



STUDIO ASSOCIATO

Giorgio Antonello / Architetto - Claudio Zanetti / Ingegnere

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3/20 "ZANON - VIA BATTISTEI"**

**DITTA: ZANON MASSIMILIANO
ZANON FRANCESCA**

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 1

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti

.....


Cittadella, lì 13/11/2025

*All.01_Relazione_Tecnica_PUA_Zanon novembre-2025.doc *

INDICE

• Indice	pag. 2
• 1 - Relazione tecnica	pag. 3
• 2 - Dimensionamento P.U.A.	pag. 4
• 3 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 6
• 4 - Verifica scomputo oneri urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 8
• 5 - Perequazione	pag. 9

1 - RELAZIONE TECNICA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo e Piano Guida è costituito dagli elaborati grafici contenuti nelle seguenti tavole ed allegati:

- Tav. 1 - Planimetrie inquadramento generale;
- Tav. 2 - Stati di fatto, progetto e confronto: individuazione comparto ed aree a standard;
- Tav. 3 - Reti tecnologiche: stati di fatto e progetto;
- Tav. 4 - Stato di progetto: particolari sistemazione esterna e viabilità;
- Tav. 5 - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione tipo A-A e sezione tipo C-C;
- Tav. 5 bis - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione longitudinale tipo B-B;
- Tav. 6 - Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 7 - Planivolumetrico fabbricato lotto "A" e lotto "B", stato di progetto;
- Tav. 8 - Stati di fatto e progetto: verifica invarianza idraulica e verifica permeabilità superficiale;
- Tav. 9 - Stato di progetto: verifica conformità alla L.13/89 e al D.G.R.V. 1428/2011 + dichiarazione conformità e relazione;
- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A. e descrizione opere di urbanizzazione;
- All. 2 - Prontuario della mitigazione ambientale;
- All. 3 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 4 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 5 - Valutazione di compatibilità idraulica + All. 5 "Integrazione";
- All. 6 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
- All. 7 - Relazione geologica e geotecnica;
- All. 8 - Attestazione esistenza studi sismici (microzonazione);
- All. 9 - Valutazione incidenza ambientale (modulo P/P/P//A);

Il Piano Urbanistico Attuativo, con relativo Piano Guida per le proprietà Zanon Antonio e Zanon Fausto, viene attuato ai sensi, degli artt. 11,16 L.R. 27.06.1985 n. 61, dell'art. 19 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 con obbligo di P.U.A. di tipo "Residenziale di Espansione".

Tale P.U.A. si configura come un piano attuativo di iniziativa privata in quanto i soggetti interessati lo redigono di propria iniziativa e lo presentano al Comune.

Il P.U.A. risulta uno strumento urbanistico attuativo per l'insediamento residenziale mediante l'individuazione di nuovi complessi residenziali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I.

Le aree soggette a P.U.A. dovranno essere convenzionate con il Comune che subordina il Permesso di Costruire e/o la S.C.I.A. in alternativa, ai sensi art. 23 D.P.R. 380/2001, alla cessione gratuita e/o alla costituzione di servitù di uso pubblico 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.U.A. prevede la creazione di due lotti edificabili, contraddistinti da lotto "A" di mq. 779,70 circa e lotto "B" di mq. 814,86 circa, dove costruire una singola abitazione residenziale, da destinare alla famiglia dei singoli comproprietari, in un'area situata a nord-ovest del Centro

Cittadino, nella frazione di Laghi – Battistei, in prossimità dell'incrocio tra la Via Battistei e Via San Bernardo.

In particolare, la suddetta area, presenta una estensione di circa 1.731,00 mq. catastali, mentre quelli rilevati sono pari a 1.706,24 mq.

L'area in proprietà ai Signori Zanon Antonio e Fausto soggetta a Piano Guida, presenta una estensione di circa 892 mq. catastali.

Il luogo si presenta pianeggiante e sistemato a verde di pertinenza del fabbricato posto a sud, all'interno del lotto "A", con relativa adiacenza in parte ricadente all'interno del lotto "B".

La rimanente parte soggetta a Piano guida si presenta pianeggiante e destinata a verde.

Lo strumento urbanistico attuativo destina tali aree a nuovi insediamenti prevalentemente di tipo residenziale dotati di alcuni servizi a rete. Il lotto "A" risulta dotato di tutti i servizi a rete, mentre il lotto "B" ne risulta sprovvisto.

La superficie reale relativa della Z.T.O. C3/20 è di 2.623 mq. catastali, mentre quella riferita allo stato di fatto ed al Piano Guida previsto dal P.I. vigente, è di 2.773 mq., tutta di proprietà privata; tuttavia, il Piano interessa solo la proprietà dei fratelli Zanon Massimiliano e Zanon Francesca.

