

RELAZIONE TECNICA

Rev.01

Progettista:

ADAMO MABILIA ARCHITETTO

Studio : Via Wiel 16 35013 Cittadella (PD)

fax. 0499404608 cell.3383565726

Ordine degli Architetti di Padova n. 2651

C.F. MBLDMA75P03C743C P.I.03895290280

e-mail adamo@archifarm.it pec adamo.mabilia@pec.it

Committente:

Nardello Guido e Figli s.r.l.

Via Borgo Padova, 160 - 35013 Cittadella (PD)

Tel. 049 9303898 Fax 049 9303899

P.I. 02636040285

La richiesta di cui alla presente si occupa di Variante al PDL C2/84 (PUA 04/2010) in via Casaretta di proprietà della ditta Nardello Guido e Figli s.r.l.

La variante si rende necessaria per aggiornare il planovolumetrico e le norme tecniche operative.

Le necessità derivano dalle mutate esigenze del mercato immobiliare di Cittadella.

Nello specifico:

Le città e i quartieri evolvono nel tempo e l'aggiornamento del planovolumetrico si rende necessario per adattare la pianificazione urbana alle esigenze attuali e future della comunità.

Le leggi e i regolamenti edilizi possono subire modifiche nel tempo, e l'aggiornamento del planovolumetrico è necessario per regolamentare con indicazioni certe le volumetrie e le norme tecniche operative relative al PUA. Le esigenze del mercato immobiliare sono cambiate nel tempo a causa di vari fattori, tra cui cambiamenti demografici, evoluzione delle tendenze abitative e fluttuazioni economiche.

Tra le modifiche alle NTO del PUA sono previste le specifiche per il calcolo del volume urbanistico in relazione all'utilizzo dell'indice territoriale 1 mc/1 mq come da PI pre-vigente alla modifica del REC, confermando quindi il metodo di calcolo del volume netto.

E' previsto poi l'obbligo di inserimento del Vincolo di Inedificabilità conseguente alla trasposizione dei volumi con uso di ulteriore volume del PUA nei futuri atti di compravendita.

Il vincolo di inedificabilità impedisce la realizzazione di nuove costruzioni o altre opere edili su tali aree di terreno, salvo diversa autorizzazione rilasciata dalle autorità competenti.

Gli acquirenti, i proprietari e gli utilizzatori delle suddette proprietà sono tenuti a conformarsi alle disposizioni del presente articolo e a rispettare i vincoli di inedificabilità imposti.

Lo schema volumetrico a variante della lottizzazione e il planovolumetrico sono rappresentati nell'elaborato in allegato alla presente richiesta.

Si allegano le nuove NTO a sostituzione delle precedenti autorizzate.

La restante documentazione richiesta rimane quella già agli atti.

Non sono previste modifiche agli accessi carrai previsti nel PUA approvato e alle opere di urbanizzazione già realizzate e già oggetto di Certificato di Regolare Esecuzione.

Ad oggi, per i lotti 1, 2 e 5 sono state presentate, da altro tecnico incaricato, pratiche edilizie di Scia Art.23 alternative al PDC e gli edifici sono in fase di realizzazione

Ad oggi, per i lotti 3 e 4 sono state presentate pratiche edilizie di PDC per un quota parziale del volume disponibile come da tabella esplicativa:

RIEPILOGO DATI METRICI			
	Volume NETTO (mc)	Superficie (mq)	Note
Dati PDL edificabile ZTO "C2/84"	8087,28	6004,27	
LOTTO 1	2087,28	996,70	Realizzato
LOTTO 2	1500,00	1126,88	In fase di realizzazione
LOTTO 3	1600,00	1647,43	
LOTTO 4	1500,00	1289,70	
LOTTO 5	1300,00	943,56	In fase di realizzazione

Volumetria edificabile ZTO "C2/84" Lotti 3 e 4	
	Volume netto assegnato da PDL
Lotto 3	1600,00
Lotto 4	1500,00
Volume di progetto (in essere)	Volume netto (mc)
LOTTO 3	701,91
LOTTO 4	701,91
Dati volumi/superfici a disposizione	Volume netto (mc)
LOTTO 3	898,09
LOTTO 4	798,09

NTO (Art.1/2/3/4 come da elaborato agli atti 8D) SOSTITUTE CON NUOVE NTO
COME DA ALLEGATO 01.NTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdL di iniziativa privata ZTO C2/84

ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/04

ART.1

Per come risulta ideato il presente intervento urbanistico, valgono le norme del PI vigente sia per quanto concerne:

- le norme tecniche di attuazione,
- il regolamento edilizio.

ART.2

Non essendo presente su via Casaretta il collettore consortile fognario è obbligatorio che i fabbricati siano dotati ciascuno di sub-irrigazione. Tali sistemi saranno disattivati all'attivazione del collettore dell'Etra su via Casaretta mediante idonea richiesta di allaccio e realizzazione di idonea

ART.3

La fusione, il frazionamento o la diversa distribuzione, anche volumetrica, di massimo tre lotti anche non contigui, non costituisce variante urbanistica. Il volume del nuovo lotto non potrà avere indice maggiore di 2,00 mc/mq, ad esclusione del lotto n° 1 già edificato.

ART.4

La cubatura assegnata ai lotti di progetto, sarà proporzionalmente adeguata nel caso di variazione dell'indice territoriale della ZTO C2/084 dovuto ad una eventuale variante del Piano degli Interventi.

