

**Comune di Cavarzere**

**Provincia di Venezia**

**Relazione Tecnica – illustrativa finale**

**Oggetto:** Variante di assestamento Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, denominato “Armando Diaz”, sito in Cavarzere (VE), via Giuseppe Mazzini

**Committente:** Consorzio Diaz, con sede in Cavarzere (VE), via Pescheria n. 30 - Codice fiscale: 91019240273 - Partita IVA: 03988920272 – presidente: Arch. Alberto Sacchetto

**Relazione tecnico illustrativa**

Cavarzere, ottobre 2022

Il Tecnico

**Arch. Alberto Sacchetto**



## Relazione tecnico illustrativa

### PREMESSA

Con la presente si illustrano la variante di assestamento relativa ai lotti facenti parte del PUA Armando Diaz; si fa presente che nella variante proposta non vi sono modifiche sostanziali ai sottoservizi realizzati con i relativi pareri in quanto i gestori delle società Telecom, Enel, Acque Venete (ex Polesine Acque), Illuminazione pubblica (Eletrocostruzioni S.r.l.), Edison D.G. S.p.a., Trattasi di minime variazioni che si concretizzano nella variazione di un minimo tratto del perimetro sud-ovest el contesto urbanistico R4-3.16 per l'allineamento delle previsioni con la situazione effettiva.

Si precisa che i mappali 2690 - 2704 - 2712 – 2538 relativi alle opere di urbanizzazione sono stati ceduti al Comune di Cavarzere con atto di cessione arre senza corrispettivo Registrato a Venezia il 18/05/2022 al n. 12870 serie 1T e Trascritto a Chioggia il 18/05/2022 al n. 3051 R.G. al n. 2214 R.P. e che tali mappali non subiscono variazione di sorta. Inoltre, la zona a sud è stata modificata con progetto comunale con l'eliminazione della zona a parcheggi ed il collegamento con la nuova viabilità proveniente da sud.



ortofoto PUA Armando Diaz

## VERIFICA SUPERFICI LOTTI

Si verifica qui di seguito la variazione delle superfici dei singoli lotti

n. lotto	Superficie prevista lotti mq	Superficie reale lotti mq	differenza mq
n.1	648,67	633,00	-15,67
n.2	1.273,77	1.293,00	19,23
n.3	1.246,86	1.202,00	-44,86
n.4	1.220,17	1.198,00	-22,17
n.5	1.301,02	1.257,00	-44,02
n.6	1.161,89	1.184,00	22,11
n.7	1293,42	1.333,00	39,58
n.8	1.260,06	1.141,00	-119,06
n.9	967,87	1.000,00	32,13
n.10	969,95	970,00	0,05
n.11	877,66	865,00	-12,66
n.12	877,57	895,00	17,43
n.13	877,57	875,00	-2,57
n.14	877,57	905,00	27,43
n.15	1.000,10	895,00	-105,1
n.16	978,42	970,00	-8,42
<b>totale</b>	<b>16.832,57</b>	<b>16.616,00</b>	<b>-216,57</b>

Si evince che la situazione reale complessivamente ha portato una riduzione della superficie dedicata ai lotti edificabili.

## VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Si verificano gli standard urbanistici in relazione alle modifiche sopracitate, specificando che essendoci una diminuzione rispetto alla situazione iniziale i parametri risultano verificati.

