

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI CAORLE

PUA
"SANTA TERESA"

RELAZIONE TECNICA

PROPRIETÀ:
Sig.: SAVIAN BRUNO



PROGETTO:
arch. BEPPINO CHIANDOTTO
33053 LATISANA, via Sottovolo n.17

collaboratori
resp. comm. sig. Pierofrancesco Russo

Via Sottovolo n.17
33053 LATISANA
UDINE

Tel. 348.5141282
Fax 0431.55047
e-mail: b.chiandotto@libero.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATI CATASTALI ED UBICAZIONE DEL TERRENO

Catastalmente identificata sezione censuaria Comune di Caorle - foglio n.34
mappali n. 587-706-707

GENERALITÀ

La presente relazione contiene elementi illustrativi concernenti il PUA denominato "SANTA TERESA" di un area fabbricabile delimitata posta a Nord del Nucleo storico di Caorle, lungo la strada comunale di via Traghete .

L' area interessata dall'intervento di mq. 8.840, gran parte identificata al PRG come area Fb Zona Territoriale Omogenea "AREE PRIVATE PER ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE E PER IL GIOCO E LO SPORT" (Allegato B;art.30 della N.T.A. di P.R.G.), soggetta al PUA, ed una porzione di area che ricade nella Zona Territoriale Omogenea D2/8 "ZONA PER ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI, E PER L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO" di completamento (Allegato A; estratto N.T.A. di P.R.G. art.18) inglobata ma non perimetrata al PUA.

STRUTTURA MORFOLOGICA

Il terreno interessato al progetto di urbanizzazione è attualmente destinato ad uso agricolo, è pianeggiante senza alcuna alberatura di particolare rilievo. Il suolo è costituito da terreno con impasto tipico della zona, misto sabbioso argilloso, come ben descritto nella relazione geologica allegata.

Il confine con via Traghete, all'interno del perimetro della proprietà, è delimitato da un fossato e vi si accede attraverso un passaggio che è servitù di transito longitudinale (di larghezza 5ml) lungo tutto il confine est-ovest a sud dell'area.

Il perimetro longitudinale nord è delimitato a tratti da un fosso di ridotte dimensioni al cui interno ricade il confine come illustrato nella tavola relativa al rilievo topografico.

PROGETTO

Il lotto di proprietà si presenta come un poligono irregolare, stretto e lungo, e per poter realizzare il progetto, nel rispetto degli standard vigenti, si prevede l'interramento completo dei fossati e fossi esistenti a confine.

Il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni della variante al P.R.G.

Tale progetto prevede la realizzazione di una struttura polivalente che possa comprendere un Centro Medico Sanitario fisioterapico, per la rigenerazione fisica e per il tempo libero. L'area in questione, da un punto di vista logistico, si presta a soddisfare ampiamente le esigenze di cui la struttura polivalente necessita.

All'interno della struttura, troveranno spazio molteplici attività come :

- reception
- palestra fitness svago e tempo libero
- uffici amministrativi
- uffici medici
- ambulatori (medicina dello sport, flebologia, neurologia, pneumologia, pediatria, ginecologia, oculistica, chirurgia plastica, cardiologia, psicologia, ortopedia, dietologo, chirurgia generale, reumatologia, fisiatria, odontoiatria, ecc...)
- sale radiologia, pronti interventi, prelievi
- camere di assistenza dopo intervento
- palestra fisioterapica riabilitazioni, box massaggi
- servizi di reparto
- bar
- ed altro

L'insediamento denominato " SANTA TERESA" è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in maniera da consentirne l'autonoma realizzazione rispetto al contesto, con una comoda ed ampia entrata da via Traghete, la quale occuperà la porzione di spazio definita al P.R.G. come area D2/8., in cui vengono insediati gli spazi a viabilità e verde.

