



COMUNE DI CITTADELLA
COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA

Copia Agli Atti

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0043670 del 18/12/2018
Class: 10/50 Fasc: 2016/95



RELAZIONE TECNICA

P.U.A. C3/139 are 1.2 - PDL via Ca' Ovadro

OGGETTO

Realizzazione di un verde pubblico e parcheggio nell' ambito del PDL.

COMMITTENTE

Bernardi Domenico

Cittadella 30 novembre 2018



I Tecnici

Geom. Luigino Antoniacomi



Ing. Edi Morandin

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1.PREMESSE	2
2.STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	2
3.DESCRIZIONE DELL'AREA E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELLA ZONA	4
4.DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	4
5. DIMENSIONAMENTO DEL P.d.L.	6
6.DISPONIBILITA' DELLE AREE	7
7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO	7
8.DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ...	7
8.1 STRADE	8
8.4 AREE DESTINATE A VERDE	8
8.5 INVASO DI LAMINAZIONE8
8.6 FOGNATURA BIANCA	8
8.7 FOGNATURA NERA	8
8.9 RETE GAS-METANO	9
8.10 TELEFONICA E FIBRE OTTICHE	9
8.11 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	9
8.12 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	9
9 VERIFICA SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
10 ELABORATI COSTITUENTI IL PDL	10

1. PREMESSE

Il presente Piano di Urbanizzazione viene attuato ai sensi, degli art. 19 e 20 della L.R. 23.04.2004 n° 11 e delle Norme Tecniche di Attuazione comunali del P.I. vigente per le Zone territoriali omogenee C3 di tipo "Residenziale nei Nuclei".

Tale P.d.L si configura come un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in quanto i soggetti interessati lo redigono di propria iniziativa e lo presentano al Comune.

Il P.d.L. risulta uno strumento urbanistico attuativo per l'insediamento residenziale mediante l'individuazione di un nuovo complesso residenziale nella zona a tale scopo delimitata dal P.I. con la sigla C3/139 1-2 della Tav. 2 compresa nella seconda variante P.I. approvata con delibera del C.C. 14/06/2017 n. 17.

L' area soggetta a P.d.L. dovrà essere convenzionata con il Comune che subordina il Permesso di Costruire dei singoli edifici alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri finanziari per la realizzazione delle stesse.

Il P.d.L. prevede l'urbanizzazione di un'area a destinazione residenziale nei nuclei avente una estensione di circa 2.051 m² ubicata in Comune di Cittadella, nella frazione di Laghi in via Ca'Ovadro.

In pratica è prevista la formazione di due lotti residenziali di cui uno già edificato da tempo di mq 900,00. Il lotto libero da destinare alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale risulterà invece di mq 967,00 il tutto al netto delle cessioni da fare a favore del Comune.

2. STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cittadella ha adottato la variante al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 252 del 06/02/2007 ai sensi dell'art. 50 comma 4° lettera L della L.R. 61/85, attualmente il Comune è dotato di P.A.T.I. rettificato con D.G.R. n. 2895 del 29.09.2009 e successivo P.I. dal quale l'area interessata dal presente P.d.L. è stata classificata come Z.T.O. C3/139 1-2 definita "Zona residenziale nei Nuclei" e successivamente inserita come n. area 1.2 inserita nella variante seconda del predetto P.I.

L'art. 106 delle Norme Tecniche di attuazione del P.I. , che disciplina le modalità e gli interventi ammessi per la Z.T.O. C/3 recita:

- 1. Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio rurale sono quasi completamente edificati con prevalente tipologia unifamiliare.*
- 2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione con facoltà di suddivisione*

in più alloggi ed ampliamento fino ad un massimo di mc 800 per ogni edificio stabilmente abitato alla data 30.6.1984 e ricadente all'interno della zona C3.

3. Dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima m 8,50;*
- Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.*
- Distanza dai confini m 5, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza.*
- Distanza tra fabbricati come stabilito dall'articolo 51 lett. "h" del R.E.C..*
- Distanza dalla strada m 5,00. In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza di m 5,00, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto.*
- Nei lotti inedificati che abbiano una superficie minima di mq 600, compresi nei nuclei, si potrà edificare con densità fondiaria IF Max = 1,00 mc/mq, con un massimo di mc. 600 per ogni lotto.*

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 99.

5. E' ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68. Tale intervento è ammesso previa individuazione di Comparto Edificatorio e solo se viene prevista la destinazione d'uso di cui al precedente art. 99.

6. Nei lotti liberi, il rilascio del Permesso di Costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:

- a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;*
- b. alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I. ;*
- c. alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;*
- d. all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione di cui all'art. 133, ovvero all'impegno ad eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.*

7. Per i lotti con superficie inferiore a mq. 1000 valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8 comma 2 e, gli interventi non soggetti a perequazione sono subordinati alla stipula della convenzione Urbanistica che dovrà prevedere il vincolo di non cedibilità dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione.

8. Le aree di nuova edificazione con superficie maggiore di mq. 1000 ad uso residenziale, individuate nelle tavole grafiche del P.I. con la grafia del Comparto Edificatorio e

disciplinate nel Repertorio Normativo, sono subordinate alla perequazione Urbanistica come disciplinata nel precedente art. 8.

9. La convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve contenere, in ogni caso, l'impegno ad assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti in via preliminare agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

10. In ogni caso, sia con intervento diretto che a mezzo di comparto, dovranno in particolare essere garantite:

- strade di accesso con larghezza non inferiore a m. 6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m. 3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;*
- illuminazione pubblica;*
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;*
- rete dell'acquedotto;*

3. DESCRIZIONE DELL'AREA E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELLA ZONA

La zona interessata dal presente P.d.L. è situata in Comune di Cittadella, via Ca'Ovadro, località situata nella periferia della frazione di Laghi.

L'accesso è attualmente garantito da via Ca'Ovadro, posta sul confine ovest dell'ambito del P.U.A.

L'ambito interessa una superficie territoriale complessiva di 2.051 m² ed attualmente si configura come un'area residenziale di completamento, con la presenza di alcune urbanizzazioni realizzate da alcuni anni quali: *illuminazione pubblica e linee aeree di Enel e Telecom, mancano, acquedotto, gas, fognatura, verde pubblico e parcheggi.*

Dal punto di vista morfologico l'area risulta pianeggiante, situata nella parte alta della pianura alluvionale veneta, ad una quota di circa 62,00 m s.l.m.m..

L'ambito confina a nord ed est con terreno agricolo, a ovest con strada pubblica denominata via Ca'Ovadro, a sud con la restante parte del comparto C3/139 (area1.1) di altra proprietà.

Proprio per la presenza a sud con il resto del comparto di altra proprietà è stata adottata ed approvata la quinta variante al P.I. che ha di fatto frazionato l'area in due comparti permettendo così l'intervento al P.U.A. limitata alla proprietà del lottizzante Sig. Bernardi Domenico.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la trasformazione dell'area attualmente ad uso agricolo avente una estensione di circa 2.051 m², mediante la realizzazione di un piano urbanistico attuativo residenziale, con la creazione di due lotti residenziali di cui uno a sud di 900,00 mq, compresa l'area a banchina stradale esistente di mq 34,00, attualmente edificato di proprietà della ditta lottizzante ed uno a nord di 967,00 mq, compresa un'area a parcheggio pubblico di 150 mq. Lotto che comprende pure l'area adibita a banchina stradale da cedere al Comune. Si è optato a definire gli standards con la sola area a parcheggio in quanto il comparto è situato in mezzo al verde e pertanto risultava inutile creare un'area a verde pubblico. L'accesso al lotto già edificato avviene direttamente dalla via Ca'Ovadro da dove si prevede l'accesso anche per il nuovo lotto.

L'organizzazione planimetrica del nuovo insediamento residenziale nei nuclei prevede che le opere di urbanizzazione di cui sopra vengano disposte in corrispondenza della strada pubblica comunale via Ca'Ovadro.

