

COMUNE DI VILLA DEL CONTE

committente

Sigg. PIERLUIGI CACCARO

LUGINA CACCARO

MAURIZIO CACCARO

ROBERTO CACCARO

MARILENA CACCARO

denominazione del lavoro

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO "d": PIANO DI RECUPERO

denominazione della tavola

RELAZIONE TECNICA

RT

## **RELAZIONE TECNICA**

## GENERALITA'

Il Piano di Recupero sull'Unità Minima d'Intervento "d" si compone di due serie di elaborati: una prettamente urbanistica ed una seconda tipicamente edilizia.

La prima illustra il progetto sotto l'aspetto delle regole urbanistiche:

- definizione dell'area d'intervento;
- suddivisione della stessa in zone con precise destinazioni d'uso;
- quantificazione volumetrica dell'intervento;
- indicazione delle modalità per edificare;
- scelte generali in merito al tracciato dei sotto-servizi;
- individuazione delle aree da cedere al Comune di Villa del Conte.

La seconda avanza una proposta edilizia in accordo con le regole urbanistiche espresse nella prima fase.

Alla prima serie appartengono:

- tav. n. 01: Stato di Fatto: Rilievo, Planimetria di riferimento
- Tav. n 02 - Stato di Fatto: Rilievo - La casa all'angolo tra via Corse e via Ca' Dolfin (Edificio A)
- Tav. n 03 - Stato di Fatto: Rilievo - L'edificio rurale (Edificio B)
- Tav. n 04 - Sovrapposizione tra Stato di fatto e previsioni del P.I.
- Tav. n 05 - Progetto: zonizzazione / disciplina edilizia
- Tav. n 06 - Progetto: Rete dei sotto-servizi
- Tav. n 07 - Progetto: Aree da cedere al Comune di Villa del Conte

Alla seconda concorrono:

- Tav. n 02 - Stato di Fatto: Rilievo - La casa all'angolo tra via Corse e via Ca' Dolfin (Edificio A)
- Tav. n 03 - Stato di Fatto: Rilievo - L'edificio rurale (Edificio B)
- Tav. n 08 – Ipotesi edilizia: Edificio derivato dal trasferimento dell'edificio "A"
- Tav. n 09 – Ipotesi edilizia: ristrutturazione dell'edificio rurale confermato (edificio B)
- Tav. n 10 - Progetto: Planimetria dell'intervento, vista zenitale

## LE PRINCIPALI SCELTE TECNICO-URBANISTICHE

- L'accesso veicolare è ubicato su via Corse, al margine sud del lotto, il più lontano possibile dall'incrocio con la S.P. 39; tra i due accessi possibili, via Corse e via Ca' Dolfin, la scelta è caduta sul primo poiché si appoggia alla strada, tra le due, con minore intensità di traffico.
- Tutte le aree per servizi (parcheggi, marciapiedi, verde pubblico) sono contigue e disposte lungo i confini est e nord dell'area di piano; questa localizzazione assolve alla duplice

funzione di caratterizzare il nuovo insediamento e di separarlo fisicamente dal traffico veicolare.

- Sono individuate due unità d'intervento: una per l'edificazione del volume generato dalla casa d'angolo, la seconda per definire l'area di pertinenza dell'edificio rurale.
- Tutti i sottoservizi sono previsti in derivazione da quelli esistenti su via Corse.
- Sono confermati i volumi e le altezze degli edifici esistenti.

#### I DATI ESPOSTI NEGLI ELABORATI GRAFICI

##### Area d'intervento - tav. n 1

L'area di proprietà non coincide con l'ambito del P.d.R.; questo, in effetti, è integrato con una superficie di pochi metri quadrati (17,36), già di proprietà pubblica, per adattare la carreggiata al raccordo armonico tra via Corse e via Ca' Dolfin.

- Area di proprietà (da rilievo): mq 2.308,55
- Area del Piano di Recupero: mq 2.325,91

##### Volume di Piano - tavv. n 2 e 3

Coincide con il volume dei due fabbricati esistenti nel lotto, misurato in accordo alle indicazioni del Regolamento Edilizio comunale;

il volume in ampliamento (mc 800 indicato in grigio chiaro nella scheda n.7 della var n.3 del P.I.) è previsto in trasferimento, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, in altro terreno appartenente alla stessa Ditta intestataria dell'area di P.d.R. Il volume di piano quindi risulta:

- volume della casa all'angolo tra via Corse e via Ca' Dolfin : mc 1.136,43
- volume del fabbricato rurale: mc 481,85  
mc 1.618,28

##### Superfici per servizi previsti dal P.I. - tav. n 4

- parcheggi pubblici: mq 233,95
- verde pubblico primario e secondario: mq 161,33

##### Standards

La normativa prevede:

- verde pubblico primario: 5 mq/ab
- verde pubblico secondario: 3 mq/ab
- parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab

### Abitanti teorici

11 abitanti ( mc 1.618,28 : mc/ab 150 )

### Verifica degli standards - tav. n 5:

- verde pubblico primario e secondario: mq 161,33 > mq 88,00 (ab 11 x mq/ab 8,00)
- parcheggi pubblici: mq 223,95 > mq 38,5 (ab 11 x mq/ab 3,5)

Le superfici destinate al soddisfacimento degli standards sono superiori a quelle minime richieste.

### Zonizzazione: superfici - tav. n 5

- Superficie del P.d.R.: mq 2.325,91 (dei quali 17,36 in area di proprietà pubblica)
- Parcheggio pubblico: mq 223,95
- Verde pubblico 1° e 2°): mq 177,02 (dei quali 15,69 in area di proprietà pubblica)
- Marciapiedi: mq 224,65 (dei quali 1,67 in area di proprietà pubblica)
- sup. per l'edificazione: mq 1.105,07
- verde privato: mq 397,98
- altra sup. privata: mq 197,24

### Superfici da cedere al Comune di Villa del Conte - tav n 7

Il P.d.R. prevede la cessione delle aree di seguito elencate;

- parcheggi pubblici: mq 223,95 <sup>(1)</sup>
- verde pubblico 1° e 2°: mq 161,33 <sup>(2)</sup>
- marciapiedi/pista ciclabile mq 222,98 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> superficie di parcheggio + intera superficie di manovra.

<sup>(2)</sup> valore già diminuito dell'integrazione dovuta all'aumento di superficie dell'ambito.

<sup>(3)</sup> valore già diminuito dell'integrazione dovuta all'aumento di superficie dell'ambito.

Per quanto non esposto in relazione si vedano gli elaborati grafici allegati.

(arch. Gianfranco Camporese)