### Dati metrici e parametri P.U.A. APPROVATO

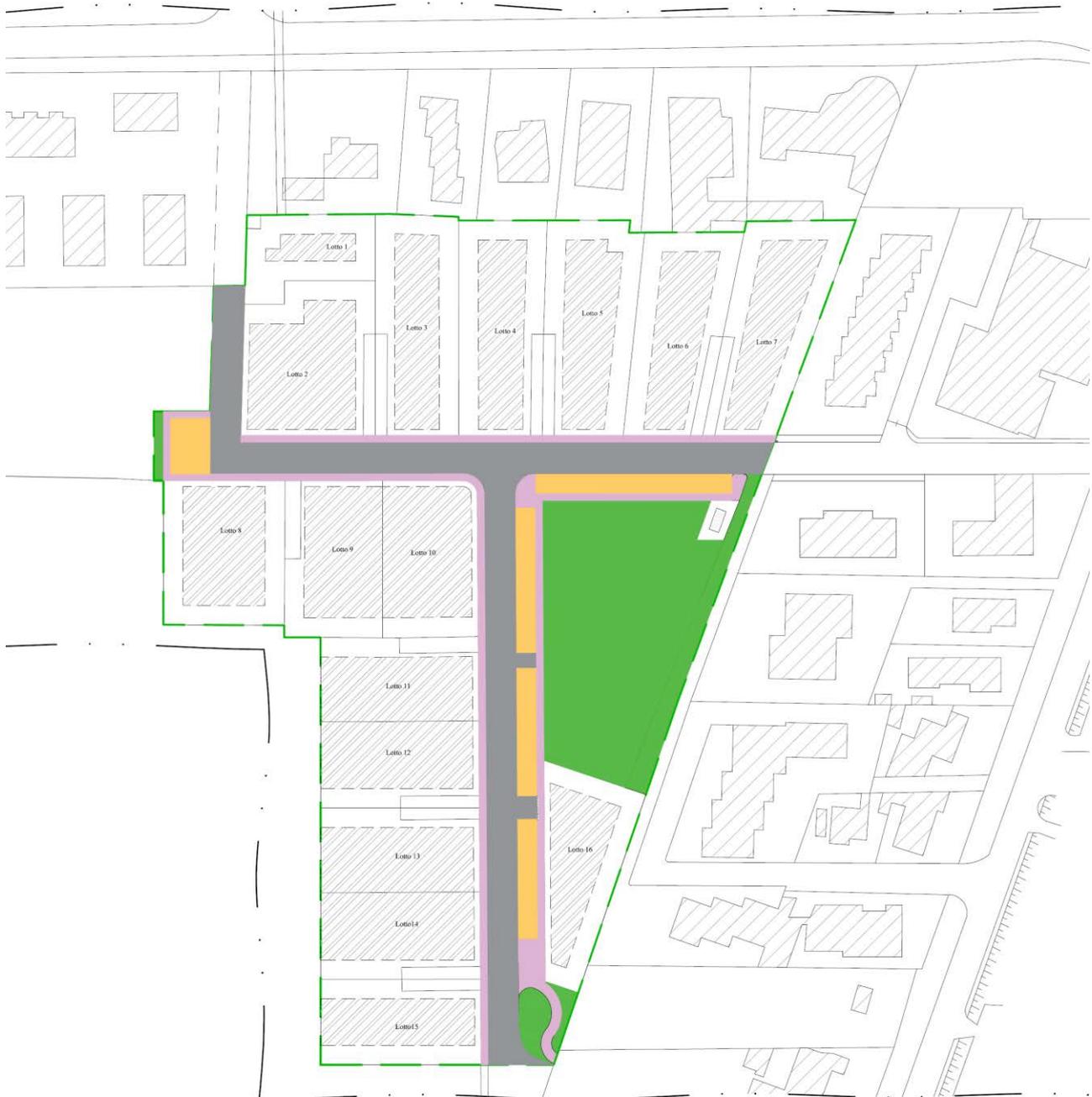
- Superficie territoriale (relativa contesto C-3.16) -	mq	22'729,00
- indice fondiario del contesto	mc/mq	1.00
- volume realizzabile	mc	22'729,00
- Superficie a opere di urbanizzazione primaria realizzate	mq	7'987,55
di cui:		
- strade	mq	2'948,69
- marciapiedi	mq	1'226,86
- parcheggi	mq	901,10
- verde	mq	2'910,91
- Superfici fondiaria stato approvato (n. lotti = 16)	mq	16'825,58
- Indice di edificabilità pari a 22'729,00 mc / 16'832,58 mq	mc/mq	1,350
- Incidenza delle opere di urbanizzazione		
7'987,55 mq / 25'138,13 mq		31.77 %
- Standard abitante teorico	mc/ab	150
- n. abitanti insediabili		
22'729,00 / 150 = 151.52	ab.	151

