



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

P.U.A. ATO N°3 Tipo Zona C3/134 area N°64 mq 1248

P.D.L. via Pani

## RELAZIONE TECNICA

### OGGETTO

Realizzazione verde e parcheggio pubblici nell'ambito del P.D.L. via Pani

### COMMITTENTE

Marchetti Remigio

### COMUNE di CITTADELLA

Provincia di Padova

Cittadella, lì 06 febbraio 2020

**I TECNICI**

**Ing. Albino Zonta**

**Geom. Leonardo Savio**

## RELAZIONE TECNICA INDICE

1.	PREMESSE	1
2.	STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	2
3.	DESCRIZIONE DELL'AREA E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELLA ZONA	4
4.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	5
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	8
8.1 –	STRADE	8
8.2 –	AREE DESTINATE A VERDE	8
8.3 –	INVASO DI LAMINAZIONE	8
8.4 –	FOGNATURA BIANCA	9
8.5 –	FOGNATURA NERA	9
8.6 –	RETE ACQUEDOTTO	10
8.7 –	RETE GAS-METANO	10
8.8 –	TELEFONICA E FIBRE OTTICHE	10
8.9 –	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	10
8.10 –	IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	10
9.	VERIFICA SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	11
10.	ELABORATI COSTITUENTI IL P.D.L.	12
	NOTE	13

## **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. vigenti per le Zone territoriali omogenee C3 di tipo "Residenziale dei 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 C3/134 area n°64 della Tav.4-1 compresa nella seconda variante P.I. approvata con delibera del C.C. 23.02.2018 N°3.

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 1248 mq ubicata nel Comune di Cittadella, nella frazione di Laghi in via Pani.

In pratica è prevista la formazione di un lotto residenziale destinato alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale per una cubatura massima di 800 mc ed una estensione di 780 mq il tutto al netto delle cessioni da fare a favore del Comune e della porzione di comparto ricadente nella proprietà di Baggio Agostino, Baggio Adriano e Vallotto Domenica i quali sottoscrivono il presente P.U.A. ma non partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione degli standard ne a tutte le spese relative.

## 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. C3/134 definita "Zona residenziale nei Nuclei" e successivamente inserita come area N°64 compresa 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 800 mc per ogni edificio stabilmente abitato alla data 30.06.1984 e ricadente all'interno della zona C3.
3. Dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri:
  - Altezza massima di 8,50 mt;
  - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra e sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato;
  - Distanza dai confini 5 mt, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza;
  - Distanza tra fabbricati come stabilito dall'art.51 L. H del R.E.C.;
  - Distanza dalla strada 5 mt. In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza di 5 mt, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto;

- Nei lotti ineditati che abbiano una superficie minima di 600 mq, compresi nei nuclei, si potrà edificare con un massimo di 800 mc 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 l'art.133, ovvero all'impegno di eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.*
  7. Per i lotti con superficie inferiore a 1000 mq 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 1000 mq 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 o ampliamento, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

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 6 mt ; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a 3,50 mt 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 nel Comune di Cittadella, via Pani, nella periferia in frazione di Laghi.

L'accesso è attualmente garantito da via Pani, posta sul confine nord dell'ambito del P.U.A.

L'ambito interessa una superficie territoriale complessiva di 1387 mq, ridotta a 1248 mq ed attualmente si configura come un'area residenziale di completamento, con la presenza di alcune urbanizzazioni realizzate da alcuni anni quali: illuminazione pubblica, linee aeree di Enel, Telecom, acquedotto, gas e fognatura, mancano 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 mt s.l.m.m.

L'ambito confina ad ovest e sud con terreno agricolo, a nord con strada pubblica denominata via Pani, ad est con la restante parte del comparto C3/134 di altra proprietà.

#### **4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il progetto prevede la trasformazione dell'area attualmente ad uso agricolo avente una estensione di 1387 mq mediante la realizzazione di un piano urbanistico attuativo residenziale. Il P.U.A. prevede la riduzione del 10% del comparto ottenendo una superficie di mq 1248, la creazione di un lotto residenziale di 780 mq sulla porzione in proprietà Marchetti Remigio, una superficie destinata a parcheggio pubblico di 53,50 mq, una superficie destinata a verde pubblico di 58 mq, un'area per passaggi ed accesso al parcheggio da cedere al Comune insistente sempre sulla proprietà Marchetti di circa 51 mq e una superficie di 305 mq di proprietà Baggio Agostino, Baggio Adriano e Vallotto Domenica che, anche se all'interno del comparto, non verrà coinvolta dai lavori di urbanizzazione rimanendo inalterata. Esterna al comparto in fregio a via Pani, insiste il Mappale 710 di mq 40 attualmente destinato a banchina stradale di proprietà Marchetti Remigio. Tale Particella anche se esterna al P.U.A., a lavori ultimati, sarà soggetta a cessione gratuita al Comune in quanto di fatto sede stradale.

