

Comune di FOSSO' - VE

COMUNE DI FOSSO' UFFICIO PROTOCOLLO
10 MAR 2012
N. 2418 CAT. 6 CL. 3

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATR 30
PIANO DI RECUPERO

Foglio 5 mapp. 146, 292, 6556, 6627, 6629, 6764, 6781, 6782
 Via Callesette

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA
GENERALE

Il Progettista : Ing. Bruno Fossato



Allegato al permesso di costruire
 20-10077 del 01 FEB. 2013
 di Bruno Fossato
 Urbanista
 - Arch. Fossato -



[Handwritten signature]

L'area da urbanizzare si trova nel Comune di Fossò a ridosso del centro urbano e in un'area che necessita di essere recuperata in quanto versa in uno stato di degrado notevole sia per la situazione idraulica, sia per i vecchi fabbricati esistenti (che rappresentano una realtà particolare) e sia perché con il suo recupero può essere dato un nuovo assetto al centro del Paese.

L'obiettivo della pianificazione attuativa in progetto è quello di inserire adeguatamente nel contesto urbanistico della zona sia le nuove opere che il recupero e il mantenimento di quelle esistenti evitando di disperdere del tutto un patrimonio edilizio che ha segnato e caratterizzato i nostri territori nel tempo ; il recupero di tale patrimonio edilizio ci consente di effettuare quei collegamenti urbanistici e architettonici con l'ambiente circostante risanando delle situazioni precarie e di degrado come nel nostro caso in via Callesette.

Il Piano di Recupero con la realizzazione lungo via Callesette del marciapiede, del tombinamento del fosso per migliorare il deflusso delle acque e la viabilità e dello spazio a verde pubblico consente di dare un volto nuovo ordinato e opportunamente attrezzato ad una zona attualmente in grave stato di degrado .

Quindi l'attuazione di questo Piano di Recupero consente all'Amministrazione Comunale di urbanizzare una parte importante del territorio comunale e favorire uno sviluppo armonico del centro abitato sia con le necessarie opere di urbanizzazione che con la tipologia di edifici che si andranno a costruire.

Per raggiungere questi obiettivi si prevede :

- La ripermimetrazione della zona (all'interno del 10% consentito dall'art 12 delle NTO del PI) permettendo "interventi finalizzati a rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente" (art. 1 L. R. n. 14 del 2009); il recupero dei volumi esistenti è reso possibile ai sensi dell'art. 3 della L. R. n. 14 del 2009 secondo il quale "La Regione promuove la sostituzione ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e la ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 (esistono da prima del 1967) e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza"
anche in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti

urbanistici territoriali addirittura con incentivi del 40% e del 50% nel caso in cui l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo (piano di recupero) . Quindi il recupero dei volumi esistenti non solo è possibile ma è anche fortemente auspicato e incoraggiato dalle Leggi Regionali con incentivi notevoli anche in deroga alle normative locali; ecco allora giustificata la ripermetrazione dell'ATR30 per consentire di attuare quanto disposto e incentivato dalla L. R. n. 14 del 2009. Il recupero dei fabbricati esistenti, all'interno del quadro più generale del progetto di urbanizzazione dell'area consente di ottenere un equilibrato utilizzo della superficie edificabile: il basso volume assegnato all' ATR30 (0.5 m³ /m²) crea molti problemi vista la superficie da urbanizzare ;

- una tipologia di fabbricati che si inseriscano nel tessuto urbano esistente mitigando l'impatto ambientale e contemporaneamente creando una zona residenziale dove gli abitanti possano vivere in tranquillità ;
- i lotti edificabili sono stati dimensionati tenendo presenti i criteri sopra citati;
- la viabilità oltre a garantire un adeguato collegamento viario con il resto del Paese , deve anche garantire la sicurezza degli abitanti e in particolare la sicurezza dei pedoni e quindi fatta in modo da scoraggiare velocità eccessive dei veicoli.

I dati tecnici sono riportati sulle tavole di progetto come pure le dimostrazioni del rispetto delle norme vigenti in materia.

Saranno predisposti tutti i sottoservizi, le strade, i marciapiedi, la segnaletica stradale verticale e orizzontale concordata con la Polizia locale, le piste ciclabili, l'illuminazione pubblica, i parcheggi e il verde attrezzato oltre alla piantumazione di alcuni alberi tipici dei luoghi in modo da mitigare l'impatto ambientale dell'intervento e ricostituire i filari un tempo esistenti.

Tutti i sottoservizi e le opere di urbanizzazione sono illustrati sulle rispettive tavole tematiche accompagnate dalle relative relazioni tecniche specifiche ove sono necessarie.

Insieme al piano di lottizzazione di iniziativa privata viene presentato anche il piano di recupero ottenuto con la ripermimetrazione della zona ATR30.

I due piani , proprio per i motivi sopra riportati , saranno coordinati :

- per dare all'intervento un aspetto unitario
 - per favorire il coordinamento e l'accorpamento delle opere di urbanizzazione onde consentire un migliore sfruttamento delle stesse
 - per unificare le tipologie e le caratteristiche delle abitazioni
 - per uniformare l'utilizzo dei materiali e le sistemazioni esterne
- e quindi vanno visti e valutati insieme .

I fossi posti lungo il fronte di via Callesette e sul lato Nord della lottizzazione verranno tombinati come previsto nella relazione idraulica con il parere positivo del Consorzio di Bonifica garantendo un miglior deflusso delle acque piovane, soprattutto in occasione delle piogge molto intense, con il consenso dei proprietari confinanti , richiesto prima di effettuare le opere idrauliche .

I terreni di scavo superficiale per la realizzazione delle strade e dei sottoservizi, verranno riutilizzati in loco trattandosi di terreni agricoli attualmente coltivati.

Dati tecnici estratti dal P. I. :

Superficie territoriale m² 20381

Volume urbanistico realizzabile m³ 10190

Superficie a parcheggio m² 408

Superficie a Verde m² 340

Superficie coperta 40%

Dati tecnici reali :

Superficie territoriale m² 19235

Piano di Recupero m² 1920

Piano di lottizzazione m² 17315

Volume urbanistico P. di L. m³ 10190

Volume urbanistico P. di R. m³ 2173

Superficie da cedere al Comune m² 7567 complessivi , di cui:

- m² 3915,00: strade, marciapiedi e pista ciclabile;

- m² 505,00: verde;
- m² 602,00: parcheggio;
- m² 2545,00: lotti perequati;

Le superfici a parcheggio e a verde previste dalle N. T. O. del P. I. tengano conto anche dei lotti ceduti in perequazione .

Superficie coperta dei singoli lotti 40%