



COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA

RELAZIONE TECNICA

**P.U.A. C3/132 - PDL via Basse del
Brenta**

OGGETTO

**Realizzazione opere di urbanizzazione di
verde pubblico nell' ambito PDL**

COMMITTENTE

DE TOFFOLI LUCIA Ved. Trentin

Cittadella 01 agosto 2012

Il Tecnico
Geom. Antoniacomi Luigino

INDICE

1.PREMESSE.....	2
2.STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	2
3.DESCRIZIONE DELL'AREA E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELLA ZONA	4
4.DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	4
5. DIMENSIONAMENTO DEL P.d.L.	6
6.DISPONIBILITA' DELLE AREE.....	6
7.ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....	7
8.DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	7
8.1 STRADE	7
8.4 AREE DESTINATE A VERDE	7
8.5 INVASO DI LAMINAZIONE.....	9
8.6 FOGNATURA NERA.....	8
8.7 FOGNATURA BIANCA.....	8
8.8 RETE ACQUEDOTTO.....	8
8.9 RETE GAS-METANO.....	8
8.10 TELEFONICA E FIBRE OTTICHE.....	8
8.11 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	9
8.12 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....	9
9. ELABORATI COSTITUENTI IL P.D.L.	10

1. PREMESSE

Il presente Piano di Urbanizzazione viene attuato ai sensi, degli art. 19 e 20 della L.R. 23.04.2004 n° 11 e delle Norme Tecniche di Attuazione comunali del P.I. vigente per le Zone territoriali omogenee C3 di tipo "Residenziale nei Nuclei".

Tale P.d.L. si configura come un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in quanto il soggetto interessato lo redige di propria iniziativa e lo presenta al Comune.

Il P.d.L. risulta uno strumento urbanistico attuativo per l'insediamento residenziale mediante l'individuazione di un nuovo complesso residenziale nella zona a tale scopo delimitata dal P.I. con la sigla P.U.A. C3/132.

L'area soggetta a P.d.L. dovrà essere convenzionata con il Comune che subordina il Permesso di Costruire dei singoli edifici alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri finanziari per la realizzazione delle stesse.

Il P.d.L. prevede l'urbanizzazione di un'area a destinazione residenziale nei nuclei avente una estensione di circa 2.483 m² ubicata in Comune di Cittadella, nella frazione di S. Croce Bigolina in via Basse del Brenta.

In pratica saranno previsti due lotti per complessivi mq 1.400 da destinare alla costruzione di due fabbricati residenziali in uso ai figli del lottizzante come loro prima casa.

2. STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cittadella ha adottato la variante al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 252 del 06/02/2007 ai sensi dell'art. 50 comma 4° lettera L della L.R. 61/85, attualmente il Comune è dotato di P.A.T.I. rettificato con D.G.R. n. 2895 del 29.09.2009 e successivo P.I. dal quale l'area interessata dal presente P.d.L. è stata classificata come Z.T.O. C3/132 definita "Zona residenziale nei Nuclei".

L'art. 106 delle Norme Tecniche di attuazione del P.I., che disciplina le modalità e gli interventi ammessi per la Z.T.O. C/3 recita:

- 1. Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio rurale sono quasi completamente edificati con prevalente tipologia unifamiliare.*
- 2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione con facoltà di suddivisione in più alloggi ed ampliamento fino ad un massimo di mc 800 per ogni edificio stabilmente abitato alla data 30.6.1984 e ricadente all'interno della zona C3.*
- 3. Dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri:*