L'accesso al lotto avverrà direttamente da via Pani.

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 Pani.

Per quanto concerne le aree a standard, sono previste superfici a verde e parcheggio pubblico. Il dimensionamento del P.D.L. viene effettuato sull'estensione

territoriale dell'ambito C3/134 limitato al N° area 64 e ridotto del 10%.

Per quanto riguarda il nuovo volume massimo edificabile, il P.D.L. prevede 800 mc per il nuovo lotto con una estensione fondiaria complessiva di 1284 mq, a cui corrisponde un indice fondiario medio di 0,64 mc/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 legale al commercio, pubblici esercizi, bar, spettacolo, cultura, etc., così come disciplinate dall'art.99 delle N.A.T. del P.I.

Le modalità di attuazione sono elencate nelle norme tecniche di attuazione del P.D.L. riportate nell'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.	= mq 1387
Superficie nuovo ambito ridotto del 10%	= mq 1248
Superficie interessata dai lavori di urbanizzazione (proprietà Marchetti)	= mq 943
Superficie esclusa dai lavori di urbanizzazione(proprietà Baggio e Vallotto)	= mq 305
Superficie del lotto libero	= mq 780
Volume massimo edificabile lotto libero	= mc 800
Indice fondiario medio	= mc/mq 0,64

## STANDARD

Capacità insediativa teorica \_\_\_\_\_ = mc/ab 150

Dotazione minima di Standard primario  
(Art.127 comma 1-aree per servizi pubblici – N.T.O.) \_\_\_\_\_ = mq/ab 15

Volume max ai fini calcolo standard (V.E.S.=V.E. 800+15%) \_\_\_\_\_ = mc 920

Abitanti equivalenti (V.E.S./150mc/ab) 920:150 \_\_\_\_\_ = n° 6,13

Superficie a verde minima (Standard primario mq 8/ab) \_\_\_\_\_ = mq 56,00

Superficie a parcheggio minima (Standard primario mq 7/ab) \_\_\_\_\_ = mq 49,00

## DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DI PROGETTO

Superficie a verde (Standard primario mq 8/ab) \_\_\_\_\_ = mq 58,00

Superficie a parcheggio (Standard primario mq 7/ab) \_\_\_\_\_ = mq 53,50

Totale standard \_\_\_\_\_ = mq 111,50

## 6. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dall'intervento e ricadenti all'interno dell'ambito del P.D.L. sono di proprietà del Sig. Marchetti Remigio catastalmente identificate dal Mappale 200; mentre i Mappali 1293, 1294 e 708 di proprietà Baggio Agostino, Baggio Adriano e Vallotto Domenica fanno parte del comparto ma sono escluse dai lavori di urbanizzazione pertanto non subiranno variazioni. Si allegano 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 dello stato dei luoghi, rilevando quote altimetriche dell'area riferite ad un unico caposaldo fissato sull'asse stradale.

Oltre alle quote altimetriche con il rilievo celerimetrico sono stati collimati spigoli

recinzioni esistenti, spigoli fabbricati limitrofi, sede stradale via Pani, reti tecnologiche esistenti con relativi pozzetti e chiusini stradali, linee elettriche aeree, confini di proprietà ed altri punti significativi utili all'inquadrimento del rilievo ed alla sua sovrapposizione con la mappa catastale originale. Particolare attenzione è stata rivolta all'identificazione, in campagna, dell'esatto posizionamento dei diversi mappali interessati dal comparto in modo da calcolare precisamente le superfici oggetto dei lavori, l'area destinata a standard, il limite di zona entro il quale insiste il nuovo lotto.

## **8. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto 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 utili per una adeguata fruibilità. Nel dettaglio si riportano le principali opere da eseguire.

### **8.1 – STRADE**

Il P.D.L. è servito dalla strada comunale via Pani che è situata lungo il lato nord del comparto, pertanto il progetto non prevede la realizzazione di nuove strade.

### **8.2 – AREE DESTINATE A VERDE**

Come previsto dalla norma la superficie a verde pubblico minima in base al numero di abitanti equivalenti risulta di mq 56. Verrà realizzata un'area pari a mq 58 (maggiore dei 56 mq imposti) a verde pubblico ricavata in fregio a via Pani tra il parcheggio pubblico ed il nuovo lotto.

