

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

D2/44 via Laghi – CITTADELLA –

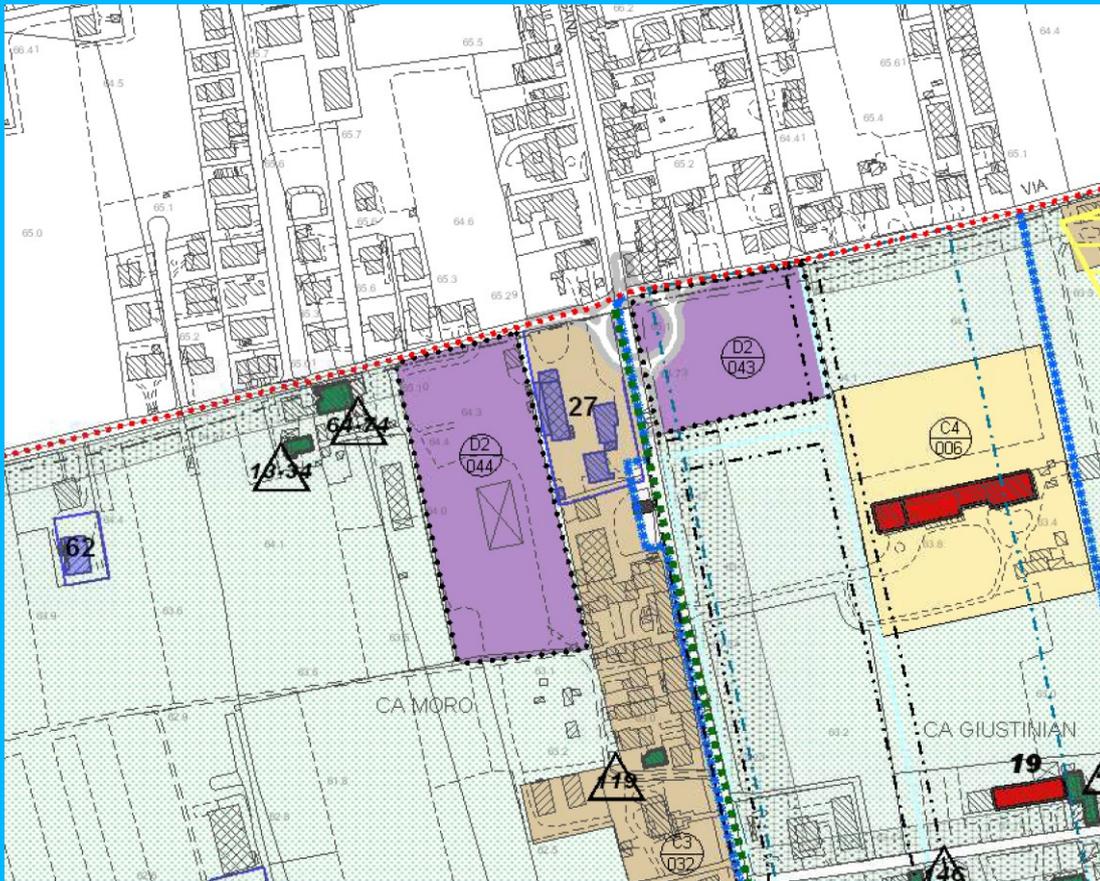
ED ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

Il Comune di Cittadella (PD) è dotato del P.I. approvato Con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010. Le Norme Tecniche Operative che accompagnano il Piano e prescrivono che, per l'area oggetto di intervento (individuata D2/44 via Laghi), essa si attui mediante un piano urbanistico attuativo. Nella cartografia di Piano il PUA risulta già perimetrato e di norma coincide con la zona omogenea considerata. L'ambito di intervento del piano attuativo coincide con i limiti catastali di proprietà, risulta delimitato da recinzioni in cls e dispone di accesso esclusivo posto su una laterale di via laghi, accesso in comune con altra ditta presente sul lato ovest. L'area confina a nord con la via laghi a est in parte stessa ditta in parte altre proprietà, a sud e a ovest con altre proprietà. Sono presenti lungo via laghi la fognatura nera e una condotta di acque bianche, l'acquedotto pubblico, non è presente linea gas e illuminazione pubblica. Il PUA in progetto tiene conto del tipo di attività svolto dai F.lli Carlon che si limita al solo deposito di legname da essicare pertanto si prediligerà la maggior area scoperta possibile per il deposito senza pavimentare il suolo. Tutte le operazione di carico scarico legname avverrà attraverso la laterale esistente su via Laghi con percorsi liberi all'interno del lotto.

