



STUDIO ASSOCIATO

Giorgio Antonello / Architetto - Claudio Zanetti / Ingegnere

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA C2/139 "VIA EUROPA"**

DITTA BONALDO PAOLO

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 1

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti



Cittadella, lì 20 / 02 / 2018

Relazione_Tecnica_PUA_2018_Copertina.doc

INDICE

• Indice	pag. 1
• 1 - Relazione tecnica	pag. 2
• 2 - Dimensionamento P.U.A.	pag. 3
• 3 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 4
• 4 - Verifica scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 6
• 5 - Perequazione	pag. 7

1 - RELAZIONE TECNICA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dagli elaborati grafici contenuti nelle seguenti tavole ed allegati:

- Tav. 1 - Planimetrie generali con inquadramento territoriale;
- Tav. 2 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione delle reti tecnologiche;
- Tav. 3 - Planimetrie opere di urbanizzazione primaria: Individuazione standard e viabilità con segnaletica;
- Tav. 4 - Planivolumetrico fabbricato esistente: stato di fatto – progetto – confronto;
- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A., descrizione opere di urbanizzazione;
- All. 2 - Stato dei luoghi, documentazione fotografica - stato di fatto;
- All. 3 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 4 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 5 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;

Il Piano Urbanistico Attuativo viene attuato ai sensi, degli artt. 12,16 L.R. 27.06.1985 n.° 61, dell'art. 19 della L.R. 23.04.2004 n.° 11 e delle Norme Tecniche di Attuazione comunali del P.I. vigente per le Zone territoriali omogenee C2 con obbligo di PUA di tipo "Residenziale di Espansione".

Tale PUA si configura come un piano attuativo di iniziativa privata in quanto i soggetti interessati lo redigono di propria iniziativa e lo presentano al Comune.

Il P.U.A. risulta uno strumento urbanistico attuativo per l'insediamento residenziale mediante l'individuazione di nuovi complessi residenziali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I.

Le aree soggette a P.U.A. dovranno essere convenzionate con il Comune che subordina il Permesso di Costruire e/o la S.C.I.A. in alternativa, ai sensi art. 23 D.P.R. 380/2001, alla cessione gratuita e/o alla costituzione di servitù di uso pubblico 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.U.A. prevede il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale e commerciale del fabbricato esistente, in un'area situata a ovest della S.R. 47 della "Valsugana", all'incrocio con Via Europa, posta a nord. In particolare la suddetta area, presenta una estensione di circa 4.056 mq., il luogo si presenta pianeggiante e sistemato a piazzale per la manutenzione e sosta dei mezzi agricoli.

Lo strumento urbanistico attuativo destina tali aree a nuovi insediamenti prevalentemente

di tipo residenziale dotati di alcuni servizi a rete, ad esclusione della fognatura nera. La superficie reale relativa della Z.T.O. C2, riferita allo stato di fatto previsto dal P.I. vigente, è di 3.140 mq., tutta di proprietà privata.

Il P.U.A., dal punto di vista urbanistico, è strutturato in modo estremamente semplice, prevedendo il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale / commerciale del fabbricato esistente.

Le strade esistenti presentano una larghezza variabile dai 5,00 ai 10,50 ml. con le relative banchine di larghezza variabile dagli 80 ai 100 cm. ad ambo i lati della strada. Il P.U.A. prevede inoltre delle aree verdi e dei parcheggi, posizionati lungo il lato nord dell'ambito di intervento.

Per quanto riguarda il volume massimo edificabile, il P.U.A. prevede il mantenimento del volume esistente senza alcun ampliamento. Il volume massimo edificato e le dimensioni massime di ingombro del fabbricato esistente sono indicati nel planivolumetrico della Tav. 4.

La tipologia edilizia prevista è quella esistente, con la destinazione d'uso artigianale e commerciale, quest'ultima fino ad un massimo di 100 mq. di superficie utile

Le modalità di attuazione sono riportate nelle norme tecniche di attuazione del P.U.A. riportate nel Allegato 4.