Il P.U.A., dal punto di vista urbanistico, è strutturato in modo estremamente semplice, prevedendo la creazione di due lotti edificabili (lotto "A" e lotto "B"), per la costruzione di due singoli fabbricati residenziali, con la demolizione totale del fabbricato e relativa pertinenza.

La strada esistente di Via San Bernardo presenta una larghezza di circa 6,00 ml., con le relative banchine di larghezza variabile dagli 60 agli 80 cm., mentre la strada esistente ad est Via Battistei ha una larghezza variabile tra i 4,90 e i 5,40 m con banchine su entrambi i lati di circa 50 cm.

Si prevede di ampliare la banchina di Via Battistei esistente sul lato est portandola a una larghezza di 1,70 m dal ciglio attuale dell'asfalto come da richiesta dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cittadella.

Sul lato est di Via Battistei, lungo il confine nord del lotto "B", il P.U.A. si prevede una nuova strada di penetrazione con l'area verde e i parcheggi.

Per quanto riguarda il volume massimo edificabile, il P.U.A. prevede la possibilità di realizzare un volume pari a $(1.706,24 \times 1,2) = 2.047,49$ mc.

Il volume massimo edificato e le dimensioni massime di ingombro dei fabbricati sono indicati nella planimetria di progetto delle Tav. 2 e Tav. 4.

La tipologia edilizia prevista è quella del fabbricato singolo, con la destinazione d'uso residenziale.

Le modalità di attuazione sono riportate nelle norme tecniche di attuazione del P.U.A. riportate nell' Allegato 4.

I parcheggi privati ai sensi della L. 122/89, saranno interni al lotto e saranno in superficie, all'interno della recinzione, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in funzione della destinazione d'uso prevista, e verranno indicati in sede di richiesta di Permesso a Costruire e/o di S.C.I.A. in alternativa al P.C., ai sensi art. 23 del D.P.R. 380/2001.

2 - DIMENSIONAMENTO DEL P.U.A.

2.1 Perimetro di Intervento

Nella tavola "perimetrazione d'ambito" vengono evidenziate dettagliatamente le variazioni del perimetro dell'ambito di intervento indicato dal P.I.

Come è noto, l'art. 11, comma 2, della Legge Regionale 61/1985, ancora in vigore, stabilisce che i Piani Attuativi possono prevedere modifiche del proprio perimetro con un limite del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione della superficie per servizi.

Il perimetro dell'ambito proposto in proprietà ai sig.ri Zanon Massimiliano e Francesca e ai Signori Zanon Antonio e Zanon Fausto comporta una modifica in estensione di 25,50 ml. (9,96%) del perimetro del P.I. previsto in ml. 255,84 che diventa quindi pari a ml. 281,34.

Le variazioni attengono alla più corretta perimetrazione per tener conto delle reali situazioni d'ambito, con riferimento alle effettive pertinenze dei fabbricati di progetto margine del Piano Urbanistico Attuativo, delle aree già edificate e consolidate per le quali appare immotivato assoggettarle nuovamente a previsioni urbanistiche generali anche e soprattutto in considerazione del fatto che la loro enucleazione non comporta impedimenti alla completa realizzazione delle opere necessarie e delle previsioni del P.I., della opportunità di includere una porzione di area agricola già in gran parte compresa nel P.U.A., ciò al fine anche del corretto dimensionamento delle opere stradali e delle altre aree per servizi che, incidendo notevolmente sulla superficie territoriale, limitano eccessivamente la fondiaria e quindi anche una localizzazione sostenibile delle volumetrie edilizie.

L'inclusione dell'area suddetta consente la migliore esecuzione delle aree attrezzate a parcheggio e le porzioni di area incluse non sono conteggiate ai fini del dimensionamento nella capacità insediativa teorica.

2.2 Dati tecnici sul dimensionamento del PUA Zanon Massimiliano e Francesca

Superficie territoriale come da perimetro P.I.	= mq.	1.706,24
Densità territoriale massima	= mc./mq.	1,20
Perimetro P.U.A. come da P.I.	= ml.	255,84
Perimetro maggiorato del 10% (art.11, comma 2, L.R.61/85)		
P = 255,84 + 10%	= ml.	281,42
Perimetro P.U.A. proposto	= ml.	281,34 < 281,42
Superficie territoriale da perimetro modificato proposto	= mq.	2.051,24
Volume urbanistico massimo edificabile	= mc.	2.047,49
Superficie fondiaria lotto "A"	= mq.	779,70
Superficie fondiaria lotto "B"	= mq.	814,86

