

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione riguarda un progetto di lottizzazione residenziale e "compatibili" (P.U.A.) di iniziativa privata, da eseguire su area inedificata urbanisticamente individuata con apposita grafia nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Cittadella come "zona con vincoli decaduti" ed è posta nei pressi di varie zone residenziali di completamento (B2/054 – B2/135 – C3/069) e di espansione (C2/127).

L'area oggetto di lottizzazione, così come rappresentata dall'allegata Tav.n°1, risulta essere costituita da un unico terreno posizionato nei pressi delle strade pubbliche denominate Via Stefani e Via Casaretta, nel contesto del territorio della locale zona comunale denominata "Borgo Vicenza" (territorio posto a Ovest del centro cittadino), ed è confinante a Sud con terreno pertinenziale ad attività artigianale compatibile con la zona residenziale (Brentaflex s.n.c.), a Est e a Nord (parte) con terreni pertinenziali a fabbricati residenziali uni/plurifamiliari, a Ovest con terreno residenziale di espansione (C2), mentre a Nord (parte) confina con terreno inedificato ad uso agricolo attualmente coltivato a mais.

L'area oggetto di P.U.A. ha un'estensione pari a mq 2.000,00, identificata nel catasto terreni del Comune di Cittadella al Foglio 29° mappale n° 1256 e questa :

- risulta essere prevalentemente piana,
- risulta essere totalmente inedificata in quanto priva di qualsiasi volume esistente,
- non presenta alcun tipo di coltura agricola (prato incolto),

come specificato nella "Tavola n°2" degli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente.

L'ambito territoriale dell'area individuata dal presente piano di lottizzazione è regolamentato dal vigente P.I. mediante l'art. 134 delle relative Norme Tecniche Operative, in quanto trattasi di area destinata originariamente a standard secondari dal vecchio Piano Regolatore Generale e non attuata nel periodo di vigenza dello stesso. Quindi su tale area, vista la data in cui è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio, viene confermato che trattasi di vincolo decaduto.

Considerato inoltre che, come dimostrato nel Dimensionamento e nella Relazione del vigente Piano degli Interventi, la superficie dell'area in esame vincolata a standard secondari risulta in eccesso rispetto al P.R.G. decaduto, attualmente questa è individuata come ulteriore area per servizi aggiuntivi e la sua attuazione è disciplinata dal su menzionato art.134 delle vigenti N.T.O.

La situazione urbanistica delle aree contermini risulta essere la seguente:

- il sistema viario di accesso da e verso la strada pubblica Via Stefani è costituito da una strada privata asfaltata, in proprietà alla stessa ditta (Brentaflex s.n.c.) titolare dell'area in esame oggetto di P.U.A. ed è dotata di adeguate dimensioni di larghezza, dalla quale si accede all'area oggetto di lottizzazione in esame.

Esiste un altro accesso carraio da Via Casaretta, attraverso una servitù di passaggio con fondo in ghiaio, che affianca l'area di progetto in esame su parte del lato Nord della stessa;

- i sottoservizi posti lungo le strade pubbliche adiacenti (Via Stefani e Via Casaretta) risultano essere adeguatamente sviluppati in particolare la rete di pubblica illuminazione, la rete idrica consortile, la pubblica fognatura e le reti di conduzione energia elettrica, telefonica e gas-metano;
- nelle vicinanze si riscontrano aree verdi attrezzate e parcheggi ad uso pubblico, posti nella area pertinenziale alla locale scuola insediata presso "Villa Negri".

Dal punto di vista urbanistico sul "comparto" in esame non grava alcun tipo di vincolo (paesaggistico-ambientale, cimiteriale, idrico, ecc.), quindi non necessita di opere di mitigazione ambientale ed inoltre detto "comparto" risulta essere sprovvisto al suo interno di opere di urbanizzazione "primarie e secondarie".

