

Luca Marchetti

Luca Marchetti

Stefano Antullo

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0009499 del 16/03/2018
Class: 10/50 Fasc: 2012/47



COMUNE DI CITTADELLA
Copia Agli Atti

COMUNE DI CITTADELLA
La Commissione Edilizia / Integrata
esprime parere:

POSITIVO 26 MAR 2018
CON PRESCRIZIONI



IL SEGRETARIO
[Signature]

Comune di CITTADELLA
Provincia di PADOVA



Marchetti Luca e Nicola

Piano di Lottizzazione
Via Borgo di Ponente
variante comparto ovest

Variante urbanistica al P.d.C.
n.08P0204 del 09/07/2008

STUDIO **aud** E-mail: studio@audprogetti.it
via Borgo Bassano, 79 - Cittadella (PD)
tel. 0499403638 - fax 0495974179

Architetto TONIOLO SIMONE
c.f.: tn1smn71r08c743z - p.i.: 03325190282

Progettista	Collaboratore
Collaboratore	Collaboratore

Data: 13.03.2018
Aggiornamenti:
Scale:
File:

Tavola B
9

RELAZIONE TECNICA

INDICE

Indice	pag. 1
1 - Premessa	pag. 2
2 - Relazione illustrativa	pag. 3
3 - Relazione tecnica	pag. 4
4 - Descrizione delle opere di urbanizzazione	pag. 6
5 - Computo metrico estimativo	pag. 9
6 - Verifica scomputo oneri urbanizzazione	pag. 10

1 – PREMESSA:

La presente rappresenta variante al “blocco OVEST” del Comparto urbanistico di via Borgo di Ponente in parte già collaudato nella porzione definita “blocco EST” nel 2013.

L'area in oggetto è individuata come “residenziali di espansione” C2/34, ed ora è di proprietà dei sig.ri Marchetti Nicola (mapp.le 1483, ex. 1242-1243-1330) e Marchetti Luca (mapp.le 1380) i quali hanno edificato sopra i rispettivi lotti i loro fabbricati residenziali. Il sig. Marchetti Nicola deve ancora ritirare l'agibilità.

In seguito all'adozione del “Secondo Piano interventi” (con D.C.C. n. 12 del 14.06.2017), l'area individuata come “*corridoio necessario per realizzare la bretella temporanea utile per poter eseguire il tunnel dell'incrocio di borgo bassano*”, è stata rimossa su richiesta dei proprietari. Questa situazione dà l'opportunità di un miglioramento nella distribuzione degli standard previsti da questa proposta di variante.

E' interesse della committenza completare le opere di urbanizzazione nella Z.T.O. C2/34, in via Borgo di Ponente (comparto ovest).

2 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

Seguono gli specchietti riassuntivi delle proprietà e delle superfici oggetto di intervento agli atti ed in proposta di variante:

Stato agli atti

proprietà	mappali parte		superficie zto c2		superficie	superficie	superficie
			ovvero mc		frontestrada	mappale	reale di
					interessata	intervento	intervento
ventura pierina	399	blocco ovest	331	1945	45	376	2186
ventura pierina	400		970		105	1075	
ventura pierina	401		644		48	692	
trevisan silvana	402	blocco est	1002	(270mqB3)	85	1087	3250
marchetti adriana, alessandra e milani elena	403		970		68	1038	
pierobon giovanni e nichele laura	181		1080		64	1144	
totali			4997	ovvero mc	415	5412	5436

 Porzione già collaudata

Proposta di variante

proprietà	mappali		superficie zto c2	
			ovvero mc tabellare	
marchetti luca antonello stefania	1380	blocco ovest	967	1934
marchetti nicola	1483		967	

L'area confina a nord con via Borgo di Ponente e a sud con la parte restante di mappali non interessati dalla trasformazione urbanistica, infatti è ZTO E.

L'intervento viene effettuato ai sensi dell'art. 23 della L 1150/42 ovvero secondo la ex-L.R. 27 giugno 1985, n° 61 che comprende interventi spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.R.G.

L'area si configura come ZTO C2/34, ma solamente alcuni sottoservizi saranno collegati, mentre altri approvvigionamenti saranno puntualizzati sul lotto.

La realizzazione del PDL pertanto prevede i seguenti punti:

1. vincolo ad uso pubblico di una fascia di rispetto stradale di circa 4ml a soddisfare gli standard a verde di pdl;
2. vincolo ad uso pubblico di parcheggi a soddisfare gli standard di pdl;
3. esecuzione di accessi ai lotti, parcheggi e verde;
4. esecuzione di smaltimento acque meteoriche delle aree da vincolare ad uso pubblico ovvero i parcheggi e aree di manovra;
5. esecuzione di sottoservizi per allacciamenti ENEL dei lotti.

