

COMMITTENTE: ECO-DEM S.R.L.

PROGETTISTA: ING. STEFANO BARBI

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
DI INIZIATIVA PRIVATA NEL COMUNE DI CITTADELLA PER  
L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

[www.barbiarcastudio.it](http://www.barbiarcastudio.it)



PROGETTI DI INGEGNERIA EDILE E CIVILE

Via Dante Alighieri, 10 - 37012 Bussolengo-VR

Tel. 045 7150508 - Fax 045 6702480

PIVA 03092100233

[progetti@barbiarcastudio.it](mailto:progetti@barbiarcastudio.it)

**Bussolengo, 16.04.2018**

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La proposta progettuale riguarda la domanda di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, in un'area compresa tra la strada comunale di via Giosue' Carducci e la strada provinciale SP 47 detta via Cristoforo Colombo nel Comune di Cittadella (PD), per conto della ditta Eco-Dem S.r.l.

La ditta "ECO-DEM s.r.l." risulta attualmente proprietaria delle aree inserite nella ZTO D3/007 e F/04 ed individuate catastalmente come segue: Comune di Cittadella, provincia di Padova Foglio 32, mappali nn. 111 – 112 – 1964 - 1101 – 1966 – 1158 – 306(parte) – 307 (parte) - 2228 (parte) – 2226 (parte) – 2224 (parte) – 2223 (parte) – 2221 (parte) per una superficie catastale di 38.777 metri quadrati che sarà meglio determinata in sede di frazionamento catastale.

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Cittadella classifica l'area in oggetto nei seguenti ambiti:

- Zona ZTO F – codice 04 “aree per l'istruzione quali scuola dell'obbligo”;
- Zona ZTO D3 “Commerciali, direzionali e per artigianato di servizio”, dove ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che includa la realizzazione di opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;

L'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree entro ambito, oltre che le ulteriori opere di urbanizzazione extra ambito previste nell'atto d'obbligo depositato agli atti del comune di Cittadella al prot. 1169 del 15/01/2016 in cui la ditta Eco-dem s.r.l. è subentrata, giusta atto in data 03 ottobre 2017 rep. 140040 del notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari. Tali opere saranno realizzate in conformità dei progetti e dei capitolati depositati agli atti e comunque nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente in materia, delle prescrizioni imposte dagli enti gestori di pubblici servizi e degli enti proprietari e gestori delle strade.

Le opere di urbanizzazione consistono in:

- viabilità extra ambito (rotatoria su SP 47 Valsugana compresa le immissioni est ed ovest, collegamento di tale rotatoria con via Gabrielli con esecuzione di una nuova rotatoria urbana, pista ciclo-pedonale lungo Via Gabrielli, dalla rotatoria urbana fino a Via Verdi, opere strutturali relative al solo sottopasso (cunicolo) ciclo-pedonale alla SP 47);
- strade di penetrazione;
- pista ciclabile e spazi pedonali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- segnaletica stradale;
- fognature con eventuali impianti di depurazione;

- reti di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- verde pubblico attrezzato;
- opere di protezione gasdotto SNAM

Il progetto ha così determinato gli standard e le aree per le opere di urbanizzazione:

- Superficie catastale terreni	mq. 38.777,00
- Superficie reale di progetto Zona D3 - ambito PdL	mq. 23.877,00
- Superficie coperta ammissibile 50% sup. fondiaria lotti in ZTO D3/007	mq. 8.846,00
- Lotti Edificabili totali	mq. 17.692,00
- Lotto 1	mq. 8.973,00
- Lotto 2	mq. 8.719,00
- Urbanizzazione primaria di progetto	mq. 3.022,40
- Superficie a Parcheggio pubblico	mq. 1.215,00
- Superficie a verde pubblico	mq. 1.807,40
- Strada di lottizzazione di progetto	mq. 4.600,00

di cui:

o Strada categoria E urbana di quartiere	mq. 1.820,00
o Marciapiede pubblico	mq. 490,00
o Aiuole a verde in prossimità rotatoria	mq. 153,60
o Verde/canale di irrigazione	mq. 329,00
o Verde pubblico (standard primario)	mq. 1.807,40
o Percorso ciclopedonale	mq. 370,00
- Aree per l'istruzione	mq. 14.900,00
suddivisa in: parcheggio - lotto 3	mq. 1.900,00
ZTO F - lotto 4	mq. 13.000,00

