

Provincia di Padova

Comune di Fontaniva

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON PRECISE DISPOSIZIONI
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI 14 UNITA' ABITATIVE**

Via Guglielmo Marconi

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Fontaniva, 14 Gennaio 2019

Il progettista

Arch. Cagnin Piergiorgio
C.F. CGNPGR80P06B563M

Sede Operativa
Vicolo Sergio Fracalanza 2
35017, Piombino Dese-PD
Residente
Via Volpato 43
36061, Bassano del Grappa-VI

PREMESSA

La presente relazione si riferisce al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il progetto di un Edificio Residenziale di 14 Unità Abitative da realizzarsi in tre lotti (tutti della medesima proprietà) nel Comune di Fontaniva, lungo via Marconi.

Catastalmente i lotti sono così censiti:

- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 444 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 445 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 1289 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 1270 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 450 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 451 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 452 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 453 (Allegato 2)
- Comune di Fontaniva al NCT Foglio 10 Mappale 391 (Allegato 2)

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Fontaniva lo strumento urbanistico vigente, 2° PIANO DEGLI INTERVENTI, include la Nuova Area destinata al P.U.A. in Oggetto nella ***"Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di Formazione Meno Recente"***, individuata nell'Elaborato ***Grafico Carta dell'Uso del Suolo 1.1.1. e normata*** dall'Art. 28.1 delle N.T.O. vigenti.

STATO DI FATTO

Allo stato attuale l'Ambito di Intervento del Nuovo P.U.A. comprende i Lotti sopra citati adiacenti a Via G. Marconi, strada principale di collegamento tra il Comune di Cittadella e di Fontaniva (Vedi Fotopiano Allegato_1), e fisicamente separati da essa da un fossato privo d'acqua.

L'accesso ai Lotti avviene direttamente da due stradine cieche private della larghezza pari a 6 mt.

Di seguito la descrizione dei lotti:

- **LOTTI Fg.10 Mapp.le 444-445 Proprietà ditta Autostore srl**

I due lotti confinanti della superficie Territoriale complessiva pari a 2.322 mq, identificano un'area asfaltata e recintata adibita a parcheggio privato ad uso dell'attività commerciale prospiciente i lotti stessi. L'estensione dei due Lotti comprende inoltre la mezzeria della strada chiusa di accesso agli edifici contermini.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 1289 Proprietà ditta Autostore srl**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Artigianale-Commerciale in stato di abbandono e classificato Fuori Zona in quanto la percentuale di Superficie Utile destinata all'attività Artigianale-Commerciale supera le prescrizioni contenute nell'Art. 28.1 delle N.T.O., secondo il quale il solo 40% della Superficie Utile Totale può avere destinazione d'uso diversa da quella Residenziale.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 1270 Proprietà ditta Autostore srl**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Artigianale-Commerciale, il quale ricade all'interno dell'Ambito del Nuovo PUA per la sola porzione di strada facente parte del lotto stesso.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 450 Proprietà Sig.ri Pan/Pedrazzini**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Residenziale, il quale ricade all'interno dell'Ambito del Nuovo PUA per la sola porzione di strada facente parte del lotto stesso.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 451 Proprietà Sig.ra Vaman**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Residenziale, il quale ricade all'interno dell'Ambito del Nuovo PUA per la sola porzione di strada facente parte del lotto stesso.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 452 Proprietà Sig.ri Pol/Pegoraro**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Residenziale, il quale ricade all'interno dell'Ambito del Nuovo PUA per la sola porzione di strada facente parte del lotto stesso.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 453 Proprietà Sig.ri Pandin/Tonin**

Il lotto in esame si presenta come un lotto su cui insiste un Edificio di due piani fuori terra ad Uso Residenziale, il quale ricade all'interno dell'Ambito del Nuovo PUA per la sola porzione di strada facente parte del lotto stesso.

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 391 Proprietà ditta Autostore srl, Sig. Berton Gianni, Sig. Berton Giuseppe, Sig. Berton Tiziano, Usufrutto Sig.ra Allegri Fani, Sig.ra Marchetti Regina**

Lotto identificante stradina privata servente i Lotti identificati al NCT di Fontaniva Fg. 10 Mapp.li 1253-287-1252-1000-1001-999.