I lotti privati come da tavola dei sottoservizi autorizzata, saranno indipendenti dai sottoservizi pubblici per la non convenienza all'allaccio pertanto ogni lotto avrà:

6. fornitura di gas-metano con bombolone di gpl;
7. smaltimento acque reflue con sub irrigazione, in quanto non presente rete smaltimento acque nere;
8. allaccio alla linea telefonica aerea esistente di via Borgo di Ponente
9. esecuzione di pozzi northon per approvvigionamento acqua potabile, in quanto non presente la rete acquedotto;

La convenzione tra l'Amministrazione Comunale e Privati regolerà i rapporti reciproci dei rappresentanti delle proprietà in gioco.

Segue lo specchio riepilogativo delle superfici in oggetto di variante

aree da vincolare ad uso pubblico blocco ovest							
viabilità	standard richiesti			standard realizzati			totale
	verde	parcheggio	totale	verde	parcheggio	totale	aree da vincolare
199,29	103,15	45,13	148,27	211,72	56,46	268,18	467,47

3 - RELAZIONE TECNICA

Il presente intervento è costituito dagli elaborati grafici contenuti nelle seguenti tavole ed allegati:

- Tav. 3A Inquadramento territoriale – stato autorizzato
- Tav. 4B Stato comparativo, progetto, standard, planimetria quotata
- Tav. 5B Particolari costruttivi
- Tav. 6B L. 13/89 spazi pubblici
- All. 9B Relazione tecnica

Tale intervento si configura come un piano attuativo di iniziativa privata in attuazione diretta del P.R.G., in quanto i soggetti interessati lo redigono di propria iniziativa e lo presentano al Comune.

Le modifiche alla distribuzione dei parcheggi ed alle aree verdi, soddisfano i valori degli standard autorizzati e convenzionati con il Comune in data 18.06.2008.

I proprietari delle aree ricadenti in Z.T.O. C2/34 e attuali firmatari della presente richiesta, si rendono disponibili a realizzare e vincolare le opere di urbanizzazione previste consistenti in:

- 1) parcheggi pubblici drenanti con alberature ombreggianti (elemento di qualificazione dei parcheggi);
- 2) accessi pubblici;
- 3) verde pubblico;
- 4) sottoservizi.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento è strutturato in modo estremamente semplice, prevedendo una viabilità a senso unico che porta direttamente ai lotti ed ai parcheggi. Prima dell'immissione in via Borgo di Ponente è previsto uno stop.

L'area dei parcheggi, quella del sedime stradale, pedonale e del verde, verranno vincolate ad uso pubblico e rappresentano circa 404 mq e concorreranno allo scomputo degli oneri primari.

4 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da prevedersi, la cui realizzazione sarà a carico della Ditta Intestataria, possono essere riassunte nel seguente elenco:

a) strade

Realizzazione degli accessi che danno accesso all'area.

Le pendenze longitudinali di queste strade saranno tali da garantire il collegamento e raccordo con le vie pubbliche, in particolare via Borgo di Ponente e in secondo con il parcheggio.

La strada principale che verrà ceduta al comune avrà una larghezza minima di 3.00 ml. in quanto a senso unico.

La strada di distribuzione ai parcheggi avrà una larghezza di 3.00 ml. con pendenza trasversale dell'ordine del 1,5 - 2,5 % tale da garantire il deflusso delle acque piovane verso le caditoie di raccolta della fognatura bianca poste al centro o lato della carreggiata. Per quanto concerne la realizzazione della strada si prevede di operare secondo le seguenti fasi e modalità:

- scavo di sbancamento per una profondità di circa 50 cm;
- realizzazione sottofondo con tout-venant di opportuna pezzatura, avente uno spessore tale da assicurare il transito dei sovraccarichi di legge senza che si manifestino deformazioni permanenti e comunque non inferiore a 30 cm, misurati a compattazione avvenuta con rullo di 80 t;
- manto di regolarizzazione delle livellette di progetto e sagomatura trasversale con spessore minimo, a compattazione avvenuta, di 10 cm in materiale ghiaioso stabilizzato;
- manto superficiale in ghiaino, solo steso ed avente uno spessore minimo di 3 cm;
- per facilitare le operazioni di esecuzione dei lavori dal lato delle proprietà private il cassonetto stradale sarà contenuto da idonea fondazione che costituirà in futuro il basamento delle recinzioni dei lotti.