Comune di CITTADELLA
Provincia di PADOVA
P.U.A. D2/44 via Laghi



Estratto dal P.I. (zonizzazione intero territorio)

Il piano urbanistico qui considerato per la sua attuazione dovrà prevedere un disegno urbanistico che coinvolga nelle sue linee guida l'attuazione di eventuali ambiti funzionali indipendenti.

Il presente piano urbanistico attuativo è ubicato sul confine nord del comune di Cittadella e nelle immediate vicinanze della SS 47. Il fronte est prospetta su piccoli nuclei residenziali in parte di proprietà, quello a sud su area agricola, a nord con via con via laghi e a ovest con piccola attività artigianale (carrozzeria) e agricola.

I terreni ricadenti all'interno del PUA sono compresi nell'area D2/44; attualmente si presentano come terreno ad uso agricolo e non presentano elementi di particolare pregio ambientale. L'edificazione circostante è

composta da edifici residenziali ed artigianali e l'altezza massima degli edifici è di due piani.

2. DITTE PROPRIETARIE DELL'AREA

Le ditte comprese nel perimetro dell'area del P.U.A. D2/44, sono individuate catastalmente come riportato qui sotto:

- CARLON S.N.C. di Carlon Luigino & Giorgio proprietario degli immobili identificati al Fg 13:

Mappale 430 di mq 1638

Mappale 432 di mq 1162

Mappale 431 di mq 10246

Mappale 667 di mq 2068

- CARLON LUIGINO E CARLON GIORGIO comproprietari

Identificati al Fg. 13:

Mappale 519 di mq 740

Mappale 520 di mq 1479

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del piano deve avvenire secondo i parametri urbanistici riportati nel P.I. relativa al PUA D2/44, avente una superficie derivante dal rilievo topografico che corrisponde alla superficie catastale pari a mq. 17.333,00. Il dimensionamento del Piano e il calcolo dei relativi standards è avvenuto sulla base della potenzialità massima edificabile ottenuta moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice di copertura del 20% presente nel repertorio normativo del P.I. del comune di Cittadella, incrementata del 15% come previsto dall'art. 4 del R.E. del P.I.

Si corregge la discrepanza presente nel repertorio normativo in merito alla superficie territoriale che risulta essere mq 17.333,00 e non 17.431,00.

AREA D2/44

- ⑩ UT totale = 20% della sup. territoriale
- ⑩ Sup. max edificabile 17333,00 mq x 20% = 3466,60 mq di sup. coperta
- ⑩ Sup. a standard come da art. 31 e 32 L.R. 11/2004
- ⑩ Standard richiesti mq 17333,00 x 10% a verde e parcheggi
- ⑩ H. = 10,00 ml

Il P.I. ricomprende l'area all'interno del P.U.A. D2/44 e la classifica come D2 produttive e artigianali di espansione.

Ai sensi dell'art. 111 delle norme tecniche operative del P.I. **le destinazione d'uso previste sono:**

1. Artigianale, industriale, direzionale, commerciale tutte le strutture così come definite dalla L. 15/2004, attività complementari e compatibili (fatto salvo quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione del P.U.A. D2/44)

4.VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Dalla tabella seguente si possono desumere gli standard minimi richiesti dal P.I. per pua D2/44, sulla base delle disposizioni e determinazioni contenute negli appositi elaborati allegati al Piano degli Interventi:

Comune di CITTADELLA

Provincia di PADOVA

P.U.A. D2/44 via Laghi

	Indici urb.	Unità di Misura	Dati di piano
A. Superficie		Mq	17.333,00
Standard Urb. Primaria D2/44	10%	Mq	1.733,00 mq
B. Superficie per VIABILITA'		Mq	Da definirsi
Sup. coperta edificabile max	S.C.	Mq	3466,60
Superficie FONDIARIA	S.F.	Mq	Da definirsi

Sulla base delle indicazioni sopra riportate, si sono elaborati i dati di progetto, derivanti dallo sviluppo del disegno urbanistico proposto per il PUA D2/44 via laghi e soprattutto in base alle esigenze lavorative della Ditta.

5. LINEE GUIDA DEL PROGETTO

L'ambito del piano ha una superficie territoriale di mq 17.333,00 mq ricompresi in Z.T.O. D2, determinati sulla base di un rilievo topografico della situazione effettiva di luoghi interessati dal comparto.

Il progetto urbanistico considera il contenuto edilizio esistente caratterizzato da edifici artigianali presenti sui lati est e ovest e abitazioni residenziali unifamiliari a servizio delle attività pertinenziali.