- Altezza massima m 8,50;
 - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.
 - Distanza dai confini m 5, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza.
 - Distanza tra fabbricati come stabilito dall'articolo 51 lett. "h" del R.E.C..
 - Distanza dalla strada m 5,00. In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza di m 5,00, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto.
 - Nei lotti ineditati che abbiano una superficie minima di mq 600, compresi nei nuclei, si potrà edificare con densità fondiaria IF Max = 1,00 mc/mq, con un massimo di mc. 600 per ogni lotto.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 99.
5. E' ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68. Tale intervento è ammesso previa individuazione di Comparto Edificatorio e solo se viene prevista la destinazione d'uso di cui al precedente art. 99.
6. Nei lotti liberi, il rilascio del Permesso di Costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:
- a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - b. alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I. ;
 - c. alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d. all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione di cui all'art. 133, ovvero all'impegno ad eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
7. Per i lotti con superficie inferiore a mq. 1000 valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8 comma 2 e, gli interventi non soggetti a perequazione sono subordinati alla stipula della convenzione Urbanistica che dovrà prevedere il vincolo di non cedibilità dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione.
8. Le aree di nuova edificazione con superficie maggiore di mq. 1000 ad uso residenziale, individuate nelle tavole grafiche del P.I. con la grafia del Comparto Edificatorio e disciplinate nel Repertorio Normativo, sono subordinate alla perequazione Urbanistica come disciplinata nel precedente art. 8.
9. La convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve contenere, in ogni caso, l'impegno ad

assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti in via preliminare agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

10. In ogni caso, sia con intervento diretto che a mezzo di comparto, dovranno in particolare essere garantite:

- strade di accesso con larghezza non inferiore a m. 6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m. 3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;*
- illuminazione pubblica;*
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;*
- rete dell'acquedotto;*
- sistema di smaltimento delle acque reflue.*

3. DESCRIZIONE DELL'AREA E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELLA ZONA

La zona interessata dal presente P.d.L. è situata in Comune di Cittadella, via Basse del Brenta, località situata nella periferia della frazione S. Croce Bigolina

L'accesso è attualmente garantito da via Basse del Brenta, posta sul confine sud dell'ambito del P.U.A.

L'ambito interessa una superficie territoriale di 2.483 m² ed attualmente si configura come un'area agricola dei nuclei residenziali, parzialmente urbanizzata, in quanto priva di servizio di fognatura, di rete energetica gas metano e parcheggi. Sono presenti invece la rete di acquedotto, di illuminazione pubblica e linee aeree di Enel e Telecom

Dal punto di vista morfologico l'area risulta pianeggiante, situata nella parte alta della pianura alluvionale veneta, ad una quota di circa 58.00 m s.l.m.m..

L'ambito confina a Nord con area agricola coltivata a seminativo a Est con la roggia "Michela", a sud con la via Basse del Brenta e a Ovest con fabbricati residenziali.

Proprio per la presenza ad Ovest di lotti edificati di proprietà di Fior Luciano e per espressa richiesta dello stesso di non essere interessato alla realizzazione del presente P.d.L., presentata a codesto Comune in data 24 febbraio 2011, si ravvisa la necessità di modificare l'ambito della zona C3/132, stralciando la parte di ambito che si estende a Nord - ovest sul retro dei fabbricati di proprietà dello stesso Fior Luciano e di conseguenze riducendo la superficie di intervento a 2.483 mq. L'ambito sarà lievemente modificato anche sul versante Est per allineare il limite con l'andamento reale dell'argine della roggia.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la trasformazione dell'area attualmente ad uso agricolo avente una estensione di circa 2.483,00 m², mediante la realizzazione di un piano urbanistico attuativo residenziale, con la creazione di due lotti residenziali di cui uno a sud di 760,00 mq. e uno a nord di 640,00 mq ; in adiacenza a questi lotti troviamo rispettivamente una fascia di terreno di 320,00 mq e 250,00 mq, per un totale di mq 570,00 parallela all'argine della roggia, la quale, pur facendo parte dell'ambito urbanistico, non è occupabile con edificazione di qualsiasi tipo di edificio per vincolo di inedificabilità imposto dal Consorzio Pedemontano Brenta. Inoltre nell'ambito è prevista un'area adibita a verde pubblico di 280,00 mq, una stradina privata di accesso di mq 210,00 e parte della banchina in manto erboso prospiciente la via Basse del Brenta di mq 23,00.