Sono inoltre previste la segnaletica verticale ed orizzontale regolamentate per l'indicazione degli stop, dei cicli, assi delle carreggiate e degli attraversamenti pedonali.

b) parcheggio

I parcheggi relativi agli standards di Piano saranno ricavati secondo le indicazioni della planimetria di Tav. 4. La realizzazione dei suddetti parcheggi avverrà con la stessa metodologia e gli stessi materiali utilizzati per la realizzazione delle strade. Le dimensioni minime dei parcheggi saranno opportune. La delimitazione dei parcheggi così come la dimensione, sarà effettuata con adeguata segnaletica orizzontale. I parcheggi saranno finiti in ghiaio.

c) marciapiedi

Non sono realizzati marciapiedi.

d) aree destinate a verde pubblico

Le aree destinate a verde saranno con erba, fossato di irrigazione e con alberature di tipo autoctono già esistenti.

e) fognatura nera

Le fognature nere verranno realizzate con sistema di smaltimento di sub-irrigazione come da progetto presentato per ogni singolo fabbricato.

f) fognatura bianca

Le fognature bianche verranno realizzate seguendo i tracciati riportati nella Tav. 5.

Le tubazioni saranno in PVC pesante ϕ 140/160 mm.

Saranno inoltre poste nei parcheggi di PdL delle caditoie di raccolta. Queste saranno costituite da degli opportuni pozzetti ispezionabili sifonati, del tipo prefabbricato in c.a.. Su ciascuno di questi pozzetti sarà posta una caditoia in ghisa sferoidale adatta a sopportare i carichi del traffico in una strada di prima categoria e così pure i pozzetti. La posizione indicativa delle caditoie e dei pozzetti ispezionabili è quella riportata nella planimetria della Tav. 5 salvo alcuni possibili adattamenti dovuti alla presenza di altri sottoservizi.

Le caditoie confluiranno i liquidi in apposito pozzi perdenti, opportunamente dimensionati.

In ogni lotto è stato previsto l'impiego di un pozzo disperdente proprio per lo smaltimento delle acque meteoriche riferite al fabbricato.

g) rete acquedotto

La rete idrica non sarà realizzata.

h) rete gas-metano

La rete gas-metano non sarà realizzata.

I lotti saranno serviti da bomboloni gas- metano interrato da richiedersi con idonea pratica ed autorizzazione.

i) rete telefonica

La rete telefonica non sarà realizzata, in quanto l'area è già servita dalla linea aerea dalla quale i lotti saranno serviti con idonea linea privata a calare dai pali esistenti.

l) impianto di pubblica illuminazione

L'illuminazione pubblica su via Borgo di Ponente è in fase di esecuzione da parte del Comune. Non vi è necessità / convenienza a realizzare illuminazione ulteriore sui parcheggi in quanto saranno illuminati dall'illuminazione prevista nei lotti.

m) rete di distribuzione dell'energia elettrica

La rete elettrica (Enel) verrà realizzata mediante linee interrate con tubi in P.V.C. e pozzetti per raccordo delle derivazioni come indicato a Tav. 5.

Il progetto non dovrà essere preventivamente approvato dall'Enel in quanto trattasi di un breve tratto di linea.

n) rete telematica

La rete telematica non sarà realizzata.

5 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Essendo il computo metrico estimativo agli atti soddisfatto per la porzione blocco ovest, lo stesso risulta verificato per la metà delle opere che rimangono da eseguire. Valore di computo riferito all'approvato: 80229 euro. Per la porzione interessata ne risulta una percentuale del 38.79 % ovvero 31391 euro come da schema al capitolo sottostante.

6 - VERIFICA SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE

Si riporta a seguire la verifica degli scomputi oneri agli atti al solo fine di completezza dell'informazione, essendo i fabbricati del blocco ovest già tutti concessionati ed edificati.

Si verifica di seguito in modo analitico il valore degli oneri di urbanizzazione primaria, riferito ai costi tabellari relativi alle Z.T.O. C1, per il massimo volume edificabile considerato interamente residenziale:

Oneri tabellari OO.UU. primaria (residenziale)	= 7.15 €/m ³
Volume massimo edificabile	= 5000 m ³ circa
Volume massimo ai fini standards ((V.E+V.E*1/2*60%) +18%)	= 7800 m ³ circa
Totale OO.UU. primaria dovuti	= €. 55770 max da versare

Totale valore OO.UU primaria realizzazione

a carico della Ditta Intestataria = € 81000 circa OO.UU. → verificato

Si dà atto che l'importo effettivo delle OO.UU. primaria pari a € 81000 circa ed è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti all'Amministrazione Comunale, pari a €. 55770, per cui la Ditta Intestataria nulla dovrà versare all'Amministrazione Comunale per oneri di urbanizzazione primaria.

Incidenza di scomputo oneri per i lotti definiti nel piano

Lotto	mc	%	Scomputo Oneri
1	1.934,00	38,79%	31.391,23
2	1.002,00	20,10%	16.263,71
3	970,00	19,45%	15.744,31
4	1.080,00	21,66%	17.529,75
Totale	4.986,00	100,00%	80.929,00

Porzione già collaudata

