

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA C2/130 "Via Beltramina"

DITTA: BACCIN ANCILLA
FRIGO ALESSANDRO
FRIGO PAOLO
FRIGO STEFANO

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 1

Il tecnico: Dott. Arch. Paola Frigo

Cittadella, lì 21 Gennaio 2019

INDICE

Indice

1 - Relazione tecnica

2 - Dimensionamento P.U.A.

3 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria

4 - Verifica scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria

5 – Ripartizione Volume

6 – Credito Contributivo

7 – Cessione relitto stradale

8 - Render

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, documentazione fotografica - stato di fatto ;
- 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 fabbricati stato di progetto;
 - All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A., descrizione opere di urbanizzazione, renders;
 - All. 2 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - All. 3 - Norme tecniche di attuazione;
 - All. 4 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
 - All. 5 - Relazione compatibilità idraulica.

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 la creazione di quattro lotti edificabili, dove costruire più edifici residenziali mono o bifamiliari, in un'area situata a Est di Via Beltramina. In particolare la suddetta area, presenta una estensione di circa 4.705 mq., il luogo si presenta pianeggiante ed addicente a lotti edificati e/o da edificare.

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. C2/130, riferita allo stato di fatto previsto dal P.I. vigente, è di 4.705 mq., tutta di proprietà privata.

Il P.U.A., dal punto di vista urbanistico, è strutturato in modo estremamente semplice, prevedendo la creazione di una strada di accesso a servizio dei lotti.

Detta strada a fondo ceco prevede un'area verde che in futuro potrà essere utilizzata per un'eventuale espansione verso Est di un'area prevista trasformabile.

La strada esistente di Via Beltramina presenta una larghezza variabile dai 5,00 ai 7,00 ml. con le relative banchine e/o marciapiedi di larghezza variabile dagli 80 ai 150 cm. Su un lato della strada, il P.U.A. prevede inoltre delle aree verdi e dei parcheggi, posizionati lungo il lato ovest dell'ambito di intervento.

Per quanto riguarda il volume massimo edificabile, il P.U.A. prevede la possibilità di realizzare un volume pari a mc. 4705. Il volume massimo edificato e le dimensioni massime di ingombro del fabbricato sono indicati nel planivolumetrico della Tav. 4.

La tipologia edilizia prevista è quella del fabbricato singolo o bifamiliare, con la destinazione d'uso residenziale.

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

I parcheggi privati saranno interni al lotto 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.	4.705,00
Densità territoriale massima	= mc. /mq.	1,00
Volume urbanistico massimo esistente ed edificabile	= mc.	4.705,00
Numero lotti edificabili previsti nel P.U.A.	= n.°	4,00
Volume urbanistico massimo edificabile (V.E.) complessivo	= mc.	4.705,00

Standards

Capacità insediativa teorica	=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
Volume massimo ai fini calcolo standards (V.E.S. = V.E. + 15%)	= mc.	5.410,75
Abitanti equivalenti (V.E.S./150 mc./ab.)	= n.°	36,00
Superficie minima a standards primari verde	=mq	288,00
Superficie minima a standards primari parcheggi	= mq.	252,00
Superficie minima a standards primari totale (verde+parcheggi)	= mq.	540,00

Dimensionamento urbanistico di progetto

Superficie territoriale totale	= mq.	4.705,00
Superficie a verde pubblico e parcheggi (primari)	= mq.	581,00 > 540,00
Superficie complessiva per opere di urbanizzazione		
Strade + marciapiedi + standards	= mq.	1.232,00

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

La carreggiata a servizio dei quattro lotti è la nuova strada di lottizzazione da inserire perpendicolarmente a via Beltramina disposta a doppio senso su due corsie per una larghezza effettiva di m. 6,00. Col presente PUA si prevede di cedere al Comune il terreno da adibire a marciapiedi, a parcheggio, a verde pubblico e l'area adibita a spazi di manovra, transito e accesso.