Numero lotti edificabili previsti nel P.U.A.	= nr.	2,00
Indice fondiario medio del lotto	= mc./mq.	1,200
Volume urbanistico massimo edificabile (V.E.) complessivo	= mc.	2.047,49
Volume urbanistico massimo edificabile lotto "A"	= mc.	1.058,00
Volume urbanistico massimo edificabile lotto "B"	= mc.	989,49

Standards

Capacità insediativa teorica	= mc./ab.	150,00
Standards verde primario	= mq./ab.	8,00
Standards parcheggio primario	= mq./ab.	7,00
Totale standards primari	= mq./ab.	15,00
Standards secondario (5 + 5 + 5 = 15 mq./ab.)	= mq./ab.	15,00
Volume massimo ai fini calcolo standards	= mc.	2.047,49
Abitanti equivalenti (V.E.S./150 mc./ab.)	= nr.	14,00
Superficie minima a standards primari verde	= mq.	112,00
Superficie minima a standards primari parcheggi	= mq.	98,00
Superficie minima a standards primari totale (verde + parcheggi)	= mq.	210,00
Superficie minima a standards secondari (15 mq./ab.)	= mq.	210,00

Dimensionamento urbanistico di progetto

Superficie fondiaria totale	= mq.	1.706,24
Superficie a verde pubblico (standards primario)	= mq.	86,04 < 112,00

La superficie da destinare a verde risulta minore dell'area richiesta, pertanto la differenza di 25,96 mq verrà monetizzata.

Superficie a parcheggio (standards primario)	= mq.	67,06 < 98,00
--	-------	---------------

La superficie da destinare a parcheggio risulta minore dell'area richiesta, pertanto la differenza di 30,94 mq verrà monetizzata.

Totale standards da assoggettare a vincolo di uso pubblico	= mq.	153,10 < 210,00
--	-------	-----------------

Superficie da assoggettare a sede stradale	= mq.	221,40
Superficie da destinare a banchina lungo Via Battistei (8,55 + 73,40)	= mq.	81,95
Superficie complessiva per le opere da cedere	= mq.	303,35
Superficie complessiva opere di urbanizzazione	= mq.	456,45

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione del nuovo P.U.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi, verde, fognatura nera, rete smaltimento acque meteoriche, rete acquedotto, rete telefonica e illuminazione pubblica, necessarie per dotare di parte dei servizi essenziali per una sua adeguata fruibilità. Nel dettaglio si riportano di seguito le principali caratteristiche di tutte le opere da eseguire.

3.1 Strada esistente

Il tracciato delle strade esistenti si sviluppa verso sud, su tutta Via San Bernardo e presenta una sezione trasversale avente larghezza variabile di circa 6,00 ml., oltre alle banchine sui lati, con larghezza variabile dai 60 agli 80 cm. Non sono previste opere che vanno ad interessare la Via San Bernardo.

Verso ovest si sviluppa Via Battistei, che presenta una sezione trasversale avente larghezza variabile da 4,90 ad 5,40 ml., oltre alle banchine sui lati con larghezza pari a 50 cm.

Su Via Battistei sono previste le opere di urbanizzazione, mancanti sul lotto "B". Si prevede su Via Battistei l'ampliamento della banchina posta a confine con la lottizzazione portandola a una larghezza di 1,70 m dall'attuale ciglio dell'asfalto, arretrando di conseguenza le recinzioni di progetto, come da richiesta dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cittadella.

3.2 Accessi

Sono previsti il mantenimento degli accessi carraio e pedonale esistenti verso il lato sud del lotto "A", aventi una larghezza rispettivamente pari a 4,00 ml. e 1,80 ml., dai quali si accederà anche al parcheggio privato interno, in modo da ottimizzare la fruibilità e migliorare l'utilizzo dello spazio. Verrà solamente spostato l'accesso pedonale per posizionarlo in zona più sicura, sopra la zona rialzata e protetta dalla cordona a lato della rotonda.

Nell'area a nord del lotto B, sul lato est di Via Battistei verrà realizzata una strada di penetrazione avente una larghezza pari a ml. 6,50, dalla quale si accederà al lotto B ed al verde e ai parcheggi di lottizzazione e terminerà con un cul-de-sac per l'inversione di marcia dei veicoli. La strada permetterà di accedere alle proprietà Zanon Antonio e Zanon Fausto ad est e potrà in futuro proseguire come previsto nel Piano Guida (2° stralcio).

Il lotto B a nord avrà l'accesso pedonale direttamente dalla strada di lottizzazione, così come l'accesso carraio, di tipo scorrevole con apertura elettrica tramite telecomando, che avrà una larghezza di 5,00 ml.

Lo strato di fondazione, la sagomatura e la pavimentazione dei suddetti accessi avverrà mediante realizzazione di apposito strato di fondazione, stesa di stabilizzato e successiva stesa di asfalto.

