

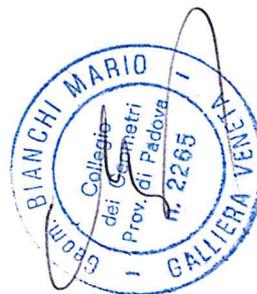
VARIANTE DI ASSESTAMENTO PER:

- LIEVE TRASLAZIONE DI CUBATURA TRA I LOTTI 22, 23 e 24
- RIDUZIONE/SPOSTAMENTO ACCESSI CARRAI LOTTI 20, 21, 22, 23 e 24
- VARIAZIONE ALL'ART 5 DELLE N.T.A. PER ROTAZIONE COLMI E FALDE DEI COSTRUCENDI FABBRICATI RELATIVAMENTE AI LOTTI 20, 21, 22, 23 e 24
- LIEVI ASSESTAMENTI DEGLI SPAZI A VERDE CON RISAGOMATURA TERRENO
- NUOVO ACCESSO CARRAIO LOTTO 19 CON TASCA DI ACCESSO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DDLL geometra Bianchi dott. Mario

DDLL geometra Cusinato Dario



Premesse

Il progetto urbanistico del comparto di lottizzazione è stato redatto da Brotto Anita e Crepaldi Antonino Architetti;

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la direzione dei lavori sono stati eseguiti da Bianchi Mario e Cusinato Dario Geometri.

Il progetto è stato presentato in data 05.03.2008 con prot. n. 2474; il P. di L. è stato adottato con D.G.C. n. 40 del 17.04.2008, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 25.06.2008 e dalla Commissione Edilizia in data 07.03.2008 verbale 03/2008 n. 8; il Permesso a Costruire n.27/2008 è stato rilasciato in data 13.06.2011.

Successivamente in data 13.01.2012 prot. n. 366, integrazione in data 03.04.2012 prot. 3545 e ulteriore integrazione in data 16.06.2012 prot. 6147, il Consorzio il Borgo ha presentato variante al P. di L. pratica n.27/2008. La variante è stata adottata con D.G.C. n. 62 del 30.06.2012 e successivamente approvata con D.G.C. n. 77 del 05.09.2012; il Permesso di Costruire n. 4/2012 è stato rilasciato in data 27.11.2012.

La ditta committente, proprietaria delle aree interessate, ha stipulato, in data 08.03.2011, atto di convenzione urbanistica rep. 126.226 ai rogiti del notaio Maffei di San Martino di Lupari, con la quale ha assunto l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione secondo il progetto approvato ha versato gli oneri di urbanizzazione secondari quantificati in 289.500,38 €. ed ha monetizzato le aree ai sensi dell'art. 26 L.R. 61/85 con il versamento di 39.923,40 €. La ditta ha assunto l'impegno di cedere al comune le aree a standar. Ogni singolo lottizzante ha costituito, a garanzia degli impegni assunti, una polizza fideiussoria con la Itas Mutua Assicurazioni agenzia di Castelfranco Veneto.

Per meglio gestire l'aspetto economico-finanziario e i rapporti con i vari enti la ditta lottizzante, in data 20.12.2011, ha costituito, con atto del notaio Maffei rep. 128.204, il Consorzio denominato "Il Borgo". L'amministrazione del consorzio è stata affidata al signor Bianchi Mario domiciliato a Galliera Veneta (PD), Via Maglio n. 53, Codice Fiscale: BNC MRA 57H16 C743R.

Prima di iniziare ad edificare i vari lotti, con atto di compensazione in data 18.06.2012, a rogito del

notaio Maffei di San Martino di Lupari, rep. 129.503, sono stati assegnati, ad ogni singola ditta i lotti edificabili di spettanza.

In data 02.11.2012 con atto di cessione a titolo gratuito, a rogito del notaio Maffei di San Martino di Lupari, rep. 130.378, il consorzio "Il Borgo", a mezzo dei soci proprietari, ha trasferito tutta l'area adibita a strade, marciapiedi e standar al comune di Galliera Veneta.

In data l'ing. Mazzocco, incaricato del collaudo, ha collaudato tutte le opere fino ad allora realizzate. Per evitare danneggiamenti ai manufatti alcune opere rimasero da completare come il manto di usura (successivamente realizzato sulla via Madri Canossiane), il completamento della segnaletica orizzontale dopo l'asfaltatura (successivamente realizzata), la semina delle aree a verde con messa a dimora, parte con ripiantumazione, di alberi e piante (successivamente in parte realizzata); la pavimentazione di un tratto di pista ciclabile e di una modesta area da rimasta in sospeso per valutare un eventuale modifica da definire tra una ditta lottizzante e l'amministrazione comunale.

