

COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
RELATIVO
AL LOTTO 1 DEL P. d. L. "MARANO UNO"
COMPARTO C2-56**

RELAZIONE

IL PROPRIETARI:

SPOLAORE FRANCA

SPOLAORE LUCIANO

SPOLAORE PAOLO

IL PROGETTISTA

NALESSO Arch. ANTONIO

QUARTI Arch. Piero

La presente richiesta di Piano Urbanistico Attuativo riferito al lotto n. 1 si rende necessaria al fine di poter realizzare e completare il precedente Piano di Lottizzazione denominato "Marano Uno" già completato e collaudato.

Il lotto 1 fino ad oggi non aveva potuto essere sviluppato secondo i criteri ed opportunità definite in sede di piano di lottizzazione.

Su tale lotto il PdL di cui sopra prevedeva l'insediamento di un nuovo fabbricato residenziale – commerciale a seguito della demolizione del fabbricato unifamiliare esistente per una nuova volumetria massima di mc. 2540.

Successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché edificazione dei nuovi edifici, nel 2004 veniva approvata dalla Regione Veneto una Variante Urbanistica denominata Palav – nord che tutelava l'edificio esistente nel lotto 1 con grado di protezione di tipo 2.

Volendo ora dar seguito a quanto già dimensionato dal Pdl approvato in quanto fino a pochi mesi fa l'abitazione insistente sul lotto 1 è stata la residenza della anziana madre degli attuali richiedenti, si rende quindi ora necessario presentare un Piano Urbanistico Attuativo che renda possibile – riprogettando l'inserimento plani volumetrico dell'intero lotto 1 – la realizzazione di quanto previsto nei parametri volumetrici approvati con piano di lottizzazione.

Al fine di salvaguardare l'edificio esistente tutelato – come da prescrizioni del "PALAV Nord" – a seguito di colloqui ed indicazioni con gli uffici preposti, si è potuto sviluppare una soluzione urbanistica che possa salvaguardare i parametri precedentemente approvati mantenendo l'edificio esistente mediante l'inserimento di un perimetro di massimo inviluppo per un nuovo fabbricato da edificare.

Il PUA oggetto di proposta quindi definisce le distanze da Via Caltana (pari a metri 7,50 come l'edificio esistente), da Via Pacinotti con metri 3,00 dal

confine stradale, rispettando metri 5,00 dal confine nord e mt. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici posti sui altri lotti, derogando invece - ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968 - la distanza con l'edificio da tutelare.

La soluzione attuale proposta prevede la rinuncia alla destinazione commerciale precedentemente approvata con la relativa eliminazione della superficie a standard a parcheggio (mq. 300).

Con l'eliminazione del suddetto parcheggio si fa presente che la superficie impermeabile del lotto con la soluzione proposta risulta inferiore.

Si fa presente che il numero degli abitanti massimi insediabili non subisce variazioni pertanto rimangono anche invariati i conteggi degli standard a verde e parcheggio definiti dal PdL i quali risultano interamente già realizzati e quindi soddisfatti.

Il lotto inoltre è già completamente dotato dei tutti gli allacciamenti quali enel, gas, acqua, fognature miste e nere.

Con la Tavola 6 si è pensato anche di proporre una soluzione di massima a livello planivolumetrico ed architettonico ove è possibile visualizzare come il nuovo fabbricato è stato pensato con una copertura piana in modo da differenziale e quindi valorizzare il fabbricato tutelato.

Tutte le descrizioni e le modifiche apportate al P.di L. sono riscontrabili nelle tavole grafiche allegate.

I Progettisti

Arch. Antonio Nalesso

Arch. Piero Quarti

Mira, Febbraio 2017