I parcheggi privati saranno interni al lotto e potranno essere sia in superficie che interrati all'interno della recinzione, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista, e verranno indicati in sede di richiesta di Permesso a Costruire e/o di S.C.I.A. in alternativa al P.C., ai sensi art. 23 del D.P.R. 380/2001.

2 - DIMENSIONAMENTO DEL P.U.A.

Dati tecnici sul dimensionamento

Superficie territoriale come da perimetro P.I.	= mq.	3.140,00
Densità territoriale massima	= mc. /mq.	1,00
Volume urbanistico massimo esistente ed edificabile	= mc.	3.380,90
Superficie fondiaria singolo lotto	= mq.	2.562,11
Numero lotti edificabili previsti nel P.U.A.	= n.°	1,00
Volume urbanistico massimo edificabile (V.E.) complessivo	= mc.	3.380,90
Indice fondiario medio del lotto	< mc. /mq.	1,32

Standards

Capacità insediativa teorica (porzione artigianale)	= mc./ab.	150,00
Standards verde primario	= mq./ab.	8,00

Standards parcheggio primario	= mq./ab.	7,00
Totale standards primari	= mq./ab.	15,00
Standards secondario (5 + 5 + 5 = 15 mq./ab.)	= mq./ab.	15,00
Volume massimo ai fini calcolo standards (V.E.S. = V.E. + 15%)	= mc.	3.888,03
Abitanti equivalenti (V.E.S./150 mc./ab.)	= n.°	25,92
Superficie minima a standards primari verde	= mq.	207,36
Superficie minima a standards primari parcheggi	= mq.	181,44
Superficie minima a standards primari totale (verde+parcheggi)	= mq.	388,80
Superficie minima a standards secondari (15 mq./ab.)	= mq.	388,80
Capacità insediativa ad uso commerciale	= mq. /mq.	1,00
Superficie netta max. ad uso commerciale	= mq.	100,00
Standards a parcheggio primario	= mq. /mq.	1,00
Superficie minima a standards primari parcheggio	= mq.	100,00

Dimensionamento urbanistico di progetto

Superficie fondiaria totale	= mq.	2.562,11
Superficie a verde pubblico (standards primario)	= mq.	0,00
Superficie a parcheggio (standards primario)	= mq.	490,50
Primari	= mq.	490,50 > 488,80
Superficie complessiva per opere di urbanizzazione (da assoggettare a vincolo di uso pubblico)	= mq.	490,50
Superficie da cedere alla Amministrazione per all. strada e/o realizzazione pista ciclabile	= mq.	172,68
Superficie destinata ad accesso carraio e pedonale	= mq.	87,39

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione del nuovo P.U.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi, necessarie per dotare di parte dei servizi necessari per una sua adeguata fruibilità. Nel dettaglio si riportano di seguito le principali caratteristiche di tutte le opere da eseguire.

3.1 STRADA ESISTENTE

Il tracciato delle strade esistenti, si sviluppa verso nord su tutta Via Europa e verso est su

tutta la S.R. 47 della "Valsugana" e presentano una sezione trasversale avente larghezza variabile dai 5,00 ai 10,50 ml., oltre alla banchina su ambo i lati con larghezza variabile dagli 80 ai 100 cm. Non sono previste opere che vanno ad interessare le strade esistenti.

3.2 ACCESSI

Sono previsti l'accesso carraio verso il lato nord-ovest del lotto, avente una larghezza pari a ml. 11,60 , dal quale si accederà anche al parcheggio pubblico, in modo da ottimizzare la fruibilità e migliorare l'utilizzo dello spazio, come evidenziato nella Tav. 3. L'accesso pedonale sarà realizzato verso ovest in continuità all'accesso carraio. Lo strato di fondazione, la sagomatura e la pavimentazione dei suddetti accessi avverrà mediante realizzazione di apposito strato di fondazione, stesa di binder e successivo manto di usura.