In conseguenza delle disposizioni normative del Consorzio Pedemontano Brenta, si ribadisce e si precisa che lungo il confine est dell'ambito sarà prevista la non edificazione lungo una intera fascia di terreno parallela all'argine della roggia Munara larga 10,00 m dove viene collocata la recinzione dei lotti allo scopo di consentire al Consorzio stesso di transitare con i propri mezzi per la manutenzione dell'alveo della roggia.

L'organizzazione planimetrica di cui sopra è stata definita a seguito del parere della Direzione regionale ai beni culturali e paesaggistici, prevedendo in tal senso una fascia di terreno posta a sud dei lotti e prospiciente la via pubblica da adibire a verde pubblico.

Per quanto concerne le aree a standards sono previste opportune aree a standards primario destinate a verde. Il dimensionamento del P.d.L. viene effettuato sull' estensione territoriale dell'ambito ambito C3/132, così come modificato in seguito alla rinuncia del Sig. Fior Luciano.

Per quanto riguarda il volume massimo edificabile, il P.d.L. prevede 1.200 m³ distribuiti sui due lotti aventi una estensione fondiaria di complessiva di 1.400 m², a cui corrisponde un indice fondiario medio di 0,857 m³/m², fermo restando la disposizione prevista dalle Norme Tecniche di attuazione che nelle zone C3 prevede comunque un volume massimo per lotto di 600 mc. ed il lotto non inferiore a 600,00 mq. I volumi massimi edificabili e le dimensioni massime di ingombro del singolo lotto sono indicati nel plano-volumetrico della Tav. 3.0, mentre il dimensionamento del P.d.L. è riportato al successivo punto 5.

Viene prevista la completa demolizione della baracca presente nei pressi del confine Est dell'ambito in prossimità della roggia

La tipologia edilizia prevista è di case unifamiliari o plurifamiliari isolate o aggregate, a schiera lineari, a corte o a blocco.

La destinazione degli edifici è di tipo residenziale urbano con possibilità di attività legate al commercio, pubblici esercizi, bar, spettacolo, cultura, etc. , così come disciplinate dall'art. 99 delle N.T.A. del P.I.

Le modalità di attuazione sono riportate nelle norme tecniche di attuazione del P.d.L. riportate nel Allegato C.

I parcheggi privati saranno interni ai lotti e potranno essere sia in superficie che interrati, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista, e verranno indicati in sede di richiesta di Permesso di Costruire del fabbricato .

5. DIMENSIONAMENTO DEL P.d.L.

DATI TECNICI SUL DIMENSIONAMENTO

Superficie catastale ambito P.d.L. mq 3163 – 680 (zona E)	= m ²	2.483
Superficie territoriale reale ambito P.d.L. (attuale perimetro modificato)	= m ²	2.483
Volume urbanistico massimo edificabile (V.E.)	= m ³	1.200
Superficie estensione lotti (760+640)	= m ²	1.400
Indice fondiario medio	= m ³ /m ²	0,857

STANDARDS

Capacità insediativa teorica	= m ³ /ab.	150
Dotazione minima di Standards primario e secondario (Art. 31 L.R. 11/2004)	= m ² /ab.	30
Volume max ai fini calcolo standards (V.E.S. = V.E. 1.200 + 15%)	= m ³	1.380
Abitanti equivalenti (V.E.S./150 m ³ /ab.) 1.380 : 150	= n°	10
Superficie minima a standards (10 x 30)	= m ²	300

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DI PROGETTO

Superficie fondiaria	= m ²	1.400
Superficie a verde	= m ²	280
Superficie a parcheggio	= m ²	0
Superficie a marciapiede	= m ²	0
Superficie di parte della banchina stradale	= m ²	23
Totale superficie standards di progetto	= m ²	303 > 300

6.DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dall'intervento e ricadenti all'interno dell'ambito del P.d.L. sono di proprietà della Sig.ra De Toffoli Lucia e pertanto disponibili per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione. Si riporta in allegato alla presente relazione le visure catastali dei terreni interessati.