### Dati metrici e parametri P.U.A. STATO DI ASSESTAMENTO

- Superficie territoriale (relativa contesto C-3.16) -	mq	22'729,00
- indice fondiario del contesto	mc/mq	1.00
- volume realizzabile	mc	22'729,00
- Superficie a opere di urbanizzazione primaria realizzate	mq	7'867,69
di cui:		
- strade	mq	2'763,03
- marciapiedi	mq	1193,00
- parcheggi	mq	897,66
- verde	mq	3'014,00
- Superfici fondiaria stato di assestamento (n. lotti = 16)	mq	16'616,00
- Indice di edificabilità pari a 22'729,00 mc / 16'616,00 mq	mc/mq	1,36789
- Incidenza delle opere di urbanizzazione		
7'867,69 mq / 25'138,13 mq		31.24 %
- Standard abitante teorico	mc/ab	150
- n. abitanti insediabili		
22'729,00 / 150 = 151.52	ab.	151

# PLANIMETRIA GENERALE

Opere di urbanizzazione primaria



## LEGENDA:



STRADE: 2763,03 MQ



PARCHEGGI: 897,66 MQ



MARCIAPIEDI: 1193,00 MQ



VERDE: 3014,00 MQ



## VERIFICA DEGLI STANDARD

### Parcheggi

Tenendo conto dei parametri previsti dalle norme tecniche del P.I. vigente, che a sua volta si rifà alla Legge Regionale 11/2004, che prevede uno standard relativo ai parcheggi pari a minimo 5.50 mq/abitante, prevedendo un insediamento pari a n. 151 abitanti si ottiene un fabbisogno pari a:

151 abitanti x 5.50 mq/abitante = 830.50 mq per area a parcheggi.

La variante richiesta prevede 897.66 mq adibiti a parcheggio e spazio di manovra realizzando quindi uno standard relativo ai parcheggi di 5.94 mq/ab.

Verifica standard

897.66 mq > 830.50 mq - verificato.

### Verde pubblico:

Anche i parametri previsti per il verde pubblico sono verificati e precisamente:

Verde pubblico previsto da standard:

- primario 8 mq/abitante equivalente a: 8 mq/abitante x 151 abitanti	=	1'208,00 mq
- secondario 10 mq/abitante equivalente a 10 mq/abitante x 151 abitanti	=	<u>1'510,00 mq</u>
Totale verde pubblico previsto da standard: 1'208,00 + 1'510,00	=	2'718,00 mq

La variante richiesta prevede una superficie a verde pari a mq 3'014.00 mq

Verifica standard

3'014,00 mq > 2'787,00 mq - ampiamente verificato.

Si realizza quindi uno standard di 19.96 mq/ab

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto concerne le Norme Tecniche di Attuazione relativa al PUA non ci saranno variazioni rispetto a quelle allegate al piano di lottizzazione approvato, dove sono state recepite le prescrizioni in merito alle distanze dei fabbricati dai confini e al rispetto di quanto previsto al D.M. 1444/68.

## VERIFICA DEL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo tabellare dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria si riporta qui di seguito la situazione dello stato approvato che non subisce variazioni in quanto calcolata con gli stessi parametri dimensionali ed economici

- volume max realizzabile all'interno del PUA =	mc 22'729,00
- volume massimo realizzabile	(mc 22'729,00 x 100%) = mc 22'729,00
- contributo incidenza opere di urb. primaria =	€ 5,26 / mc
- contributo incidenza opere di urb. secondaria =	€ 7,64 / mc
- contributo incidenza opere di urb. Primaria calcolato su volume realizzabile	(mc 22'729,00 x € 5,26) = € 119'554,54