3.2 PARCHEGGI

Per quanto concerne la zona a parcheggio, da cedere al Comune, è stata individuata l'area prospiciente il marciapiede e l'area di accesso da via Beltramina prevista nella Tav. 2. Le dimensioni minime dei parcheggi destinati alle auto sarà di mq. 12,50 compresi due parcheggi

con dimensioni adeguate per consentirne la fruizione da parte di portatori di handicap in ottemperanza di quanto prescritto dalle vigenti normative in materia. L'ubicazione, la delimitazione dimensione dei parcheggi sarà effettuata con opportuna segnaletica verticale ed orizzontale.

I parcheggi presenteranno una pendenza dell'ordine del 2,5 % tale da garantire il deflusso delle acque piovane verso le caditoie della rete di raccolta delle acque meteoriche.

Per quanto concerne la realizzazione dei parcheggi si prevede di operare secondo le seguenti fasi e modalità:

- scavo di sbancamento e bonifica per una profondità minima di circa 40 cm;
- realizzazione sottofondo materiale "tout-venant" o riciclato dello spessore di cm 20 opportunamente corretto granulometricamente appartenenti esclusivamente ai gruppi A/1 - A/2 - A/4 - A/5 della classificazione UNI/CNR, opportunamente steso, umidificato e compattazione meccanica con appositi mezzi meccanici per dare il materiale sagomato e compatto con densità non inferiore al 95% della prova di cui al Proctor modificato;
- realizzazione del manto di regolarizzazione delle livellette di progetto e sagomatura trasversale con spessore minimo, a compattazione avvenuta, di 10 cm in materiale ghiaioso stabilizzato;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso a caldo semichiuso (bynder) confezionato a caldo con idonei impianti steso con vibrofinitrice e rullato, dello spessore reso non inferiore a 7 cm con granulometria 0/25 mm. composizione dell'impasto e caratteristiche corrispondenti alle norme C.N.R. per formazione dello strato di base o di collegamento e comunque come indicato nel capitolato speciale;
- manto d'usura in conglomerato bituminoso steso con macchina vibrofinitrice, opportunamente compattato con rullo, avente uno spessore minimo, a compattazione avvenuta di 3 cm.

3.3 MARCIAPIEDI

La realizzazione del tratto di marciapiede sull'area da cedere al Comune, è prevista su due lati e lungo Via Beltramina ed avrà una larghezza di 1,50 m, e la quota del marciapiede lungo la via di penetrazione sarà a + 12 cm rispetto il piano stradale, mentre quello lungo Via Beltramina sarà a piano stradale. Per i raccordi con il piano stradale, in corrispondenza delle parti terminali, degli attraversamenti pedonali, verranno realizzati degli opportuni abbassamenti con delle rampe nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche ove necessario. I dettagli dei suddetti particolari verrà affrontato in fase di redazione del progetto definitivo.

Il marciapiede previsto sarà realizzato utilizzando i seguenti materiali e metodologie:

- scavo di sbancamento e bonifica per una profondità minima di circa 30 cm;
- realizzazione sottofondo materiale misto sabbioso e ghiaioso di cava "tout-venant" dello spessore di cm 20 opportunamente corretto granulometricamente, appartenenti esclusivamente ai gruppi A/1 - A/2 - A/4 - A/5 della classificazione UNI/CNR, opportunamente steso, umidificato e compattazione meccanica con appositi mezzi meccanici per dare il materiale sagomato e compatto con densità non inferiore al 95% della prova di cui al Proctor modificato;
- realizzazione del manto di regolarizzazione delle livellette di progetto e sagomatura trasversale con spessore minimo, a compattazione avvenuta, di 10 cm in materiale ghiaioso stabilizzato;
- strato di collegamento in calcestruzzo armato, dello spessore reso non inferiore a 10 cm;
- manto d'usura in conglomerato bituminoso steso con macchina vibrofinitrice, opportunamente compattato con rullo, avente uno spessore minimo, a compattazione avvenuta di 3 cm.

3.4 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 10 cm. Verranno inoltre piantumati due alberi a medio fusto, di altezza non inferiore a 3,00 m, e /o essenze arboree a cespuglio di tipo autoctono sempre verde.

Saranno installati inoltre degli elementi di arredo urbano, quali una panchina e un cestino in ferro zincato colorato per rifiuti.