Relazione sulla Variante di Assestamento

In fase di progettazione dei singoli edifici, in qualche caso, la ditta proprietaria o il professionista incaricato avanzavano richieste di lievi modifiche al P. di L. Alcune richieste venivano respinte in quanto non percorribili, altre invece di minimale importanza sono invece percorribili, in particolare i modesti spostamenti di volumetria tra lotti della stessa ditta, lo spostamento di posizione degli allacci alle utenze pubbliche e semplici spostamenti dei passi carrai.

La variante ora proposta riporta la risagomatura dell'area a verde ridimensionata nell'invaso meglio descritta in seguito. Inoltre si definiscono un paio di modesti aggiustamenti di cordonata. Tutte lievi modifiche già evidenziate nella relazione fornita al collaudatore.

La variante ora proposta, che comunque **non incide sui parametri urbanistici e standard** (parcheggi e verde pubblici che rimangono invariati) prevede:

1- LIEVE TRASLAZIONE DI CUBATURA TRA I LOTTI 22, 23 e 24,

2- RIDUZIONE/SPOSTAMENTO ACCESSI CARRAI LOTTI 20, 21, 22, 23 e 24

3- VARIAZIONE ALL'ART 5 DELLE N.T.A. PER ROTAZIONE COLMI E FALDE DEI COSTRUENDI FABBRICATI RELATIVAMENTE AI LOTTI 20, 21, 22, 23 e 24

4- LIEVI ASSESTAMENTI DEGLI SPAZI A VERDE CON RISAGOMATURA TERRENO

5- NUOVO ACCESSO CARRAIO LOTTO 19 CON TASCA DI ACCESSO

Punto 1) trattasi di ridurre la cubatura assegnata ai lotti 23 e 24 di circa 7 mc. e assegnarla al lotto 22. I tre lotti sono di proprietà della stessa ditta e la somma finale della cubatura non cambia.

Punto 2) Trattasi di modificare gli accessi dei lotti n. 20, 21, 22, 23 e 24. per ogni coppia di lotti verrà realizzato un accesso comune. Tale operazione che non comporta alcuna modifica di manufatti, in quanto trattasi di accessi su area asfaltata a raso e in proprietà, avrà anche il vantaggio di aumentare di due posti il parcheggio esterno privato.

Punto 3) Trattasi di riorganizzare e perfezionare l'art. 5 della N.T.A.; in particolare si propone la variazione dell'orientamento delle linee di colmo e delle falde dei costruendi fabbricati nei lotti n. 20, 21, 22, 23 e 24. Con la soluzione proposta si ottiene una prospettiva migliore vista dalla strada principale via Madri Canossiane con un'unica linea di gronda. Inoltre si specifica in modo univoco l'allineamento obbligatorio da tenere nel fronte est dei fabbricati da realizzare nei 5 lotti dal n. 20 al n. 24. Tale allineamento è obbligatorio ed è individuato sulla retta parallela ed a distanza di 5.00 metri dal marciapiede corrente lungo via Madri Canossiane. Vedasi schema nella tavola progettuale n. 2 allegata.

Punto 4) Come sopra evidenziato, è stata risagomata l'area a verde su cui insiste l'invaso. Con questa modifica sono state ridefinite le cordunate di contenimento dell'area a verde rispetto la sede di pista ciclabile. Si evidenzia che il bacino di laminazione è conforme al documento di valutazione di compatibilità idraulica prot. 1045 del 21.01.2013 - PUA 1. Il Volume di vaso è di circa mc. 900 > di mc 796 previsto dal documento sopra citato.

Punto 5) La ditta proprietaria del lotto 19 nella prospettiva di costruire una bifamiliare avrebbe interesse alla realizzazione di un ulteriore accesso carraio. Tale ingresso verrebbe

aperto in fregio alla sede stradale a senso unico di marcia a servizio di un modesto parcheggio. La sede stradale è percorsa solamente da chi intende usufruire del parcheggio e non è di scorrimento. Considerato che la sede viabile non ha uno scorrimento continuo ma molto limitato si crede eccessiva una tasca di accesso. Le dimensioni della tasca di accesso eventuale sono indicate nella tavola n. 3.

Galliera Veneta 22.03.2016 (integrazione 06.06.2016)

Geom. Mario Bianchi



Geom. Dario Cusinato

Consorzio il Borgo

IL BORGO
Sede Leg.: Viale Italia 56/1
35015 GALLIERA VENETA (PD)
P.IVA 04612940280