Tale lotto ricade per una porzione all'interno del Perimetro d'Ambito del PUA

Vedasi Elaborati Grafici dello Stato di Fatto da TAV02 a TAV03 Allegati

ITER AUTORIZZATIVO, LEGITTIMITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto è legittimato dai seguenti titoli Autorizzativi riguardanti i tre Lotti di cui sopra:

- **LOTTI Fg.10 Mapp.le 444-445**

1. SCHEDA DI PROGETTO n. 75 _ALLEGATA AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

- **LOTTO Fg.10 Mapp.le 1289**

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n°103/2003 del 09/10/2003 _CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE AD ARTIGIANALE-COMMERCIALE SENZA OPERE

2. AGIBILITA' EDIFICIO CON PDC n°103/2003 del 09/10/2003 A DECORRERE DAL05/12/2003

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto prevede, previa demolizione dell'edificio esistente ad uso Artigianale-Commerciale e unificazione dei tre lotti, la realizzazione di un edificio Residenziale di 14 Unità abitative.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato adibito a parcheggio privato.

Le aree esterne saranno adibite a giardini privati e delle aree destinate a parcheggio privato.

Saranno inoltre destinate delle aree a Verde Privato ad Uso Pubblico e aree a Parcheggio Privato ad Uso Pubblico a soddisfare gli standard previsti dal nuovo Piano Urbanistico Attuativo in esame.

Vedasi Elaborati Grafici dello Stato di progetto TAV 05-TAV 13 e paragrafi successivi per descrizione completa dell'intervento

MATERIALI E FINITURE

Verranno utilizzati materiali appartenenti alla tradizione e materiali contemporanei di uso consolidato nelle recenti costruzioni : intonaco con colori tenui, oscuri e serramenti in legno, parapetti in muratura e metallo, copertura Piana dove verranno alloggiati i pannelli fotovoltaici, recinzioni in metallo verniciato con zoccolo in cls. Pavimentazioni esterne in materiale antisdruciolo.

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le opere in progetto tengono conto di quanto previsto dalla Legge 09.01.1989 n.° 13, del D.M. 236 del14.06.1989 e del D.G.R.V. 1428/2011.

Le soluzioni progettuali adottate al fine di garantire l'Accessibilità, la

Visibilità e la futura Adattabilità della nuova struttura, saranno dimostrate negli Elaborati Grafici e Relazione Tecnica Allegati alla S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire che verrà trasmessa successivamente all'approvazione del P.U.A. in esame ai fini dell'attivazione dello stesso.

MODALITA' DI CALCOLO DEI PARAMETRI TECNICI

A. ZERO URBANISTICO

I tre Lotti in oggetto si trovano in una posizione più bassa rispetto alla quota della mezzeria di Via G.Marconi.

La quota di riferimento "zero Urbanistico" per la misurazione delle altezze dei fabbricati verrà fissata con riferimento alla quota media del lotto catastalmente censito al NCT Fg. 10, Mapp.le 1289, in quanto lotto con la quota più alta tra i tre lotti facenti parte dell'Ambito del PUA (Rif. Norme Tecniche di Attuazione Allegate)

Il nuovo fabbricato si imposterà a una quota pari a + 20 cm (quota pavimento finito) rispetto allo zero urbanistico come precedentemente definito.

B. ALTEZZA

L'Altezza dell'Edificio sarà dato dalla Differenza tra la Quota zero come precedentemente definito e l'intradosso del solaio di copertura. Le misure delle altezze verranno calcolate, in fase attuativa, con le modalità previste dalla L.R. n. 21/96, modificata come da art. 21 della L.R. n. 4/08, poiché l'intervento in oggetto rientra fra i campi di applicazioni previsti dalle suddette leggi.

C. ALTEZZA DI PROGETTO

L'Altezza del Fabbricato sarà dato dalla seguente somma: 0,20 m + 2,70 m + 0,30 m *(0,50_spessore del solaio – 0,20 m_spessore del solaio a scomputo in base a quanto previsto dalla L.R. n. 21 del 30/07/96, modificata come da art. 21 comma 1 della L.R. n. 4 del 26/06/2008)* + 2,70 + 0,30 m *(0,50_spessore del solaio – 0,20 m_spessore del solaio a scomputo in base a quanto previsto dalla L.R. n. 21 del 30/07/96, modificata come da art. 21 comma 1 della L.R. n. 4 del 26/06/2008)* + 2,70 = **8,90 m < 9,00 m Come da Previsione di Piano**