- contributo incidenza opere di urb. Secondaria calcolato su volume realizzabile

$$(mc\ 22'729,00 \times \text{€ } 7,64) = \text{€ } 173'649,56$$

- contributo totale incidenza opere di urb. primaria e secondaria

$$(\text{€ } 119.554,54 + \text{€ } 173.649,56) = \text{€ } 293'204,10$$

- preventivo di spesa per realizzo opere di urbanizzazione

primaria (iva esclusa) =

€ 685'386,63

- spesa sostenuta per realizzo opere di urbanizzazione

primaria (iva esclusa) =

€ 565.000,00

Come si evince l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate, pari ad oltre € 565.000,00, risulta largamente superiore al contributo dovuto in funzione della volumetria netta realizzabile, ovvero € 293'204,10, calcolato secondo la Tabella di cui alla Delibera del Comune di Cavarzere.

### **Parere istruttoria domanda di adozione del PUA del 01.02.2016**

In riferimento all'importo versato di € 37'431,66 con bonifico effettuato alla tesoreria comunale - cro 96596500 – dato che l'opera non è più stata realizzata e non può più essere realizzata perché non prevista dal PI in vigore, si è previsto la detrazione dell'importo dagli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle quote di cubatura edificabile di ogni singolo lotto come da prospetto di seguito riportato:

Stato approvato

lotto	superficie mq	indice fondiario mc/mq	mc edificabili	ripartizione del contributo versato
n.1	648,67	1,35	875,70	€ 1.442,49
n.2	1.273,77	1,35	1.719,59	€ 2.832,56
n.3	1.246,86	1,35	1.683,26	€ 2.772,72
n.4	1.220,17	1,35	1.647,23	€ 2.713,37
n.5	1.301,02	1,35	1.756,38	€ 2.893,16
n.6	1.161,89	1,35	1.568,55	€ 2.583,77
n.7	1293,42	1,35	1.746,12	€ 2.876,26
n.8	1.260,06	1,35	1.701,08	€ 2.802,08
n.9	967,87	1,35	1.306,62	€ 2.152,31
n.10	969,95	1,35	1.309,43	€ 2.156,94
n.11	877,66	1,35	1.184,84	€ 1.951,71
n.12	877,57	1,35	1.184,72	€ 1.951,51
n.13	877,57	1,35	1.184,72	€ 1.951,51
n.14	877,57	1,35	1.184,72	€ 1.951,51
n.15	1.000,10	1,35	1.350,14	€ 2.223,99
n.16	978,42	1,35	1.320,87	€ 2.175,78
	16.832,57		22.723,97	€ 37.431,66

## Stato di assestamento

lotto	superficie mq	indice fondiario mc/mq	mc edificabili	ripartizione del contributo versato
n.1	633,00	1,36789	865,88	€ 1.425,99
n.2	1.293,00	1.36789	1.768,69	€ 2.912,80
n.3	1.202,00	1.36789	1.644,21	€ 2.707,80
n.4	1.198,00	1.36789	1.638,74	€ 2.698,79
n.5	1.257,00	1.36789	1.719,45	€ 2.831,70
n.6	1.184,00	1.36789	1.619,59	€ 2.667,25
n.7	1.333,00	1.36789	1.823,41	€ 3.002,91
n.8	1.141,00	1.36789	1.560,77	€ 2.570,39
n.9	1.000,00	1.36789	1.367,90	€ 2.252,75
n.10	970,00	1.36789	1.326,86	€ 2.185,17
n.11	865,00	1.36789	1.183,23	€ 1.948,63
n.12	895,00	1.36789	1.224,27	€ 2.016,21
n.13	875,00	1.36789	1.196,91	€ 1.971,15
n.14	905,00	1.36789	1.237,95	€ 2.038,74
n.15	895,00	1.36789	1.224,27	€ 2.016,21
n.16	970,00	1.36789	1.326,86	€ 2.185,17
	16.616,00		22.729,00	€ 37.431,66

Per quanto non espressamente descritto si rimanda agli elaborati grafici che fanno parte integrante della presente.

Cavarzere, ottobre 2022

Il Tecnico

**Arch. Alberto Sacchetto**