Per quanto concerne le aree a standards sono previste opportune aree a standards primario destinate a parcheggio. Il dimensionamento del P.d.L. viene effettuato sull'estensione territoriale dell'ambito C3/139 limitato al n. area 1.2.

Per quanto riguarda il nuovo volume massimo edificabile, il P.d.L. prevede 1.200 m³ distribuiti sui due lotti aventi una estensione fondiaria complessiva di 2051,00 m², a cui corrisponde un indice fondiario medio di 0,58 m³/m². fermo restando la disposizione prevista dalle Norme Tecniche di attuazione che nelle zone C3 prevede comunque un volume massimo per lotto di 600 mc. ed il lotto non inferiore a 600,00 mq. I volumi massimi edificabili e le dimensioni massime di ingombro del singolo lotto sono indicati nel piano-volumetrico della Tav. 3, mentre il dimensionamento del P.d.L. è riportato al successivo punto 5.

La tipologia edilizia prevista è di case unifamiliari o plurifamiliari isolate o aggregate, a schiera lineari, a corte o a blocco.

La destinazione degli edifici è di tipo residenziale urbano con possibilità di attività legate al commercio, pubblici esercizi, bar, spettacolo, cultura, etc., così come disciplinate dall'art. 99 delle N.T.A. del P.I.

Le modalità di attuazione sono riportate nelle norme tecniche di attuazione del P.d.L. riportate nel Allegato C.

I parcheggi privati saranno interni ai lotti e dovranno essere in superficie, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista, e verranno indicati in sede di richiesta di Permesso di Costruire del fabbricato.

5. DIMENSIONAMENTO DEL P.d.L.

DATI TECNICI SUL DIMENSIONAMENTO

Superficie catastale ambito originale P.d.L.	= m ²	2.051,00
Volume urbanistico fabbricato esistente	= m ³	435,72
Superficie lotti già realizzati	= m ²	900,00
Volume urbanistico massimo edificabile su superfici non edificate (V.E.)	= m ³	600,00
Volume massimo edificabile lotto già edificato	= m ³	600,00
Superficie estensione lotto libero	= m ²	967,00
Indice fondiario medio	= m ³ /m ²	0,58

STANDARDS

Capacità insediativa teorica	= m ³ /ab.	150
Dotazione minima di Standards primario (Art. 127 comma 1 – aree per servizi pubblici - N.T.O.)	= m ² /ab.	15
Volume max ai fini calcolo standards (V.E.S. = V.E. 1200 + 15%)	= m ³	1.380
Abitanti equivalenti (V.E.S./150 m ³ /ab.) 1380 : 150	= n°	9,2
Superficie a verde minima (Standards primario mq 8/ab.)	= m ²	80,00 ✓
Superficie a parcheggio minima (standards primario mq 7/ab.)	= m ²	70,00 ✓

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DI PROGETTO

Superficie a verde (Standards primario mq 8/ab.)	= m ²	80,00
Superficie a parcheggio (standards primario mq 7/ab.)	= m ²	70,00
Totale standards	= m ²	150,00

Superficie Standards di progetto:

Superficie standard a verde pubblico di progetto	= m ²	00,00
Superficie a parcheggio	= m ²	150,00
Superficie di accesso banchina stradale	= m ²	34,00 ?
Totale standards mq 184	= m ²	184,00 > 150,00
		<u>150</u>
Area a sede stradale (Via Ca'Ovadro) da cedere al Comune	= m ²	91,00

6.DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dall'intervento e ricadenti all'interno dell'ambito del P.d.L. sono di proprietà del Sig. Bernardi Domenico e pertanto disponibili per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione. Si riporta in allegato alla presente relazione le visure catastali dei terreni interessati.

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Allo scopo di poter organizzare la progettazione sulla scorta di dati certi ed inequivocabili, si è proceduto al rilievo plani-altimetrico di dettaglio della situazione ora esistente, appoggiando le quote rilevate a capisaldi preesistenti utile al fine delle future e successive fasi di cantierizzazione del progetto.

