

COMUNE DI PORTO TOLLE – PROVINCIA DI ROVIGO

VARIANTE ALLE N.T.A. RELATIVE AL 1° AMBITO DEL P.U.A.
DENOMINATO "VIA PIEMONTE", IN LOCALITA' DONZELLA.

RELAZIONE TECNICA

n. pratica: 1775

data:

elaborato

01

Revisione: 00

luglio 2020

RICHIEDENTI/PROPRIETARI:

Bertaggia Dorianò
Canella Scavi s.r.l.
Bertaggia Mirco
Bertaggia Silvia
De Bei Flavio
Negri Nausica
Tessarín Loris
Canella Marta

PROGETTISTA:

BELLAN Arch. CARLOTTA



RELAZIONE TECNICA

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE RELATIVE AL 1° AMBITO DEL P.U.A. DENOMINATO "VIA PIEMONTE", IN LOCALITÀ DONZELLA.

1. Premessa

Il P.U.A. di iniziativa privata denominato "via Piemonte" prevede la realizzazione di una lottizzazione residenziale in località Donzella nel comune di Porto Tolle.

Il Piano di lottizzazione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/12/2009 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 20/03/2013 con la quale si è ratificata la suddivisione della lottizzazione in due stralci funzionali.

In data 29/04/2013 è stata sottoscritta apposita convenzione tra il Comune di Porto Tolle ed i committenti.

Con Permesso di Costruire n. 312/11 del 30/04/2013 sono stati autorizzati i lavori relativi al 1° stralcio.

Con Delibera G.C. n. 14 del 27/01/2015 è stata approvata una variante al 1° stralcio del PUA in argomento.

Le opere relative al 1° stralcio sono state ultimate e collaudate come da Certificato di Collaudo sottoscritto dall'Arch. Davide Bisco in data 12/10/2014 ed approvato con Determina dell'area Urbanistica - edilizia Pubblica e Privata n. 116 del 09/02/2015.

Con Atto di Trasferimento di Area ed Opere di Urbanizzazione Rep n. 67818 del 23/02/2015, Bertaggia Dorianò ha ceduto al Comune di Porto Tolle le opere di urbanizzazione relative al 1° stralcio.

Con Delibera C.C. n. 16 del 17/06/2020 è stata approvata la suddivisione in due ambiti distinti ed autonomi, planimetricamente individuati dai due stralci funzionali già autorizzati con la sopra richiamata Delibera G.C. n. 53/2013.

2. Motivazioni della variante

La presente variante interessa la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione relative al 1° Ambito del PUA in Argomento.

Tale modifica deriva dalla richiesta da parte dei proprietari dei lotti di poter costruire abitazioni con volumetrie ridotte, al fine contenere i costi di costruzioni, dato il periodo di ristrettezza economica.

In dettaglio è eliminato l'obbligo di realizzare una volumetria minima all'interno dei singoli lotti edificabile. Rimane inalterato il parametro relativo alla volumetria massima.

Il progetto di variante ha lo stesso impianto del progetto approvato.

La variante non comporta modifiche ai parametri edilizi di superficie coperta e volume, alle reti tecnologiche, ai sottoservizi e agli standard relativi ai parcheggi e al verde.

3. Ambito d'intervento

La superficie territoriale relativa al 1° Ambito del PUA pari a mq 11.719,80 rimane invariata.

Dati catastali

Foglio	Mappale/i	destinazione
28	422 - 439	Lotto 1
28	423 - 440	Lotto 2
28	457	Lotto 3
28	420	Lotto 4
28	419	Lotto 5
28	418	Lotto 6
28	417	Lotto 7
28	416	Lotto 8
28	456	Lotto 9
28	406	Lotto 10
28	404 - 405 - 427 - 428 - 431 - 432 - 433 - 435	Lotto 20
28 (*)	409 - 410 - 425 - 436 - 415 - 454	area verde
28 (*)	413 - 437 - 452	strade
28 (*)	408 - 414 - 426 - 434 - 438 - 441	marciapiedi

(*) Aree cedute al Comune di Porto Tolle con atto di trasferimento di area ed opere di urbanizzazione del PUA denominato "Via Piemonte" in località Donzella del 23/02/2015, Rep. n. 67818 del Notaio Marzia Tommasina Formicola in Loreo (RO).

4. Dati Urbanistici 1° Ambito

Dimensionamento degli standard urbanistici

Superficie territoriale (sup. reale) 11.719,80 mq
 Superficie territoriale per calcolo standard urbanistici 11.259,00 mq
 Indice di edificabilità territoriale 1,2 mc/mq
 Volume massimo edificabile (11.259,00 mq x 1,2mc/mq) 13.510,80 mc
 Capacità insediativa teorica (13.510,80 mc / 150mc/ab) 90 abitanti
 Verde pubblico minimo - Art. 25 L.R. n. 61/85 (90 ab. x 18 mq/ab) 1.620,00 mq
 Parcheggi pubblici (90 abitanti x 3,5mq/ab) 315,00 mq

Verifica degli standard urbanistici

Superficie fondiaria dei lotti 6.445,93 mq
 Superficie lotto edificato 2.353,94 mq
 Superficie strade 1.084,66 mq
 Superficie marciapiedi 449,52 mq

Superficie parcheggi pubblici317,20 mq > 315,00
 Verde pubblico interno al P. di L.815,53 mq < 1.620*
 Ampliamento verde pubblico (Variante approvata con D.G.C. n. 14/2015) ...253,02 mq
Totale superficie territoriale di lottizzazione11.719,80 mq

* differenza monetizzata per mq 804,47

Porto Tolle, 28/07/2020