Vedasi Elaborato Grafico dello Stato di Progetto TAV11 Allegata

D. DISTANZE

Le misure delle distanze verranno calcolate, in fase attuativa, con le modalità previste dalla *L.R. n. 21 del 30/07/96*, poiché l'intervento in oggetto rientra fra i campi di applicazioni previsti dalle suddette leggi. Nello specifico il Nuovo Edificio rispetterà i seguenti parametri:

1. Distanza di 5 mt dai confini di proprietà;
2. Distanza di 10 mt dalle pareti finestrate degli edifici antistanti;
3. Distanza di 7,5 mt dal ciglio strada

Vedasi Elaborato Grafico dello Stato di progetto TAV 05 Allegata

E. VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE

1. LOTTI Fg.10 Mapp.le 444-445

I lotti della superficie Territoriale complessiva pari a 2.322 mq, presentano una volumetria Assegnata con **Scheda Progetto n. 75 allegata al 2° Piano degli Interventi**, su richiesta di Proposta di Modifica presentata dalla Ditta Proprietaria in data 30/08/2016 pari a **2.322 mc**

2. LOTTO Fg.10 Mapp.le 1289

Di seguito nel dettaglio le Superfici Nette e relativi Volumi Netti dell'Edificio Esistente attualmente adibito ad uso Artigianale-Commerciale:

Porzione Artigianale:

- **Piano Terra** = Sup. Netta **102,71 mq**, Volume Netto **268,80 mc**
- **Piano Primo** = Sup. Netta **139,03 mq**, Volume Netto **412,68 mc**
- **Totale** = Superficie Netta **241,74 mq**, Volume Netto **681,45 mc**

Porzione Commerciale:

- **Piano Terra** = Sup. Netta **58,98 mq**, Volume Netto **172,81 mc**

Tot. Vol. Concessionato Edificio Artigianale-Commerciale = 854,26 MC

Vedasi Elaborato Grafico dello Stato di Fatto TAV 03 Allegata

APPLICABILITA' DELLA L.R. n.32 DEL 29/11/2013

Ai sensi dell'Art. 9 comma 2 bis della L.R. 32 del 29/11/2013, secondo il quale è prevista la Demolizione e Ricostruzione con cambio della Destinazione d'Uso in Residenziale con la sola possibilità di recuperare la

Volumetria esistente in quanto Edificio Dismesso e pertanto fuori Zona rispetto alla Destinazione d'Uso prevista dal P.I., risulterà:

Vol. Massima realizzabile in Ampliamento = **854,26 MC**

3. APPLICABILITA' DEL DLGS. n.28 DEL 03/03/2011

Ai sensi dell'Art. 12 comma 1 del Dlgs n. 28 del 03/03/2011 è previsto un Bonus Volumetrico aggiuntivo del 5% in quanto l'Edificio presenterà una copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore di almeno 30% rispetto ai valori minimi obbligatori. Tale parametro verrà meglio spiegato in fase di presentazione della S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire per l'attivazione del P.U.A.

4. VOLUMETRIA TOTALE

La Volumetria Massima Realizzabile è data dalla somma dei punti **1.** e **2.** , **incrementati del 5%, pertanto:**

Somma Volumetrica = 2.322 mc + 854,26 mc = **3.176,26 MC**

Incremento Volumetrico = 3.176,26 x 5% = **158,81 MC**

Vol. Massima Realizzabile = 3.176,26 mc + 158,81 mc = **3.335,07 MC**

F. VOLUMETRIA DI PROGETTO

Volumetria di Progetto risulta pari a **3.333 MC < 3.335,07 MC** (Vol. Massima Realizzabile al Punto E.2)

Vedasi Elaborati Grafici dello Stato di Progetto Allegati TAV10, TAV11, TAV12

STANDARD URBANISTICI

Secondo quanto stabilito nelle NTO Allegate al punto 3 relativamente al calcolo delle Superfici da destinarsi a Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico secondo le seguenti formule risulta:

1. Volume Lordo = Volume Netto x 1,50 = 3335 x 1,50 = 5002,50 mc
2. N. Abitanti Equivalenti = Volume Lordo/150 = 5002,50 / 150 = 33,35
3. Superficie Parcheggio ad Uso Pubblico = N. Ab. Equivalenti x 8 mq/N. Ab. Equivalenti = 33,35 x 8 = **266,80 mq**
4. Superficie Verde ad Uso Pubblico = N. Ab. Equivalenti x 8 mq/N. Ab. Equivalenti = 33,35 x 8 = **266,80 mq**

1. Standard a Verde Privato ad Uso Pubblico

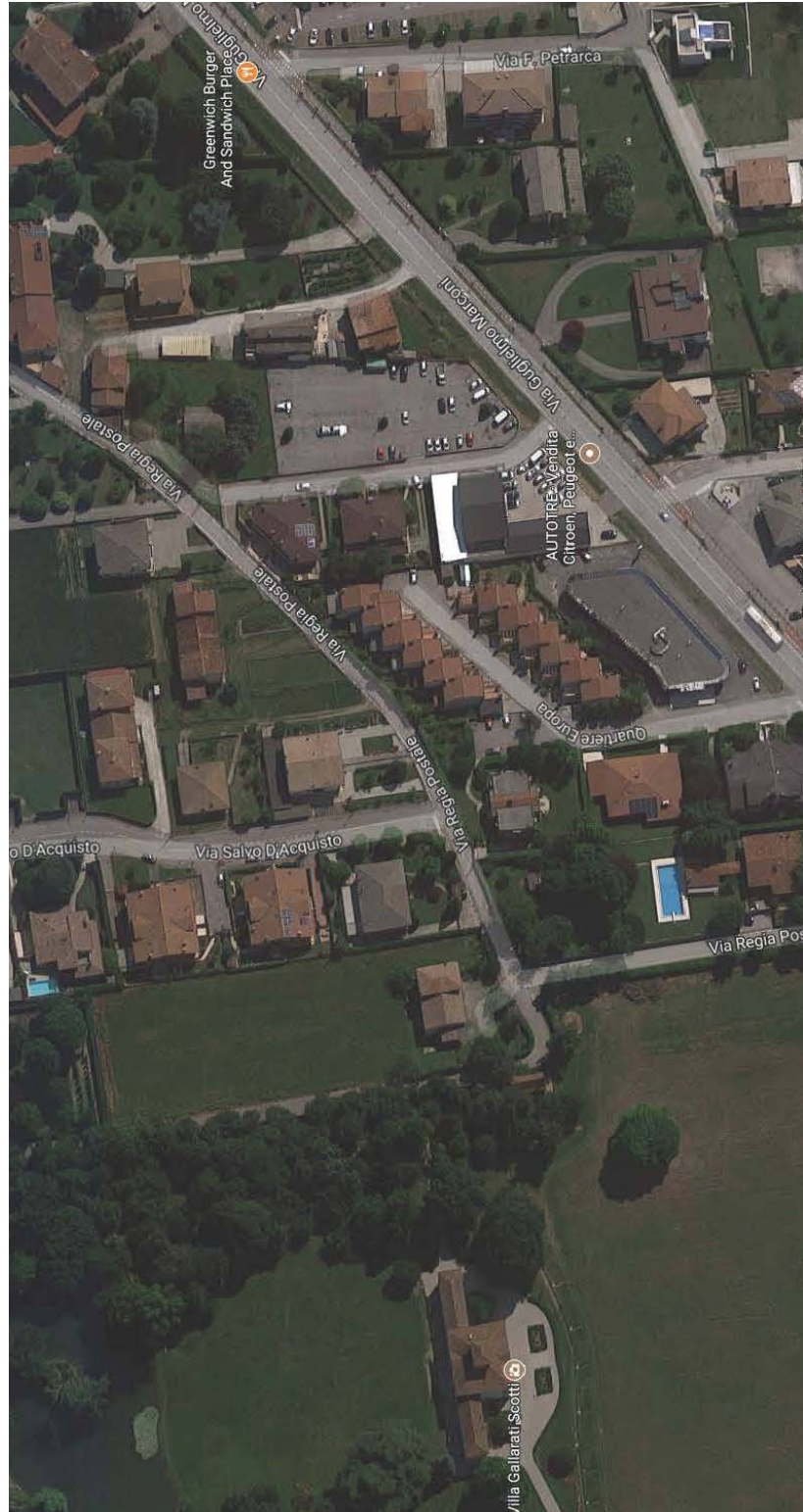
L'intervento prevede di destinare una superficie pari a **267 mq > 266,80 mq** (superficie minima richiesta)

