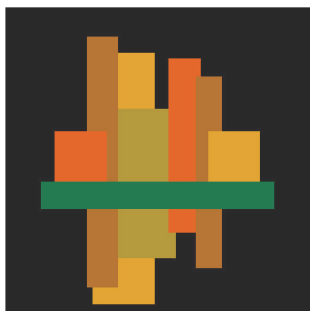




## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO NORMA N. 35

\*\*\*\*\*

**Proprietà:** TESSARI Antonio - GALLO Pulcheria (usufruttuaria)  
TESSARI Lorena-Manuela-Graziana-Sabrina

### **Società con procura:**

“IMMOBILIARE GB S.A.S. DI GOBBO LAURETTA & C.”

“COSTRUZIONI MARSON OSCAR E RAFFAELE S.N.C.”

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

\*\*\*\*\*

L'area oggetto d'intervento è destinata, dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Spinea, a zona residenziale “B/206” ed è soggetta ai fini edificatori ad un piano urbanistico attuativo denominato P.N. 35 con le relative carature di competenza specificate nelle tabelle delle N.T.O.

Nell'anno 2020, l'Amministrazione Comunale ha approvato con Delibera n. 58 del 21/05/2020 una proposta di bozza progettuale della committenza che consisteva sostanzialmente nell'inversione della posizione tra l'area parcheggio e quella del lotto edificabile all'interno del P.U.A., prevedendo anche nella zona nord, a completamento del piano norma, una ridotta superficie a destinazione a verde.

Le carature urbanistiche prevedevano la seguente proposta di variante:

- superficie territoriale \_\_\_\_\_ mq. 3.249,60;
- superficie fondiaria \_\_\_\_\_ mq. 1.223,61;
- superficie viaria \_\_\_\_\_ mq. 440,26;
- superficie verde pubblico \_\_\_\_\_ mq. 315,14;
- superficie a parcheggio \_\_\_\_\_ mq. 982,59;
- superficie complessiva residenziale massima \_\_\_\_\_ mq. 1.140,00
- tipologie previste \_\_\_\_\_ 2-3-4;
- viabilità privata \_\_\_\_\_ mq. 288,00

A seguito di un rilievo topografico approfondito ed alle rettifiche progettuali concordate con gli enti e l'amministrazione, le carature urbanistiche vengono così leggermente modificate:

30038 Spinea (Ve) Via Cici n. 17/2  
Tel. e Fax 041-997271

30030 Caltana di Santa Maria di Sala (Ve)

Via L. Einaudi n. 2/b  
Tel. e Fax 041-5732037

e mail: chinellato.favaretto@libero.it

P.IVA 03513020275

www.studiochinellatofavaretto.it

- superficie territoriale \_\_\_\_\_ mq. 3.177,14;
- superficie fondiaria \_\_\_\_\_ mq. 1.206,32;
- superficie viaria \_\_\_\_\_ mq. 729,66;
- superficie verde pubblico \_\_\_\_\_ mq. 243,76;
- superficie a parcheggio \_\_\_\_\_ mq. 971,40;
- superficie complessiva residenziale massima \_\_\_\_\_ mq. 1.140,00
- tipologie previste \_\_\_\_\_ 2-3-4;
- isola ecologica \_\_\_\_\_ mq. 26,00

La proprietà risulta così suddivisa:

- TESSARI Antonio, proprietario del 48,67%;
- TESSARI Lorena-Manuela-Graziana-Sabrina e GALLO Pulcheria (usufruttuaria), comproprietarie del 51,33%.

La stessa, attraverso una procura, ha nominato che le due ditte promissarie acquirenti potessero sottoscrivere tutti gli atti progettuali fino alla loro approvazione.

Le ditte sono le seguenti:

- “COSTRUZIONI MARSON OSCAR E RAFFAELE S.N.C.” con sede in Via Don Minzoni n. 2/b a Spinea (Ve) - P.IVA: 02272720273;
- “IMMOBILIARE GB S.A.S. DI GOBBO LAURETTA & C.” - Via Perugino n. 5 Spinea (Ve) - P.IVA: 03360770279.

Il P.U.A. perciò, nella sua proposta progettuale, ottemperando la delibera sopra citata, prevede a sud una nuova strada di collegamento tra Via Cici e Via Fermi, compresa un'opera fuori ambito su una porzione di superficie della Via Fermi stessa, consistente l'esecuzione di una piazzola sopraelevata e relativa porzione di marciapiede.

E' previsto un marciapiede che collega da nord a sud il P.U.A. fronte Via Cici; la strada di accesso esistente, baricentrica rispetto al piano di lottizzazione, servirà per accedere al lotto edificabile ed al nuovo parcheggio che rispetterà tutte le normative previste dalle N.T.O. e dal regolamento edilizio.

A nord è disposta in direzione ovest-est la porzione di verde con arredo urbano a completamento del piano di lottizzazione.

E' prevista, fronte Via Cici, un'area tecnologica fuori terra concordata con l'ente preposto; il collegamento del futuro fabbricato avverrà tramite i collettori esistenti di Via Cici a seguito della presentazione del Permesso di Costruire per l'intervento diretto.

L'area è sottoposta, per quanto riguarda la zona nord fino al parcheggio, a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004: per questo, si presenterà autorizzazione paesaggistica in forma semplificata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per eseguire le opere di urbanizzazione.

A confine, tra il P.U.A. e la Via Cici, esiste una condotta interrata consorziale che estende una fascia di servitù: a tal proposito è già stata inviata la richiesta di compatibilità al Consorzio di Bonifica - Acque Risorgive il cui parere Vi verrà inoltrato non appena in nostro possesso.

Per quanto riguarda ulteriori dati, si rimanda alla lettura degli elaborati tecnici di progetto.-

Spinea (Ve), 04 giugno 2021

Il Tecnico  
Arch. Massimo CHINELLATO