La viabilità di progetto è costituita da un asse di penetrazione esistente sul lato ovest per l'attività sviluppata, accesso primario inerenti le fasi di carico e scarico legname, sono inoltre ricavati degli standard pubblici lungo l'ingresso ovest per l'eventuale sosta di automezzi in attesa di apertura, dei standard pubblici lungo via laghi per la sosta di autoveicoli (*rappresentanti per attività*

di ufficio) (tav. 6). Le aree a parcheggio sono adeguatamente attrezzate per la sosta, particolare attenzione viene fatta al parcheggio lungo via Laghi con inserimento parcheggio invalidi e collegamento a marciapiede pubblico, quest'ultimo si collega con la progettazione esecutiva fuori ambito descritta maggiormente ai punti successivi.

6. VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO

Per la verifica del dimensionamento del piano si indicano i seguenti parametri, desunti dagli elaborati grafici.

	Indici urb.	Richiesti	Progetto
A. Superficie	ST	Mq	17.333,00
B.1 Standard - Parcheggi	Mq		162,47
B.2 Standard – Verde	Mq		8,00
B.3 Viabilità	Mq		159,43
C. Standard urb primaria	Mq	Mq	329,90
D. Superficie fondiaria	Mq	Mq	16.413,27

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si riporta una quantificazione, sulla base del computo metrico estimativo che ci si riserva di aggiornare ed integrare secondo le eventuali prescrizioni degli enti preposti, del costo delle opere di urbanizzazione.

Vengono realizzate le opere di:

- viabilità (sistemazione via Laghi)
- parcheggi e verde pubblico
- sistemazione fognatura acque meteoriche

Per quanto riguarda gli altri impianti tecnologici quali:

-rete di distribuzione dell'energia elettrica

-rete telefonica

-rete acquedotto

-rete fognaria

si precisa che saranno trattati come dei semplici allacci privati e già presenti all'interno de lotto . Tali impianti non verranno inseriti nel preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione e non saranno oggetto di preventivo "benestare tecnico" da parte degli enti specifici. La ditta committente si impegna comunque ad allacciare la zona ai pubblici servizi in fase di esecuzione dei futuri edifici previsti sul presente P.U.A.

L'importo del preventivo di spesa risulta perciò essere di euro (Euro) oltre a oneri di sicurezza .

Vista l'esiguità del piano di lottizzazione con la presente istanza si chiede anche l'approvazione degli esecutivi delle opere di urbanizzazione.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AMBITO

Al fine di migliorare la viabilità di ingres **7. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

so rotonda da via Laghi, in accordo con l'amministrazione si prevede la sistemazione e rettifica della curvatura di ingresso rotonda da via laghi, la nuova soluzione elimina la strozzatura attualmente presente, rettificando il raggio di curvatura a ml 30,00, inoltre con la presente soluzione si va a collegare e completare il marciapiede pubblico con il parcheggio pubblico all'interno del PUA D/2 44 lungo via Laghi.

Con la rettifica apportata si è potuto correggere l'attraversamento pedonale dall'attuale posizione a raso della rotatoria in zona di maggior sicurezza,

garantendo attraversamenti da aree pedonali sicure. Viene adeguata la segnaletica orizzontale e verticale, come pure le caditorie raccolta acque meteoriche.

9. AREE CEDUTE E COSTO DELLE OPERE

Con il presente intervento (*rettifica e sistemazione viabilità innesto rotonda*) vengono cedute in detrazione dei standard previsti nel PUA D2/44 le aree di proprietà dei F.lli Carlon e più precisamente il mappale 958 di mq 80,00 e il mappale 957 di mq 135,00 oltre alla superficie derivante dalla rettifica della curvatura di innesto alla rotonda di mq 15,00 per un totale di mq 230,00.

Sono inoltre detratti dalla monetizzazione generata dal PUA per la mancata realizzazione degli standard il costo delle opere desunto dal preventivo di spesa allegato. Sono inoltre detratte le spese di realizzazione della barriera abbattimento rumori da realizzarsi parallelamente alla statale 47 della Valsugana, per il tratto che va dall'uscita sud della rotonda fino al confine sud della proprietà Carlon, come da atto d'obbligo stipulato tra l'amministrazione e i F.lli Carlon in fase di realizzazione della Rotonda.

A seguito di accordi intercorsi tra le parti viene convenuto che la monetizzazione generata dalle aree di urbanizzazione non realizzata all'intero del PUA D2/44, decurtata dei costi sopra descritti, viene compensata dalla cessione di area edificabile C3/33 presente lungo via Cà Ovadro di proprietà di Carlon Luigino al prezzo stabilito da delibera Comunale ai fini IMU.

Cittadella, lì 15.12.2020

Il Progettista