3.5 INVASO DI LAMINAZIONE

Considerato che trattasi di soli quattro lotti edificabili previsti dal P.U.A. con una estensione di circa 800,00/900,00 mq/cadauno, che come si evince dalla relazione di compatibilità idraulica All. 6, la superficie impermeabile complessiva ricavata dalla somma delle aree destinate a: parcheggio, marciapiede, superficie coperta degli edifici di progetto, transito e manovre all'interno dei lotti, l'invaso viene realizzato col sovradimensionamento della fognatura bianca.

3.6 FOGNATURA BIANCA

La fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche in via Beltramina non è presente e pertanto le acque meteoriche del parcheggio, marciapiede e area di accesso ai lotti saranno convogliate nel fossato stradale mediante raccolta in un'apposita rete di pozzetti e caditoie.

3.7 FOGNATURA NERA

La rete della fognatura nera non è presente e pertanto i singoli lotti si doteranno di impianti IMHOFF autonomi con sub-irrigazione. Sulla strada verrà in ogni caso prevista la condotta di fognatura nera che potrà in futuro essere allacciata alla fognatura pubblica.

3.8 RETE ACQUEDOTTO

La rete idrica è presente lungo tutta la via Bassarena-Beltramina dalle informazioni assunte presso l'Etra, l'allacciamento del complesso residenziale del presente PUA non presenta difficoltà alcuna.

3.9 RETE GAS-METANO

La rete gas metano è presente lungo tutta la via Beltramina e pertanto si provvederà all'allacciamento alla rete nei termini e modalità impartite dall'ente gestore in fase di richiesta di richiesta della fornitura.

3.10 RETE TELEFONICA

La rete telefonica risulta essere esistente in via aerea.

3.11 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La rete elettrica (Enel), è già esistente per via aerea, manca l'allacciamento ai lotti che avverrà mediante condotto interrato, secondo le specifiche e le caratteristiche dell'ente gestore.

3.12 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete esistente verrà integrata.

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 (residenziale 2018)	= €./mq.	8,47
Volume massimo uso residenziale	= mq.	4.705,00
Totale massimo oneri OO.UU. primaria dovuti all'Amministrazione Comunale	= €.	39.851,39
Totale valore OO.UU. primaria realizzazione a carico della Ditta Lottizzante (come da computo metrico estimativo allegato)	= €.	155.150,75

Si dà atto che l'importo effettivo delle OO.UU. primaria pari a €. 155.150,75 è ampiamente superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti all'Amministrazione Comunale per oneri di urbanizzazione primaria (€. 39.851,35 < €. 155.150,75).

5. RIPARTIZIONE VOLUME

Il volume tra i lotti viene così ripartito:

lotto 1	MC 1650,00
lotto 2	MC 1655,00
lotto 3	MC 700,00
lotto 4	MC 700,00
TOTALE	MC 4.705,00

Il Proponente, stante l'esigenza di un'edilizia poco intensiva, potrà proporre con successiva richiesta a spostare parte della cubatura provvisoriamente attribuita ai lotti 1 e 2

6. CREDITO CONTRIBUTIVO

In seguito alla richiesta dell'A.C. il proponente ha sottoscritto un impegno, come da allegato, a cedere ad €. 25,00/mq il mappale n. 1293 di mq 361 lungo via Bonarda per un valore di Euro: $Mq\ 361 * €25,00€/mq = €.\ 9.025,00$.

Detto credito verrà utilizzato come acconto di perequazione o oneri secondari sul lotto/lotti di indicazione della proprietà da versare al ritiro dei Permessi di Costruire.

7. CESSIONE RELITTO STRADALE

In anni scorsi in seguito all'allargamento di via Beltramina è rimasto un relitto in proprietà del proponente definito dal mappale n. 653 del Fg. 37 di mq 241 che sarà ceduto in sede di atto di trasferimento delle opere pubbliche.

Allegati:

- Impegno di cessione aree;
- Estratto di mappa con individuati gli interventi.

Cittadella, lì 21 Gennaio 2018.

Arch. Paola Frigo