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Allo scopo di poter organizzare la progettazione sulla scorta di dati certi ed inequivocabili, si è proceduto al rilievo plani-altimetrico di dettaglio della situazione ora esistente, appoggiando le quote rilevate a capisaldi preesistenti utile al fine delle future e successive fasi di cantierizzazione del progetto.

Per la rappresentazione del terreno su cui insistono le opere in progetto, e per il rilievo di opere d'arte esistenti, si è svolto un rilievo con il metodo celerimetrico idoneo ad una restituzione in scala 1:1.000/500; particolare attenzione è stata posta al rilievo di eventuali manufatti già esistenti, dei sottoservizi in esso ricadenti e di infrastrutture viarie.

I punti da rilevare sono stati scelti in modo da registrare ogni variazione dell'andamento planialtimetrico del terreno e in modo da poter posizionare ogni manufatto o rete infrastrutturale presente, le linee di confine tra proprietà differenti.

In particolare sono stati rilevati:

- i punti che definiscono i confini di proprietà, recinzioni incluse, con individuazione degli accessi;
- i punti che delimitano il sedime stradale esistente;
- i fabbricati esistenti;
- le rogge e gli attraversamenti esistenti;
- i pali e pozzetti a terra dell'illuminazione, dell' ENEL, della TELECOM, SERVIZI, ecc.;
- i chiusini.

8. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione del nuovo P.d.L., prevede la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria mancanti e necessarie per dotare l'area di tutti i servizi necessari per una sua adeguata fruibilità .Nel dettaglio si riportano di seguito le principali caratteristiche di tutte le opere da eseguire.

8.1 STRADE

La carreggiata a servizio dei due lotti è la strada comunale via Basse del Brenta.

8.2 AREE DESTINATE A VERDE

Le aree destinate a verde pubblico previste dal progetto urbanistico da cedere al Comune saranno sistemate a prato verde con manto erboso calpestabile, previo sbancamento ed apporto di opportuno strato di terreno vegetale fertilizzato dello spessore minimo di 30 cm.

8.3 INVASO DI LAMINAZIONE

Considerato che trattasi di soli due lotti edificabili previsti dal P.U.A. con una estensione di 1.400 mq, che come si evince dalla tavola 4 Aggiornata e dalla relazione asseverata All. G, la superficie impermeabile complessiva ricavata dalla somma delle aree destinate a: superficie coperta degli edifici di progetto, transito e manovre all'interno dei lotti è di mq 604,00 inferiore a 0,1 ha, l'intervento non risulta soggetto a valutazione di compatibilità idraulica. Pertanto in fase di realizzazione dei due edifici verranno adottati buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili.

8.4 FOGNATURA BIANCA

La fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche in via Basse del Brenta non è presente.

8.5 FOGNATURA NERA

La via Basse del Brenta non dispone di rete di fognatura nera e pertanto lo smaltimento delle acque reflue degli insediamenti civili da realizzare saranno smaltite col sistema depurativo delle vasche Imohf e sub irrigazione opportunamente dimensionata in base alle direttive comunali e/o ARPAV .

La via Basse del Brenta non dispone di rete per la fognatura bianca di raccolta delle acque meteoriche.

8.6 RETE ACQUEDOTTO

La rete idrica è presente lungo tutta la via Basse del Brenta e dalle informazioni assunte presso l'Etra, l'allacciamento del complesso residenziale del presente PDL non presenta difficoltà alcuna. La procedura è quella già consolidata e prevista nei centri urbani mediante pozzetto di allacciamento su suolo pubblico ai limiti della proprietà privata.

