

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La variante al progetto per il Piano di Lottizzazione prevede essenzialmente l'individuazione planimetrica dell'area di massimo ingombro e la redazione delle relative Norme tecniche di Attuazione.

IL Piano di Lottizzazione PUA approvato DCC n. 24 del 02.04.2007 a nome del Sig. Cusinato Claudio denominato "Ca 'Onorai-Comparto 2" interessa l'area residenziale del Comune di Cittadella, Località Ca 'Onorai, in Via della Salute identificata nel P.I. vigente Z.T.O. C2/018 Residenziale di espansione art. 104 ed art. 6 interventi soggetti a P.U.A. e catastalmente all'N.C.T del Comune di Cittadella al foglio 20 mappale 923-924-926.

L'area totale dell'intervento è delimitata a Nord con terreno identificato nel P.I. vigente Z.T.O. "Ambito Agricolo" art 120 di proprietà della Ditta Cusinato Claudio, ad Est con Via della Salute, a Sud con Ditte intestatarie dei mappali 583 – 585-586 aree identificate nel P.I. vigente Z.T.O. C1/037 Residenziale nei Centri art. 103 ed a Ovest con mappale 591 e 1034 rispettivamente identificati nel P.I. vigente Z.T.O. C1/036 Residenziale nei Centri art. 103 e Z.T.O. "Ambito Agricolo" art 120.

L'area d'intervento è sprovvista di qualsiasi manufatto mentre quelle immediatamente circostanti sono prive di qualsiasi contenuto storico-paesaggistico che possa caratterizzarle.

Titoli Edilizi Autorizzativi

Il PUA approvato DCC n. 24 del 02.04.2007 a nome della Ditta Cusinato Claudio è legittimato con i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n.09P0120 del 16.04.2009;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 02.04.2007;

- Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione Rep. N. 3274 del 06.04.2009;
- Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione con Cessione di aree a titolo non oneroso e costituzione di servitù ad uso pubblico Rep. N. 3275 del 06.04.2009;
- Determinazione n. 72 del 24.03.2011 per Collaudo Tecnico amministrativo delle opere di Urbanizzazione;

Viabilità

Lo schema viario già costituito, che elegge asse principale Via della Salute, ha imposto la strada viaria del Piano di Lottizzazione lungo il lato Est con innesto perpendicolare verso Sud-Ovest, con carreggiata di ml. 3,80 come meglio evidenziato nella Tavola di progetto del P.d.L Tav.1/A allegata al Permesso di Costruire.

Parcheggi

I parcheggi sono realizzati e distribuiti lungo l'asse stradale Via della Salute, il verde è realizzato sempre lungo Via della Salute come il marciapiede di larghezza di ml. 1,50 il tutto meglio evidenziato nella Tavola di progetto del P.d.L Tav.1/A allegata al Permesso di Costruire e successivamente Collaudata con Determina n. 72 del 24.03.2011.

La Residenza

Si ritiene che la tipologia edilizia da prediligere possa essere quella uni o bifamiliare, a condominio e comunque in sintonia, del resto con l'edificato circostante. L'inviluppamento proposto determina la possibilità di realizzare edifici contigui e/o isolati fino al raggiungimento del volume massimo di piano.

Variazione del piano di Lottizzazione DCC n. 24 del 02.04.2007

Considerando che il PUA approvato non presenta una tavola di massimo inviluppo dell'area edificabile e risulta manchevole relativamente alle Norme di Piano si ritiene opportuno, al fine di normare gli interventi presenti e futuri, di adeguare suddetto Piano

di una nuova Tavola Planimetrica identificante gli inviluppi massimi possibili a cui faranno riferimento le Norme Tecniche allegate alla presente.

L'individuazione planimetrica di massimo ingombro, raffigurato nell'elaborato grafico allegato alla presente richiesta, prevede una sua estensione fino al confine Nord mantenendo, diversamente, le distanze minime dai confini di proprietà terze sui restanti lati. La possibilità, di estendere l'inviluppo massimo sul versante Nord risulta attuabile in quanto la ditta Cusinato Claudio intestataria del PUA Approvato DCC n.24 del 02.04.2007, risulta essere proprietaria anche dei lotti confinanti a Nord identificati catastalmente al Foglio 20 Mappale 925-927 del Comune di Cittadella, è dettata da una scelta progettuale migliorativa per lo sviluppo delle unità abitative. Infatti, l'ipotesi di sviluppare le unità abitative preservando aree cortilizie a verde/giardino sugli eventuali distacchi tra corpi di fabbrica, concede la possibilità di realizzare, a parità di volume, unità residenziali per l'area e contestualmente appaganti per i fruitori, permettendo una relazione ed un dialogo tra gli spazi interni abitativi e gli spazi esterni riservati, a scapito di una fabbricazione meramente speculativa di alloggi minimi.

Le recinzioni dovranno rispettare quanto stabilito nelle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione e in particolare l'art. 8 nonché l'art. 31 del Regolamento edilizio Vigente in sede di approvazione PUA.