- Standard dovuti di progetto	dovuti	di progetto
Parcheggio ad uso pubblico	mq. 1.193,85	mq. 1.215,00
Verde	mq. 1.193,85	mq. 1.807,40
Totale standard	mq. 2.387,70	mq. 3.022,40

Aree da cedere gratuitamente al Comune di Cittadella quale impegno nell'atto d'obbligo:

- Area per realizzazione percorso ciclo-pedonale mq. 370,00;
- Area per l'istruzione: ZTO F (lotto 4) mq. 13.000,00
- Area per l'istruzione: parcheggio (lotto 3) mq. 1.900,00

La ditta Ecodem si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Cittadella la aree a standard a verde, pista ciclabile, sede stradale, marciapiedi e altri spazi pedonali individuati all'interno dell'ambito di intervento attuativo ed costituire vincolo di servitù perenne ad uso pubblico su tutte le aree da destinare a standard a parcheggi. Il tutto secondo quanto definito negli elaborati progettuali contenuti nel PUA approvato dal Comune, salvo lievi modifiche conseguenti all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La ditta Ecodem inoltre si impegna a corrispondere al Comune di Cittadella il contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001, calcolato secondo i criteri previsti nel P.I. vigente nel seguente modo:

- cessione gratuita al Comune di n. 2 lotti (lotto 3 e lotto 4), individuati nelle tavole grafiche di piano per una superficie fondiaria complessiva di 14.900 mq.
- esecuzione di opere pubbliche per un ulteriore valore calcolato applicando il prezzo di 35 €/mq al 50% del valore della differenza della superficie territoriale complessiva dei lotti che rimangono in proprietà del soggetto attuatore con la superficie territoriale complessiva dei lotti che rimangono in proprietà del comune.

La ditta Ecodem, in ottemperanza a quanto stabilito nell'atto d'obbligo depositato agli atti del comune di Cittadella al prot. 1169 del 15/01/2016, subentrato con atto in data 03 ottobre 2017 rep. 140040 del notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, si impegna ad eseguire a totale cura e spese:

- la progettazione e realizzazione della viabilità di collegamento tra la rotatoria sulla SP47 Valsugana e Via Gabrielli con annessa rotatoria urbana, sempre su via Gabrielli
- pista ciclo-pedonale lungo Via Gabrielli, dalla rotatoria urbana fino a Via Verdi
- opere strutturali relative al solo sottopasso (cunicolo) ciclo-pedonale alla SP 47

Il tutto in conformità alle previsioni del vigente PI e secondo le indicazioni progettuali e di capitolato tecnico contenute nel Piano Urbanistico Attuativo secondo gli elaborati progettuali richiamati al precedente art. 1.

La realizzazione di tali opere avrà inizio solo dopo che il Comune di Cittadella abbia concesso alla Ditta il titolo di immissione in possesso delle aree su cui effettuare i lavori.

Per tali scopi il Comune si fa carico della procedura acquisitiva delle aree, compreso l'onere per gli eventuali espropri e/o acquisizioni bonarie, con eccezione del sedime della rotatoria sulla SP47 – Valsugana, i cui costi per l'acquisizione dei terreni gravano sul soggetto attuatore, come specificato nel punto 5.5 nell'atto d'obbligo prot. N. 1169/2016.

La ditta Ecodem si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare la nuova zona D3 e zona F ai pubblici servizi esistenti in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e gestori delle infrastrutture a rete.

Bussolengo, 16.04.2018

*Il tecnico, Ing. Stefano Barbi*