8.7 RETE GAS-METANO

La rete gas metano non è presente lungo tutta la via Basse del Brenta e pertanto saranno previsti dei rifornimenti attraverso serbatoi interrati di GPL e/o gasolio disposti nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia ambientale e di sicurezza.

8.8 TELEFONICA E FIBRE OTTICHE

Per quanto concerne la realizzazione della rete telefonica è già presente in loco senza problemi di allacciamenti al limite della proprietà privata, mentre la rete ADSL non è presente.

8.9 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La rete elettrica (Enel) è già presente in loco senza problemi per gli allacciamenti al limite della proprietà privata. Si dovrà valutare l'eventuale interrimento di una linea aerea all'interno del PDL e che rasenta il limite del confine sud che comunque non ostacola la definizione e realizzazione del PDL e delle future costruzioni.

8.10 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

E' esistente ed efficiente su quasi tutta la via Basse del Brenta.

9. VERIFICA SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 31, comma 11, della L.R. 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute è scomputabile dal contributo degli oneri di urbanizzazione primari in sede di rilascio del titolo abilitativo dei singoli fabbricati.

A tale scopo si verifica di seguito in modo analitico il valore degli oneri di urbanizzazione, riferito ai costi tabellari relativi alle Z.T.O. C3, per il massimo volume edificabile considerato interamente residenziale che il presente P.d.L. prevede:

Oneri tabellari OO.UU. primaria (residenziale)	=	8,11 €/m ³
Volume massimo edificabile	=	1.200 m ³
Totale massimo oneri OO.UU. primaria (volume fuori terra)	=	9.732,00 €
Totale valore OO.UU da realizzare a carico della Ditta Lottizzante entro ambito P.d.L. , come da computo metrico	=	5.271,25 €

Si dà atto che l'importo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammonta ad € 5.271,25 e pertanto in fase di rilascio del permesso di costruire si procederà al calcolo reale degli oneri di urbanizzazione primari dovuti, detratti dalla somma relativa alle opere previste a scomputo. Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione verranno regolarmente corrisposti.

Nel Permesso di Costruire del fabbricato sarà previsto l'obbligo per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria ed a garanzia di una regolare esecuzione dovrà essere prodotta una fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo delle opere. La durata della garanzia sarà subordinata all'esito favorevole del collaudo delle opere. Il Comune su richiesta della ditta attuatrice, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra , da parte del suo Dirigente Responsabile Capo Ufficio Tecnico, non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

10. ELABORATI COSTITUENTI IL P.d.L.

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati grafici ed allegati di seguito elencati.

TAVOLE

- Tav. 1.0 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2.0 - Planimetria rilievo stato di fatto con dettaglio reti tecnologiche esistenti;
- Tav. 3.0 - Planimetria di progetto – planovolumetrico – standards – viabilità con reti tecnologiche esistenti di fatto e di progetto;
- Tav. 4.0 - Planimetria superfici impermeabili con sezione trasversale;
- Tav. 5.0 - Planimetria comparativa.

ALLEGATI

- All. A - Relazione tecnica descrittiva;
- All. B - Documentazione fotografica stato attuale ;
- All. C - Norme tecniche di attuazione del P.d.L.;
- All. D - Computo metrico estimativo;
- All. E - Schema di convenzione;
- All. F - Visura catastale della proprietà;
- All. G - Relazione tecnica ai fini dell'Autorizzazione Paesaggistica;
- All. H - Scheda per l'autorizzazione paesaggistica riguardante opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante documentazione semplificata;
- All. I - Ricevuta versamento diritti di segreteria di € 55,00.

NOTE

Si rimane a disposizione per accordi inerenti l'atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale con particolare riferimento all'uso dei due lotti riservati ai due figli ed altre incombenze tecniche e amministrative, nonché ulteriori chiarimenti e/o integrazioni del presente P.d.L.

Cittadella, 01 Agosto 2012

Il progettista
Geom. Luigino Antoniacomi