VIABILITÀ PARCHEGGI VERDE

VIABILITA'

La viabilità occupa l'area della servitù di transito che da via Traghete entra nel lotto di proprietà fino a servire i lotti ad essa confinanti. Nella zona antistante il lotto si individua un'area destinata a viabilità principale (car 1) e parcheggi. Alla viabilità principale (car 1), longitudinalmente al lotto, si inserisce la viabilità secondaria (car 2) con servitù di passaggio per i lotti confinanti.

La viabilità principale è di 6m di larghezza, in asfalto, e si snoda a senso unico di marcia per agevolare l'ingresso e l'uscita dal lotto e dai parcheggi in sicurezza.

La viabilità secondaria (car 2) è di 6m di larghezza, in asfalto o altro, delimitata da un cordolo sul lato di proprietà per il contenimento dell'area verde prospiciente ed illuminata, il cui transito è limitato agli aventi diritto (essendo strada esclusivamente privata), provvista di cul de sac alla sua estremità, per permettere ai mezzi l'inversione di marcia.

PARCHEGGI

I parcheggi sono stati ricavati all'interno dell'area privata nella zona antistante l'edificio verso via Traghete. Ad essi si accede attraverso la viabilità principale (car 1). I parcheggi sono delimitati da cordoli per la delimitazione delle aree verdi adeguatamente alberate. Il manto è previsto in asfalto o altro.

VERDE

Le aree a verde seminato e piantumato in modo appropriato con alberatura di medio ed alto fusto da scegliere fra le specie preferibilmente autoctone ed essenze arbustive quali: Acer campastre, Acer Saccharinum, , Acer Fassen's Black, Fraxinus americana, Quercus ilex, Prunus pissardii alb., Prunus pissardii , Prunus kanzan, cesp. Prunus surbhitella, cesp. laurus Nobilis, Laurus Cerasus, Forsytia, Punica granatum, Hybiscus syriacus, Nerium oleander, Cotinus coggigria, Viburnum tinus, Crategus monogyna, cotoneaster franchetti.

PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni della strada principale saranno in asfalto, quella secondaria e dei parcheggi sono previste in asfalto e/o altro materiale.

Le pavimentazioni dei marciapiedi sono previste in calcestruzzo o in betonelle di cls, piastrelle in monocottura o altro materiale con cordone e cordoli in cls prefabbricate.

RETI TECNOLOGICHE

Sono già tutte concordate con gli enti competenti, come da tavole particolareggiate allegate.

RETE IDRICA

La rete idrica è quella approvata dal Consorzio Acquedotto Friuli Centrale, e dallo stesso presumibilmente verrà direttamente collaudata (vedi tavola allegata).

RETE FOGNARIA

Anche questa rete è realizzata sulla base del progetto esecutivo preventivamente approvato dal Comune che controllerà la sua esecuzione in corso d'opera.

ILLUMINAZIONE

La rete viene realizzata in cavo interrato e protetto da particolari tubazioni, e correrà a perimetro sia della carraia principale che secondaria e sarà eseguita secondo le norme vigenti.

Le armature previste sono quelle in dotazione al Comune, nelle quantità sufficienti per dare una buona illuminazione alle strade.

Si è già contattato l' ENEL in qualità di Ente distributore dell'energia elettrica ed avuto il parere favorevole dallo stesso.

RETE TELEFONICA

Vista e concordata con gli organi competenti di Telecom S.p.A., ed altra società da indicare.

RETE DISTRIBUZIONE DEL GAS

Viene effettuata con le caratteristiche concordate con l'ufficio tecnico e della società da indicare.

PLANIVOLUMETRICO

Nelle tavole di progetto sono evidenziate le volumetrie indicative preventive, gli ingombri ed i piani.

L'esecuzione sarà secondo tali previsioni, salvo interventi migliorativi da definirsi in sede di progettazione edilizia e sempre nel rispetto della tavola della " Zonizzazione "

Latisana 06.07.2014

Tecnico
Arch. Beppino Chiandotto



Ordine degli architetti
planificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine

chiandotto beppino
albo sez. A/a - numero 1116
architetto