

STUDIO TECNICO

Geom. Silvio Barillani

VIA XX SETTEMBRE 36-CODIGORO (FE)-TEL./FAX.0533/711249
VIA CENTRO 57-PONTELANGORINO (FE)-TEL-0533/932021
e-mail: mail@studiotecnicobarillani.191.it



PROGETTO



VARIANTE SPECIFICA AL POC DEL COMUNE DI CODIGORO,
CON VALORE DI PUA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO AUC3
SITO IN PONTELANGORINO VIA CENTRO 31B

Ditta: FOLLI MARCELLO, MUSACCHI SERENA,
SUCCI CIMENTINI REMIGIO, BERTA, FIORELLA e EBE

Tavola:

1

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA

Data:

Disegni Scala:

Agg.to:

Firme:

Il Progettista:

1- PREMESSA

Si tratta della richiesta per la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo in Variante al RUE vigente, relativamente ad un terreno in Pontelangorino, accessibile direttamente dalla pubblica Via Centro al n° 31.

2- DESCRIZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'area in questione nel vigente strumento urbanistico di Codigoro, RUE nella Tavola T4 risulta classificato in zona AUC3- Zone edificate Di Completamento da assoggettare a PUA, Art. 3.3.6.

Dalla sovrapposizione catastale risultano ricadere all'interno del perimetro AUC3, del foglio di mappa n° 56, i seguenti mappali: 588-587- 596- 598 e parte del mappale 635.

Sul lato nord di detta AUC3 risulta perimetrata altra area da assoggettare a PUA di cui ai mappali 339 e 341, proprietà di altra ditta, al momento non interessata alla realizzazione del proprio PUA.

Di fatto l'area in esame risulta così interclusa dall'accesso di Via Centro, pertanto si richiede Variante al RUE al fine di modificare la perimetrazione dell'area da urbanizzare in modo da comprendere la striscia di terreno che consentirà di realizzare la strada di accesso da Via Centro, nonché l'intero mappale 635 sul quale insiste edificio residenziale eseguito in assenza di titolo edilizio, da sanare.

Detto ciò, il nuovo perimetro della zona AUC3 dei proponenti e quindi l'area oggetto di PUA, comprenderà i mappali:

588-587-596-635-598, e parte dei mappali 351 e 352.

La Superficie Territoriale da considerare per lo sviluppo del PUA risulta pari a Mq. 4493.

La proprietà delle particelle suddette è dei signori Succi Cimentini Ebe, Succi Cimentini Remigio, Succi Cimentini Berta, Succi Cimentini Fiorella, Folli Marcello e Musacchi Serena, che ciascuno per i propri diritti sottoscriverà la convenzione e parteciperà alla realizzazione del Piano.

3 - DESCRIZIONE GENERALE DEL PUA

La progettazione eseguita è stata sviluppata tenendo conto del lotto di forma rettangolare e dell'unica possibilità di accesso dalla strada pubblica.

La striscia di terreno risulta sufficiente a consentire la realizzazione di un marciapiede della larghezza di mt. 1.50 e di una corsia stradale di mt. 3.50, strada che sarà completata con la realizzazione del PUA previsto a lato.

Lungo il breve tratto di strada è prevista una prima piazzola di parcheggio, questa strada di forma ad "elle" servirà i due lotti dove attualmente insistono un magazzino ed una abitazione e terminerà con i restanti parcheggi ed il verde di progetto.

Gli stalli dei parcheggi avranno dimensioni minime di mt. 2.50 x 5.00, l'area verde sarà allestita con sistemazione del terreno a prato verde e la piantumazione di n° 3 querce, alcuni cespugli e n° 2 panchine.

Tutti i servizi, quali fognatura, illuminazione pubblica, rete Enel, rete Telecom, rete idrica e rete gas metano, saranno realizzate come da specifiche tecniche indicate nelle corrispondenti tavole di progetto e come dai pareri acquisiti dai rispettivi enti.

4- CALCOLO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Secondo l'Art. 5.5, Comma 2, delle NTA del PSC Vigente nella zona AUC3 è possibile adottare un

DE= da 0.15 a 0.25 mq/mq del comparto.

La ditta proponente intende adottare un DE = 0.15 mq/mq.

Il diritto edificatorio corrispondente alla SC risulta quindi

ST Mq. $4493 \times 0.15 =$ Mq. 673.95 di SC (Superficie Complessiva) massima realizzabile.

5- CALCOLO DOTAZIONI E PARCHEGGI

Secondo l'Art. 2.1.4, Comma 8, del vigente RUE l'area di progetto ricade nella classificazione a1- residenza,

dove:

- P1 (Parcheggi Pubblici) compresi in PUA sono 20 mq./100 mq. di SC;

- U (Dotazioni Territoriali) 45 mq./100 mq. di SC;

- P3 n° 1 posto auto per ciascuna unità immobiliare,

pertanto

P1= Mq. $673.95 \times 20 / 100 =$ Mq. 134.79 che si arrotonda a Mq. 135.00

U = Mq. $673.95 \times 45 \% 100 =$ Mq. 303.28 che si arrotonda a Mq. 304.00

P3 = n° 1 posto per magazzino e n° 1 posto per abitazione.

6- CALCOLO DI PROGETTO

SUP. FONDIARIA (SF)	MQ.	3420
PARCHEGGI (P)	MQ.	135
VERDE (V)	MQ.	304
STRADA	MQ.	457
MARCIAPIEDI	MQ.	177

SUP. TERRITORIALE (ST)	MQ.	4493

7- CALCOLO SUPERFICI ESISTENTI SUL COMPARTO DI PUA

A- ABITAZIONE

SU	MQ.	127.19
SA	MQ.	$60.59 \times 0.60 =$ MQ. 36.35
SC	MQ.	$127.19 + 36.35 =$ MQ. 163.54

B- MAGAZZINO

SU	MQ.	161.25
SA	MQ.	$107.50 \times 0.60 =$ MQ. 64.50
SC	MQ.	$161.25 + 64.50 =$ MQ. 225.75

SC. MAX REALIZZABILE	MQ.	673.95
SC. ESISTENTI - 164.54+225.75 =	MQ.	390.29
RESTANO	MQ.	283.66

ELABORATI DI PROGETTO

- TAV. 1: RELAZIONE TECNICA
- TAV. 2: INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DOC. FOTOGRAFICA
- TAV. 3: PLANIMETRIA GENERALE PERIMETRO PUA NEL RUE
- TAV. 4: PLANIMETRIA GENERALE PERIMETRO PUA IN VARIANTE AL RUE E STANDARDS URBANISTICI
- TAV. 5: STRADE, MARCIAPIEDI, VERDE, PASSI CARRAI, SEGNALETICA
- TAV. 6: PLANIMETRIA FOGNATURA
- TAV. 7: PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 8: PLANIMETRIA RETE IDRICA
- TAV. 9: PLANIMETRIA RETE GAS METANO
- TAV. 10: PLANIMETRIA RETE ENEL
- TAV. 11: PLANIMETRIA RETE TELECOM
- TAV. 12: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 13: SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV. 14: RAPPORTO PRELIMINARE ALLA VAS
- Parere Cadf
- Parere Enel
- Parere Hera
- Parere Telecom.