L.R. 61/85) moltiplicando la superficie lorda di pavimento commerciale per il coefficiente 1,3.

Come sopra evidenziato, tali aree minime previste dalla legislazione vigente sono superate da quelle previste dalla presente Variante al piano approvato.

Viene rispettato, anche nella presente variante, quanto disposto dagli artt. 15), 31) e 32) delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e precisamente:

- a) Larghezza della strada di lottizzazione a doppio senso di circolazione mt.6,00 (pari a due corsie di mt.3,00); gli accessi privati saranno chiusi con un cancello o una sbarra in corrispondenza dell'innesto sullo spazio pubblico;
- b) Percorsi pedonali: larghezza di mt.1,50 (due moduli da mt.0,75) a lato delle strade e dei parcheggi;
- c) Spazi di sosta: i parcheggi pubblici o di uso pubblico, posti a fianco delle sedi stradali, hanno una dimensione minima di mt.5,00x2,50.