### **8.3 – INVASO DI LAMINAZIONE**

Trattandosi solamente di un lotto edificabile di mq 780 all'interno del P.U.A. con una

estensione d'ambito di mq 1248, considerata una superficie coperta del fabbricato di previsione di mq 299, destinata una superficie a parcheggio pubblico asfaltata di mq 53,50, una superficie asfaltata impermeabile destinata a spazi di manovra di mq 61,50, ipotizzando una superficie pavimentata destinata a corsie di accesso e marciapiedi all'interno del nuovo lotto di mq 47, rimane un'area di mq 787, inferiore a 1000 mq pertanto l'intervento non risulta soggetto a valutazione di compatibilità idraulica. Questa superficie verrà destinata a verde pubblico per mq 58, a verde privato per mq 368 a ghiaio per mq 361. Considerando la ridotta capacità permeabile del ghiaio ( $\text{mq } 361 \times 0,40 = \text{mq } 144,40$ ) la superficie permeabile totale di progetto, come si evince dalla Tav. n°4 parte integrante della presente relazione, risulta essere di mq 570,40, superiore ai mq 499,20 previsti dalla norma.

#### **8.4 – FOGNATURA BIANCA**

La fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche in via Pani non è presente, pertanto le acque meteoriche dell'area di accesso al lotto saranno convogliate nell'attuale canale di scolo situato lungo il lato sud della via cittadina. L'acqua piovana verrà raccolta da n°4 caditoie posizionate proporzionalmente tra est ed ovest collegate al canale di scolo tombinato per tutta la lunghezza del comparto. Le acque meteoriche all'interno del nuovo lotto provenienti dalla copertura dell' edificio di previsione saranno convogliate in apposito pozzo assorbente all'interno del lotto.

#### **8.5 – FOGNATURA NERA**

La fognatura nera per la raccolta delle acque reflue in via Pani è presente e si interrompe di fronte all'abitazione confinante ad est con l'ambito, pertanto si provvederà a prolungare la linea pubblica fino al nuovo lotto di progetto collegandosi all'ultimo pozzetto circolare presente sul manto stradale. Il sifone firenze all'interno del pozzo poggi che

garantirà l'allacciamento della nuova abitazione con la rete pubblica, verrà realizzato contestualmente alla costruzione dell'edificio e situato all'interno del lotto confinante con l'area pubblica.

#### **8.6 – RETE ACQUEDOTTO**

La rete idrica comunale è già presente lungo tutta via Pani, pertanto si prevede l'allacciamento senza particolari problemi posizionando il relativo contatore lungo il muretto di recinzione che delimiterà il lotto privato dall'area pubblica.

#### **8.7 – RETE GAS-METANO**

La rete gas-metano è presente lungo via Pani, proviene da est ed attualmente garantisce la fornitura di gas-metano fino all'ultima abitazione confinante ad est con il comparto.

#### **8.8 – RETE 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.

#### **8.9 – 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.

#### **8.10 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

E' esistente ed efficiente sul tratto est di via Pani abitato. Nei nuovi parcheggi pubblici di progetto è prevista l'installazione di due lampioni a led a servizio della nuova area

pubblica.

## 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 abilitato 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 €/mc

Volume massimo edificabile \_\_\_\_\_ = 800 mc

Totale massimo oneri OO.UU. primaria (volume fuori terra) \_\_\_\_\_ = 6776,00 €

Totale valore OO.UU. da realizzare a carico della Ditta Lottizzante  
Entro ambito P.D.L., come da computo metrico \_\_\_\_\_ = 20'696,75 €

Si dà atto che l'importo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammonta ad € 20'696,75 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 - Rilievo strumentale stato attuale con reti tecnologiche esistenti
- Tav. 3 - Planimetria progetto – planivolumetrico – standard – con particolare nuovo lotto
- Tav. 4 - Planimetria sistemazione a terra e render

### **ALLEGATI**

- All. A - Relazione tecnica descrittiva
- All. B - Documentazione fotografica stato attuale
- All. C - Norme tecniche di attuazione del P.D.L.
- All. D - Computo metrico estimativo
- All. E - Schema di convenzione
- All. F - Visura catastale delle proprietà
- All. G - Relazione di compatibilità idraulica asseverata
- All. H - Relazione idraulica – schema smaltimento acque meteoriche
- All. I - Relazione Legge 13/1989
- All. L - Dichiarazione Sostitutiva di Conformità sanitaria
- All. M - CD o altro supporto contenente gli elaborati informatizzati

**NOTE**

Si rimane a disposizione per accordi inerenti l'atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale, nonché ulteriori chiarimenti e/o integrazioni del presente P.D.L.

Cittadella, lì 06 febbraio 2020

**I PROGETTISTI****Geom. Leonardo Savio**  

---

**Ing. Albino Zonta**  

---