Per la rappresentazione del terreno su cui insistono le opere in progetto, e per il rilievo di opere d'arte esistenti, si è svolto un rilievo con il metodo celerimetrico idoneo ad una restituzione in scala 1:200; particolare attenzione è stata posta al rilievo di eventuali manufatti già esistenti, dei sottoservizi in esso ricadenti e di infrastrutture viarie.

I punti da rilevare sono stati scelti in modo da registrare ogni variazione dell'andamento plani-altimetrico del terreno e in modo da poter posizionare ogni manufatto o rete infrastrutturale presente, le linee di confine tra proprietà differenti.

In particolare sono stati rilevati:

- i punti che definiscono i confini di proprietà, recinzioni incluse, con individuazione degli accessi;
- i punti che delimitano il sedime stradale esistente;
- i fabbricati esistenti;
- le canalizzazioni irrigue e gli attraversamenti esistenti;
- i pali e pozzetti a terra dell'illuminazione, dell' ENEL, della TELECOM, SERVIZI, ecc.;

è prevista anche la cessione al Comune di una fascia di terreno di m. 6,00 parallela alla strada comunale, compresa l'attuale banchina larga m 1,25 lungo tutto il lato ovest del Piano per permettere la realizzazione delle opere urbanistiche previste. E' inoltre prevista la cessione al Comune della mezza strada denominata Via Ca' Ovadro di mq 91,00.

8. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione del nuovo P.d.L., prevede la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria mancanti e necessarie per dotare l'area di tutti i servizi necessari per una sua adeguata fruibilità. Nel dettaglio si riportano di seguito le principali caratteristiche di tutte le opere da eseguire.

8.1 STRADE

La carreggiata a servizio dei due lotti è la strada comunale via Ca'Ovadro .

8.2 AREE DESTINATE A VERDE

Non sono previste dal progetto aree a verde pubblico in quanto anche l'Amministrazione comunale ha optato la scelta di completare gli standars con la sola area a parcheggio in quanto il verde pubblico in aperta campagna verde risulta ininfluenza.

8.5 INVASO DI LAMINAZIONE

Considerato che trattasi di soli due lotti edificabili previsti dal P.U.A. con una estensione di 2.051,00 mq, che come si evince dalla tavola 4 e dalla relazione di compatibilità idraulica asseverata All. G, la superficie impermeabile complessiva ricavata dalla somma delle aree destinate a: superficie coperta degli edifici di progetto, transito e manovre all'interno e all'esterno dei lotti, tenendo conto che la superficie di accesso carraio e pedonale all'interno del lotto è prevista in materiale stabilizzato con ghiaio costipato e pertanto impermeabile al 40%, è di mq 874,04, inferiore a 0,1 ha, l'intervento non risulta soggetto a valutazione di compatibilità idraulica. Pertanto in fase di realizzazione del nuovo edificio verranno adottati buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili.

8.6 FOGNATURA BIANCA

La fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche in via Ca'Ovadro non è presente e pertanto le acque meteoriche dell' area di accesso ai lotti saranno convogliate nel pozzo assorbente realizzato in prossimità del parcheggio pubblico mediante raccolta in un'apposita rete di pozzetti, caditoie e pozzetto dissabbiatore , mentre le acque provenienti dalla copertura di edifici saranno convogliate in appositi pozzi assorbenti all'interno dei singoli lotti.

8.7FOGNATURA NERA

La fognatura nera per la raccolta delle acque reflue in via Ca'Ovadro non è presente e pertanto si provvederà allo smaltimento delle acque reflue mediante subirrigazione nel suolo di pertinenza.

8.8 RETE ACQUEDOTTO

La rete idrica comunale non presente lungo tutta la via Ca'Ovadro pertanto si prevede di effettuare l'approvvigionamento idrico dalle falde acquifere mediante approvvigionamento idrico autonomo.