3.3 Parcheggio

Per quanto concerne la zona a parcheggio viene prevista sul lato nord della nuova strada di lottizzazione, come individuato nelle tavole di progetto. Verrà realizzata mediante la stesura di uno strato di fondazione con metodologia simile a quella per la realizzazione delle strade, e la successiva posa di ghiaietta di allettamento e pavimentazione in betonella drenante così da migliorare la permeabilità del suolo. La dimensione minima degli stalli a parcheggio per normodotati sarà di m. 2,50 x 5,00 e di m. 3,20 x 5,00 quello per disabili, per complessivi 67 mq circa. Per la delimitazione degli stalli del parcheggio verrà impiegata betonella di un diverso colore. Verrà inoltre installata opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

3.4 Fognatura bianca

Per quanto concerne la fognatura bianca, poiché non esiste rete pubblica dove convogliare la rete, si prevede la realizzazione una trincea drenante sotto l'area a parcheggio e di due fondi perdenti all'interno dei singoli lotti, così da permettere la dispersione direttamente nel suolo o negli strati superficiali del suolo delle acque meteoriche provenienti dalla strada e dalle coperture degli immobili residenziali, così come previsto dall'art. 39 dell'allegato alla D.G.R.V. n. 80/2011.

Tale rete di smaltimento delle acque meteoriche verrà dettagliatamente descritta nelle tavole di progetto e nelle sezioni stradali, (tav. 3 - 5 - 5 bis), in base a quanto previsto dalla valutazione di compatibilità idraulica.

3.5 Fognatura nera

La fognatura nera risulta essere esistente su Via San Bernardo, così come l'allacciamento per il lotto "A". Viene prevista l'estensione su Via Battistei verso nord, per allacciare il lotto "B", mediante condotta interrata, secondo le specifiche e le caratteristiche dell'ente gestore Etra S.p.a.

3.6 Rete acquedotto

La rete idrica risulta essere esistente, così come l'allacciamento al lotto "A", mentre per il lotto "B" viene prevista la sua estensione su Via Battistei.

3.7 Rete gas-metano

La rete gas metano risulta essere esistente, manca l'allacciamento al lotto "B" che la proprietà si riserva di effettuare.

3.8 Rete telefonica

La rete telefonica risulta essere esistente per il lotto "A", mentre viene prevista l'estensione della rete fino al lotto B per permetterne l'allaccio.

3.9 Rete distribuzione dell'energia elettrica

La rete elettrica (Enel) è già esistente per via aerea, manca l'allacciamento al lotto "B" che avverrà mediante condotta interrata, secondo le specifiche e le caratteristiche dell'ente gestore.

3.10 Impianto di pubblica illuminazione

La rete risulta già esistente su entrambe le vie, viene prevista l'estensione per illuminare le aree pubbliche a parcheggio e verde.

4 - VERIFICA SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA LOTTI "A" E "B"

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

- Volume massimo ai fini calcolo standards	= mc.	2.047,49
- Oneri tabellari OO.UU. primaria (residenziale 2024)	= €/mq.	10,027
- Volume massimo uso residenziale	= mq.	2.047,49
- Totale massimo oneri OO.UU. primaria dovuti all'Amministrazione Comunale	= €.	20.530,18
- Totale valore OO.UU. primaria realizzazione a carico della Ditta Lottizzante (come da computo metrico estimativo allegato)	= €.	47.681,15

Si dà atto che l'importo effettivo delle OO.UU. primaria pari a €. 47.681,15, è ampiamente superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti all'Amministrazione Comunale per oneri di urbanizzazione primaria (€. 47.681,15 < €. 20.530,18) pertanto, gli stessi verranno scomputati come previsto nella Convenzione.

5 - PEREQUAZIONE

Contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23 del D.P.R. 380/01, i proprietari devono corrispondere le seguenti somme a titolo di perequazione urbanistica: la perequazione è determinata nella somma di €. 61.424,70 (= 2.047,49 mc. x 30 €/mc.), con eventuale riduzione nel caso di prima casa, se prevista, e vigente al momento dell'istanza di Permesso di Costruire o di S.C.I.A., qualora sussistano i requisiti previsti e definiti dagli artt. 24 bis e 83 comma 6 delle vigenti Norme Tecniche Operative di Piano degli Interventi. Tale importo è stato calcolato secondo quanto previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 172/2016, esecutiva che fissa la perequazione a 30,00 €/mc. per il capoluogo ed immediata periferia.

Si conviene sin d'ora che l'Amministrazione Comunale, in accordo con la Ditta lottizzante, può optare entro il termine di cui al primo comma dell'art. 6, in alternativa al versamento monetario, alla realizzazione di opere pubbliche di pari valore complessivo.

Cittadella, lì 13/11/2025

Il Tecnico
Ing. Claudio Zanetti