2. Standard a Parcheggio Privato ad Uso Pubblico

L'intervento prevede di destinare una superficie pari a **272 mq > 266,80 mq** (superficie minima richiesta)

Vedasi Elaborato Grafico dello Stato di progetto TAV 06 Allegata

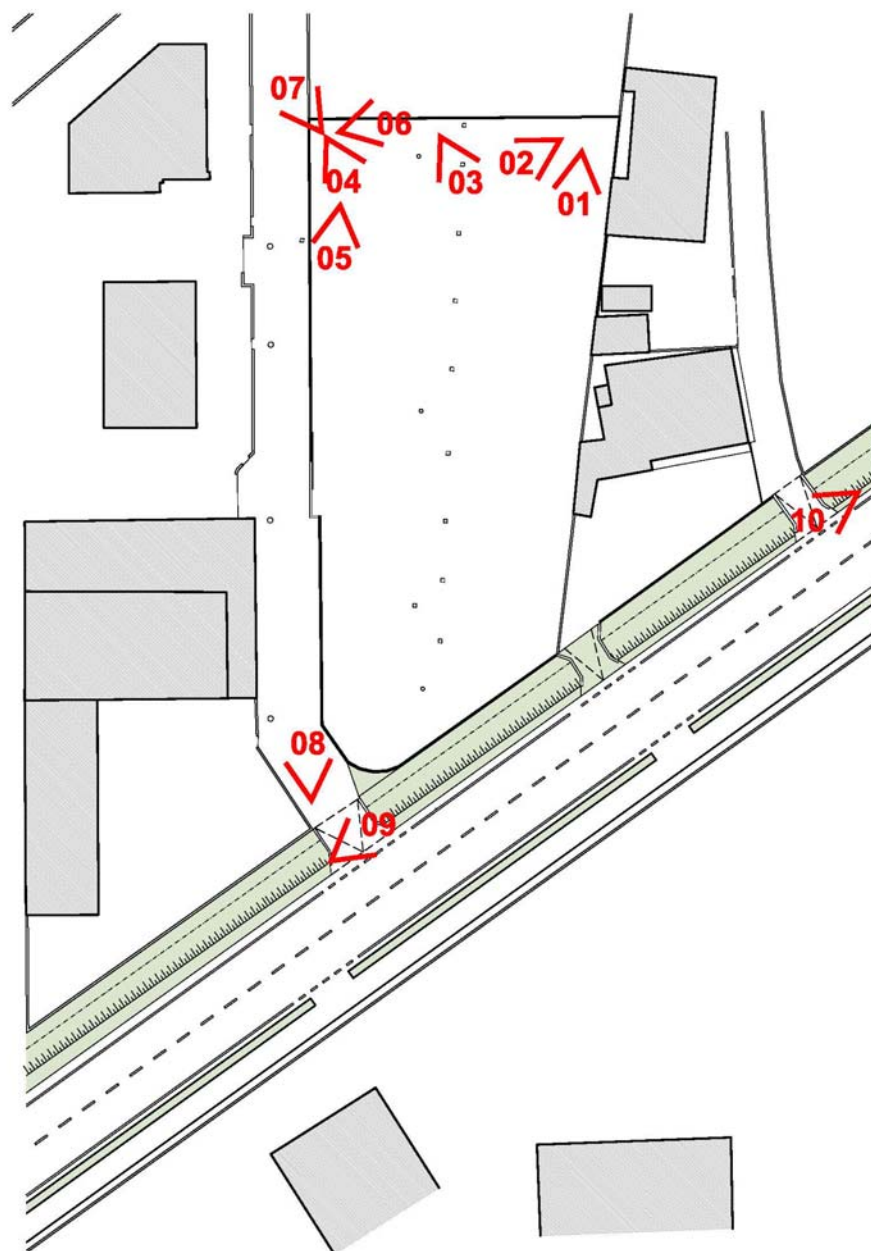
ALLEGATI



Allegato 1_FOTOPIANO



Allegato 2 ESTRATTO CATASTALE



Allegato 3_PLANIMETRIA CON CONI VISUALI

Allegato 4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10

Fontaniva
14 Gennaio 2019

Il progettista