

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA C2/5

UBICAZIONE

VIA ROMA
MASSANZAGO (PD)

COMMITTENTI:

PERUZZO FIORENZA – SQUARCINA LUCA
SQUARCINA MONICA – SQUARCINA ANDREA
SQUARCINA MARCO – SQUARCINA LAURA

Premessa

Il presente intervento riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo "C2", collocata tra via Roma a Nord e via Carlo Goldoni a Sud, in zona centrale a Massanzago. L'area è censita nel Catasto Terreni al foglio 7, mappali 726-636-77-730-731. L'area complessivamente occupa 12.503 mq di cui 1.138 mq riguardano l'intervento diretto sull'edificio di proprietà situato a Nord che da su via Roma in attuazione dell'art. 18bis della L.R. 11/2004, come da P.d.C. n. 2021/07187, e 11.365 mq oggetto di lottizzazione.

Questo Piano Urbanistico Attuativo riguarderà in particolare l'ambito denominato C2/5, ed è destinato ad un uso residenziale, con la possibilità di costruire case unifamiliari e/o bifamiliari con ampio spazio a verde.

1. Normativa di riferimento

La progettazione dello Strumento Urbanistico Attuativo è stata redatta secondo ciò che è previsto nelle Norme Tecniche Operative del P.I. - III Variante, del P.AT. e ai sensi della L.R. n° 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

2. Modalità di intervento

In tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nell'articolo 10 e 15 delle N.T.A. e quelle speciali, come indicato nella tabella riportata in calce alla presente relazione.

3. Opere di urbanizzazione/aree a servizi

- Viabilità veicolare: è prevista una strada di ingresso ai lotti da via Roma con "cul de sac", larga circa 7 m e con marciapiede largo 1,50 m; e il proseguimento della strada via Carlo Goldoni, anch'essa con "cul de sac" per l'ingresso ai lotti a Sud, di larghezza di 7 m con parcheggi e marciapiedi ai lati.

Gli accessi carrai ai lotti 1 e 2 avverrà attraverso la nuova strada di penetrazione da via Roma a Nord; l'accesso ai lotti 3 e 4 avverrà attraverso il proseguimento di via Carlo Goldoni a Sud.

- Aree a parcheggio: i parcheggi ad uso pubblico verranno dislocati alla fine del nuovo tratto di strada a Nord e ai lati della strada a Sud, per un totale di n 18 posti e una superficie complessiva di 302,34 mq.

- Area pedonale attrezzata: in funzione di quanto indicato nel repertorio normativo che rimanda alla definizione ed ubicazione della "Piazza pedonale" in sede di PUA, si prevede la realizzazione di un'area pedonale attrezzata che collega Nord e Sud di 4 m di larghezza con piazzetta circolare centrale, posti a sedere, vegetazione ed opportuna illuminazione. Tale percorso pedonale attrezzato della superficie di mq 400,03 posto centralmente all'ambito di intervento, consente la comunicazione diretta con il parco di Villa Baglioni posto nelle immediate vicinanze evitando "barriere" che costringano il flusso pedonale a riversarsi su percorsi alternativi non sicuri, privi delle opportune opere di urbanizzazione;

- Reti tecnologiche: le reti tecnologiche prevedono la collocazione e la distribuzione dell'impianto fognario con separazione delle acque reflue da quelle meteoriche, impianto di adduzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e telefono.

- Segnaletica stradale: è previsto un segnale di Stop all'immissione della strada di penetrazione con via Roma.

- Illuminazione pubblica: è prevista l'installazione di lampioni nelle due strade di penetrazione e nel percorso pedonale centrale, e illuminazione puntuale a pavimento (faretti) nella piazzetta

centrale.

L'area destinata a parcheggio (area Sd) come da P.I. vigente situata in via Roma di proprietà della committenza e censita al Catasto Terreni al foglio 3, mappale 335 verrà ceduta all'Amministrazione Comunale a parziale compensazione delle opere di urbanizzazione.

Si riassumono in seguito gli aspetti dimensionali del PUA:

Estratto repertorio normativo

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità territoriale Massimo (mc/mq)	Percentuale di area coperta % max	Altezza massima degli edifici m	Numero di piani max	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
C2/	4	1,20	-	8,50 ⁽¹⁾	3	22.04.2013	9,20m esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	Attuazione attraverso PUA Attuazione attraverso PUA. La definizione e ubicazione della piazza pedonale sarà definita in sede di PUA
C2/	5	1,20	-	8,50 ⁽¹⁾	3	22.04.2013		

Porzione in proprietà area zona C2/5 = mq 11.365

Volume da P.I. con indice 1,20 mc/mq = 11.365 x 1,20 = mc 13.638

Volume di progetto/volume da P.I. = mc 6.000

Riduzione volume: mc 6.000/mc 13.638 = 0,44 = 44%

Standard secondari previsti dal PI: mq 786 (piazza pedonale)

Volume max di progetto = mc 6.000 (escluso l'edificio oggetto di Intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 18bis della L.R. 11/2004)

Abitanti teorici: 150 ab/mc come da art. 31 L.R. 11/2004

Capacità insediativa teorica = 6.000 mc / 150 ab/mc = 40 abitanti

- ATO 1 da P.A.T. Carta delle Trasformabilità
Art. 47 N.T.A. P.A.T. Standard urbanistici = 30 mq/ab

10 mq/ab = standard primari
20 mq/ab = standard secondari

40 abitanti x 10 mq/ab = 400 mq (standard primari)
40 abitanti x 20 mq/ab = 800 mq (standard secondari)
40 abitanti x 30 mq/ab = 1200 mq (standard complessivi)
- Standard urbanistici primari
7 mq/ab = parcheggi pubblici
10 mq/ab = verde pubblico

40 abitanti x 7 mq/ab = mq 280
40 abitanti x 10 mq/ab = mq 400
- Standard urbanistici secondari (oltre previsione di P.I.)
40 abitanti x 20 mq/ab = 800 mq (standard secondari)
Piazza pedonale come da previsione del Piano degli Interventi: mq 786 (che viene ridotta in funzione della riduzione percentuale di volume di progetto e che, secondo la previsione del repertorio normativo trova ubicazione e definizione in sede di PUA)
- Standard primario di progetto
Parcheggi = mq 302,34 > mq 280

Verde = mq 000,00 (dovuti mq 400 che si chiede di monetizzare nella forma di compensazione a mezzo cessione area SD, Fg. 3 mappale 335)

- Standard secondario di progetto

Area pedonale attrezzata = mq 400,03 pari a circa il 51% della "piazza pedonale" prevista dal P.I. e maggiore del 44% (mq 345,84)

Standard complessivi da compensare:

Dovuti: mq 1.200

Forniti: mq 302,34 oltre all'area pedonale attrezzata di mq 400,03 che conferma (in forma ridotta la previsione di Piano degli Interventi).

Da compensare: mq 800 + mq 400 = mq 1.200

Superficie parcheggio area Sd da cedere = mq 1.310 > mq 1.200

I parametri di progetto riguardanti la realizzazione di percorsi, parcheggi, pavimentazioni e segnaletica sono conformi alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, come previsto dal D.P.R. 27.4.1978, n. 384 e D.M. 14.6.1989, n. 236.

DIMENSIONAMENTO		
	P.I.	P.U.A.
Volume max insediabile (1,20 mc/mq)	13.638 mc	6.000 mc
Abitanti insediabili (150 ab/mq)	-	40 ab.
Area pedonale attrezzata (10 mq x ab)	400 mq	400,03 mq
Parcheggi pubblici (7 mq x ab)	280 mq	302,34 mq