

APPROVATO CON D.G.C. N. 27 DEL 31.01.2024

COMUNE DI CITTADELLA  
Provincia di Padova



**Streliotto Maria  
Streliotto Lidia**

Piano di Lottizzazione  
P.U.A. n. 05/2014  
Z.T.O. C2/134  
Rettifica del sedime  
edificabile

**STA + AUD**

VIA BORGO BASSANO, 79 - 35013 CITTADELLA (PD)  
049 9403638 - WWW.AUDPROGETTI.IT - STUDIO@AUDPROGETTI.IT  
SIMONE TONIOLO ARCHITETTO & AUD PROGETTI ITALY SRL  
03325190282 P.IVA 05291330289

**SIMONE TONIOLO ARCHITETTO**

Progettista	Collaboratore
Collaboratore	Collaboratore

Data: 21.11.2023

Aggiornamenti:

Scale:

File:

Tavola  
**6** B



TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE

**RELAZIONE TECNICA**

**INDICE**

- Indice;
- Introduzione;
- 1 – Premessa;
- 2 - Caratterizzazione qualitativa dell'intervento;
- 3 - Destinazione delle aree;
- 4 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria;

**INTRODUZIONE**

Con la Variante attuale “codice pratica n. **STRMRA550E42C743Q-16072021-1534 SUPRO/0207831 del 28.07.2021 – P.U.A. n. 05/2014, Z.T.O. C2/134**” si chiede la sola “rettifica del sedime edificabile”.

Si premette che il P.U.A. n. 05/2014, Z.T.O. C2/134 è stato ultimato e collaudato e di cui si sono cedute le opere di urbanizzazione ed il parco come convenzionato.

La Variante attuale si rende necessaria per la sola “rettifica del sedime edificabile” del lotto rimasto in proprietà alla ditta committente.

Questo sarà possibile in quanto la distanza di 30ml era stata erroneamente, in fase di PUA, definita in base alla linea mediana delle scarpate / linea di mappa di confine e non come distanza dalla rotaia “più vicina”. Di fatto come si evince dalle comunicazioni col geom. Tosetto di RFI che si allegano a seguire, e la normativa richiamata, la distanza dei 30ml si misura correttamente dalla rotaia più vicina.

Con tale presupposto non cambia la volumetria del PDL, ma solamente l’area su cui si può edificare, rendendo la densità abitativa minore in quanto distribuita su una superficie maggiore, migliorando di fatto la qualità dell’intervento.

La presente pratica edilizia è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento Cartografico;
- Tav. 2 Individuazione dell’area dello stato autorizzato;
- Tav. 3 Individuazione dell’area dello stato comparativo;
- Tav. 4 Individuazione dell’area dello stato progetto;
- Tav. 5 Rilievo fotografico;
- Tav. 6 Relazione tecnica;

Gli interventi ed elaborati qui di seguito descritti ed allegati, sono conformi alla Deliberazione n. 473 del 17.05.2022.

**1 - PREMessa**

La proprietà interessata dal presente richiesta è presso via Mazzini, al Foglio 37° mapp.le n. 1341 e n. 1342 del NCT in comune di Cittadella.

Con “Determinazione Dirigenziale n. 473/2022 del 17.05.2022”, è stato approvato il Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione del PUA n. 05/2014;

In data 25.05.2022 è stato firmato l’atto di cessione delle aree presso il Notaio Ronca Maria Gabriella, Repertorio n. 54083 Raccolta n. 14326, Registrato a Padova il 01.06.2022.

La necessità della “rettifica del sedime edificabile”, nasce dal fatto che in fase di progettazione della lottizzazione, è sempre stata indicata “la fascia di rispetto ferroviario di 30 mt, dalla proprietà di R.F.I. (rete ferroviaria italiana), come indicato nello “schema unilaterale d’obbligo”, firmato in data 07.10.2011.

La normativa che ci indica i limiti del vincolo ferroviario, prescrive quanto segue:

- all’art. 33 delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) vigenti, ai sensi dell’art. 49 del DPR 753/1980, si indica: “lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, **minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia**”;
- all’art. 51 del DPR 753/1980, “lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie, metropolitane e funicolari terrestri su rotaia **è vietato** costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, **ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia**, da misurarsi in proiezione orizzontale”.

Pertanto, si chiede la rettifica del sedime edificabile del lotto in oggetto, ovvero l’aggiornamento grafico del limite del vincolo ferroviario.

Tutti i valori urbanistici autorizzati rimangono invariati.

Ora il terreno è privo di costruzioni, confina a nord con una via comunale e parco pubblico (opera convenzionata e ceduta come da PUA precedente), a est con privato, a sud con ferrovia (tv-vi), a ovest con proprietà comunale.