3.3 PARCHEGGI

Per quanto concerne la zona a parcheggio, viene prevista un'area "protetta" rispetto alla via Europa, come individuato nella Tav. 2. Verranno realizzate mediante la stesura di uno strato di fondazione con metodologia simile a quella per la realizzazione delle strade, seguito da uno strato di pietrisco opportunamente livellato. La pavimentazione è prevista in asfalto (binder e manto di usura). La dimensione minima dei parcheggi sarà di ml. 2,50 x 5,00. La delimitazione dei parcheggi così come la dimensione, sarà effettuata con opportuna segnaletica orizzontale. Viene previsto un parcheggio per le persone portatrici di handicap come previsto dalla D.G.R.V. 1428/2011.

3.4 FOGNATURA BIANCA

Per quanto concerne la fognatura bianca, poiché non esiste rete pubblica dove convogliare la rete, si prevede la realizzazione di un fondo perdente sotto i parcheggi e di due fondi perdenti all'interno del singolo lotto, così da permettere la dispersione direttamente nel suolo o negli strati superficiali del suolo, delle acque meteoriche proveniente dalle coperture degli immobili residenziali, così come previsto dall'art.39 dell'allegato alla DGRV n° 80/2011.

Tale rete di smaltimento delle acque meteoriche verrà dettagliatamente descritta nella tavola di progetto, in base anche alla verifica dell'invarianza idraulica.

3.5 RETE ACQUEDOTTO

La rete idrica risulta essere esistente, così come l'allacciamento al lotto, di recente realizzazione, pagato direttamente dal privato.

3.6 RETE GAS-METANO

La rete gas metano risulta essere esistente, manca l'allacciamento al lotto.

3.7 RETE TELEFONICA

La rete telefonica risulta essere esistente.

3.8 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La rete elettrica (Enel), è già esistente per via aerea, così come l'allacciamento al lotto che avviene mediante condotto interrato, secondo le specifiche e le caratteristiche dell'ente gestore.

3.9 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete risulta già esistente.

4 - VERIFICA SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Si verifica di seguito in modo analitico il valore degli oneri di urbanizzazione primaria, riferito ai costi tabellari relativi alle Z.T.O. C2, per il massimo volume edificabile considerato interamente residenziale che il presente P.U.A. prevede:

Oneri tabellari OO.UU. primaria (artigianale 2017)	= €. /mq.	8,28
Superficie massima uso artigianale	= mq.	406,82
Oneri tabellari OO.UU. primaria (commerciale 2017)	= €. /mq.	40,75

Superficie massima uso commerciale	= mq.	100,00
Totale massimo oneri OO.UU. primaria dovuti per la destinazione artigianale e commerciale = (3.868,47 + 4.075,00)	= €.	7.443,47
Totale valore OO.UU. primaria realizzazione a carico della Ditta Lottizzante (come da computo metrico estimativo allegato)	= €.	26.352,60

Si dà atto che l'importo effettivo delle OO.UU. primaria pari a €. 26.352,60 è ampiamente superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti all'Amministrazione Comunale per oneri di urbanizzazione primaria (€. 7.443,47 < €. 26.352,60).

5 - PEREQUAZIONE

Il valore della perequazione viene calcolato ai sensi degli artt. 24 bis e 83 comma 6.

1) Art. 24 bis:

Volume netto esistente	= mc.	3.380,64
Volume netto ammesso con indice ed. Territoriale 0,6 mq./mc.	= mc.	1.884,00
Volume soggetto a perequazione (3.380,90 – 1.884,00)	= mc.	1.496,90
Altezza utile massima ammissibile da P.I.	= ml.	9,50
Superficie oggetto di perequazione maggiorata del 15% (1.496,90 / 9,50 x 1,15)	= mq.	181,20
Importo perequazione (181,20 x 20,00 €./mq.)	= €.	3.624,07

2) Art. 83 comma 6:

Volume destinato a ERP (3.140,00 x 0,1)	= mc.	314,00
Importo perequazione (314,00 x 15,00 €./mc.)	= €.	4.710,00
Importo totale di perequazione (3.624,07 + 4.710,00)	= €.	8.334,07

Cittadella, lì 20 febbraio 2018.

Il tecnico

Ing. Claudio Zanetti