8.9 RETE GAS-METANO

La rete gas metano non è presente lungo tutta la via Ca'Ovadro.

8.10 TELEFONICA E FIBRE OTTICHE

Per quanto concerne la realizzazione della rete telefonica è già presente in loco senza problemi di allacciamenti al limite della proprietà privata, mentre la rete ADSL non è presente.

8.11 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La rete elettrica (Enel) è già presente in loco senza problemi per gli allacciamenti al limite della proprietà privata, attraverso il posizionamento del vano contatori sulla recinzione esterna del nuovo lotto.

8.12 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

E' esistente ed efficiente sul tratto di strada dove verranno effettuati i parcheggi pubblici. Verrà comunque implementata con l'installazione di altri due lampioni al led in corrispondenza dei parcheggi.

9. VERIFICA SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 31, comma 11, della L.R. 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute è scomputabile dal contributo degli oneri di urbanizzazione primari in sede di rilascio del titolo abilitativo dei singoli fabbricati.

A tale scopo si verifica di seguito in modo analitico il valore degli oneri di urbanizzazione, riferito ai costi tabellari relativi alle Z.T.O. C3, per il massimo volume edificabile considerato interamente residenziale che il presente P.d.L. prevede:

Oneri tabellari OO.UU. primaria (residenziale)	=	8,47 €/m ³
Volume massimo edificabile	=	1.200 m ³
Totale massimo oneri OO.UU. primaria (volume fuori terra)	=	10.164,00 €
Totale valore OO.UU. da realizzare a carico della Ditta Lottizzante entro ambito P.d.L. , come da computo metrico	=	19.616,44 €

Si dà atto che l'importo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammonta ad €. 19.616,44 e pertanto in fase di rilascio del permesso di costruire si procederà al calcolo reale degli

oneri di urbanizzazione primari dovuti, detratti dalla somma relativa alle opere previste a scomputo. Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione verranno regolarmente corrisposti.

Nel Permesso di Costruire del fabbricato sarà previsto l'obbligo per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria ed a garanzia di una regolare esecuzione dovrà essere prodotta una fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo delle opere. La durata della garanzia sarà subordinata all'esito favorevole del collaudo delle opere. Il Comune su richiesta della ditta attuatrice, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, da parte del suo Dirigente Responsabile Capo Ufficio Tecnico, non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

10. ELABORATI COSTITUENTI IL P.d.L.

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati grafici ed allegati di seguito elencati.

TAVOLE

Tav. 1 -	Inquadramento territoriale
Tav. 2 -	Planimetria rilievo stato attuale con dettaglio reti tecnologiche esistenti
Tav. 3 -	Planimetria di progetto – planivolumetrico – standards
Tav. 3/A	Particolare dello stato di progetto standars
Tav. 4 -	Planimetria superfici impermeabili
Tav. 5 -	Render

ALLEGATI

- All. A - Relazione tecnica descrittiva
- All. B - Documentazione fotografica stato attuale (presentata non modificata)
- All. C - Norme tecniche di attuazione del P.d.L. (presentata non modificata)
- All. D - Computo metrico estimativo
- All. E - Schema di convenzione
- All. F - Visura catastale della proprietà (presentata non modificata)
- All. G - Relazione di compatibilità idraulica asseverata
- All. H - Relazione idraulica – schema smaltimento acque meteoriche
- All. L - Relazione Legge 13/1989 (presentata non modificata)
- All. M - Dich. Sost. Conformità sanitaria (presentata non modificata)
- All. N - CD o altro supporto contenente gli elaborati informatizzati
- All. O - Copia ricevuta versamento diritti di segreteria (già presentata)

NOTE

Si rimane a disposizione per accordi inerenti l'atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale con particolare riferimento all'uso dei due lotti riservati alla famiglia del richiedente, nonché ulteriori chiarimenti e/o integrazioni del presente P.d.L.

Cittadella, 30 novembre 2018



i progettisti
Geom. Luigino Antoniacomi

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luigino Antoniacomi".

Ing. Edi Morandin