## **2 – CARATTERIZZAZIONE QUALITATIVA DELL’INTERVENTO**

La modifica del sedime edificabile del lotto privato garantirà migliore distribuzione dei fabbricati aumentando la qualità dell’intervento.

## **3 – DESTINAZIONE DELLE AREE (invariate)**

Le superfici reali relative all’area in oggetto, riferita allo stato di fatto previsto dal P.I. vigente sono invariate, e sono circa 5521 mq di tutto il PDL di cui in cessione al comune sono stati circa 1895mq di cui 1500mq circa a parco.

Il P.d.L., dal punto di vista urbanistico, è strutturato in modo estremamente semplice: prevede infatti una viabilità privata di penetrazione da via Mazzini per il lotto privato in oggetto, posta a ovest che consente di collegare l’area edificabile posta a sud, tra il parco e la ferrovia.

Riepilogo dei parametri di urbanizzazione del già collaudato pdl:

<b>DATI METRICI - STANDARD</b>	
<b>STATO ATTUALE</b>	
<b>Superfici:</b>	
Superficie Reale:	5.521,00 mq
<b>Destinazione:</b>	
Area Edificabile C2	5.521,00 mq
indice territoriale/fondario	0,50 mc/mq
Vomune edificabile	2.760,00 mc
<b>PROGETTO</b>	
<b>Superfici :</b>	
Superficie:	5.521,00 mq
<b>Destinazione:</b>	
- Lotto	3.626,00 mq
- Parcheggio standard primario	199,16 mq
- Verde e marciapiede primario	195,84 mq
- Parco 1500 mq Parco	1.500,00 mq
<b>Totale</b>	<b>5.521,00 mq</b>
<b>STANDARD di PDL</b>	
<b>Calcolo degli Abitanti:</b>	
<i>Lotti minimi:</i>	
- superficie di PdL	5.521,00 mq
- lotti	1,00 n°
<i>Volume attribuito al PdL:</i>	
- volume urbanistico lotto	2.760,00 mc/lotto
<i>Abitanti insediabili:</i>	
- volume urbanistico di PdL	2.760,00 mc
- volume per abitante	150,00 mc/abit.
- abitanti previsti in PdL	18,40 n°
- abitanti previsti in PdL (+ 15% art. 4 comma 10 regolamento edilizio)	21,16 n°
	<b>22,00 n°</b>
<b>Standard richiesti per il PdL:</b>	
<i>Standard a Parcheggio:</i>	
- Superficie per abitante	7,00 mq/abit.
- abitanti di PdL	22,00 abitanti
<b>Standard a Parcheggio richiesti:</b>	<b>154,00 mq</b>
<i>Standard a Verde:</i>	
- Superficie per abitante	8,00 mq/abit.
- abitanti di PdL	22,00 abitanti
<b>Standard a Verde richiesti:</b>	<b>176,00 mq</b>
<b>Standard totali richiesti</b>	<b>330,00 mq</b>
<b>Verifiche Standard:</b>	
<i>Standard a Parcheggio:</i>	
- Standard a Parcheggio di PdL	199,16 mq
<i>Standard a Verde:</i>	
- Standard a Verde di PdL	195,84 mq
<b>Standard totali di Pdl</b>	<b>395,00 mq</b>
Standard di Pdl > Standard richiesti	<b>VERIFICATO</b>
<b>Totale da cedere al Comune:</b>	
Totale:	1.895,00 mq

**4 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (invariate)**

Le stesse opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate e cedute al comune; la presente variante non le modifica in nessun modo in quanto non pertinenti alla richiesta:

**a) strade****b) parcheggi****c) marciapiedi****d) aree destinate a verde pubblico****e) fognatura nera**

Essendo presente su via Mazzini il collettore consortile fognario è obbligatorio che i fabbricati siano allacciati al pozzetto giro in modo diretto ovvero con richiesta di allaccio diretto all'Etra.

Internamente il lotto verrà allacciato in modo privato al momento della realizzazione del/dei fabbricati.

**f) fognatura bianca****g) rete acquedotto**

La rete idrica sarà realizzata con allaccio diretto Etra al momento della realizzazione del/dei fabbricati.

**h) rete gas-metano**

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente in modo privato al momento della realizzazione del/dei fabbricati.

**i) rete telefonica**

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente in modo privato al momento della realizzazione del/dei fabbricati.

**l) rete di distribuzione dell'energia elettrica per usi civili**

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente in modo privato al momento della realizzazione del/dei fabbricati.

**m) impianto di pubblica illuminazione**