Dal punto di vista progettuale per il P.U.A. in esame, considerato:

- l'art.134 delle vigenti N.T.O.,
- la contiguità del confine Sud dell'area in esame con terreno pertinenziale ad attività artigianale esistente rappresentata dalla società Brentaflex s.n.c. (lavorazione e produzione materassi a molle),

sono stati adottate le seguenti norme di base:

- A) nessuna cessione della quota parte di area (50%) al Comune (attuando in questo modo la perequazione prescritta) e optando per la monetizzazione a favore del Comune stesso della plus-valenza che acquisisce l'area divenuta edificabile, in base a quanto prescritto dall'art.134 delle vigenti N.T.O.;
- B) unico accesso carrabile da Via Stefani, ubicata questa a Sud del piano di lottizzazione in esame, attraverso un'area privata esistente ad uso parcheggio, piazzale di manovra e passaggio con sezione trasversale di adeguate dimensioni, in proprietà alla stessa titolarità del terreno in esame oggetto di urbanizzazione;
- C) considerata l'ubicazione nonché la conformazione dell'area soggetta al P.U.A. in esame, non risulta possibile progettualmente collocare l'area minima, prevista dalla normativa urbanistica vigente, riguardante sia lo standard pubblico a parcheggio che lo standard pubblico a verde.

Infatti la posizione del piano di lottizzazione in esame rispetto all'area residenziale di completamento di riferimento non consente un'idonea e facile fruibilità, da parte degli abitanti locali, degli standard pubblici (verde e parcheggio) su menzionati e quindi l'esecuzione di questi avverrà mediante "monetizzazione" degli stessi in base alle tabelle di riferimento locali;

- D) viabilità interna per l'accesso carrabile al fondo che costituisce il piano di lottizzazione in esame, tramite un unico asse viario costituito da un'esistente strada privata interna già adeguatamente pavimentata con sezione trasversale di dimensioni costanti (mt. 5,00), finalizzata a rendere pratico e agevole lo scarso scorrimento veicolare del traffico a cui sarà destinato il fondo in esame (futura esecuzione di magazzino pertinenziale all'attività artigianale esistente ad uso produzione materassi a molle).

Detta strada privata, posta lungo tutto il lato Ovest del mappale n°711, è attualmente in proprietà alla società "BRENTAFLEX s.n.c. di Michelin Bruno e C." di cui è esclusiva titolare la stessa proprietà del mappale in esame (n°1258) oggetto del presente P.U.A..

Detta strada privata è sufficientemente idonea:

- per le necessità del limitato “scorrimento veicolare del traffico locale” in quanto a servizio esclusivo dell'attività artigianale esistente rappresentata dalla ditta Brentaflex s.n.c.,
- permette inoltre la collocazione interrata di eventuali reti tecnologiche a servizio sia dell'area fondiaria di “completamento” in uso alla ditta Brentaflex s.n.c. e sia di quella di “espansione” in esame;

E) l'area fondiaria edificabile di progetto, viste

- la propria ubicazione,
- la propria conformazione,
- l'accesso tramite una servitù di passaggio,
- l'articolata viabilità interna,
- la collocazione dei fabbricati esistenti posti sui terreni confinanti,

sarà destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attiguo fabbricato esistente ad uso artigianale in uso alla società Brentaflex s.n.c., come previsto dalla “TAV.n°3 – Stato di progetto” degli allegati elaborati grafici.

La proposta del presente Piano Urbanistico Attuativo prevede un intervento edilizio con volumetria complessiva pari alla potenzialità edificatoria assegnata dalla variante urbanistica in esame, il quale sarà eseguito in aderenza al capannone artigianale esistente, garantendo un intervento edilizio di limitato impatto rispetto l'ambiente circostante a favore di più ampie superfici esterne pertinenziali e più ampie superfici esterne destinate a “verde e servizi”;

F) la sagoma di massimo ingombro del fabbricato (ampliamento capannone esistente) che insisterà sull'area fondiaria di progetto in esame, rispetta le distanze minime dai confini di proprietà, le distanze minime dai fabbricati limitrofi e le distanze minime dalla viabilità pubblica collegata rappresentata da Via Stefani, come previsto dalle N.T.O. del vigente P.I..

Il progetto del P.U.A. in esame non prevede la realizzazione dei sottoservizi indispensabili per una lottizzazione residenziale e “compatibili”, in base alla normativa vigente UNI CEI., in quanto, come su menzionato, l'intervento di progetto riguarderà l'ampliamento del capannone artigianale già esistente in sito, il quale risulta essere già servito dalle necessarie reti tecnologiche per renderlo agibile all'uso artigianale destinato (cfr. TAV. n°3 – “Stato di progetto” degli allegati elaborati grafici).

In fede.

Arch. Michele Baggio



Geom. Agostino Toniato

