Al responsabile del settore urbanistica del Comune di

CITTADELLA (PD)

Oggetto: relazione tecnica relativa al piano di lottizzazione comparto 3 area ex Facco.
Ditta: F.K. immobiliare srl

Il progetto del piano di lottizzazione residenziale in oggetto si riferisce ad una area situata a Cittadella in Via Borgo Padova di proprietà della ditta F.K. srl con sede a Cittadella in Via Borgo Padova n° 152 p.iva 03463440283.

Descrizione generale.
L'area oggetto d'intervento è identificata catastalmente in n.c.t. al foglio 32 parte del mappale 2056.
La identificazione urbana rappresenta correttamente l'area oggetto di intervento la quale è foglio 32 mappale 2056 sub. 47, 80,81,82.
Secondo l'attuale Piano degli Interventi l'area in oggetto è classificata "produttiva" con riconoscimento di attività artigianale/industriale di cui alla L.R. 11 del 1987.
A seguito di una istanza di parte avanzata dalla ditta originariamente proprietaria, il Comune di Cittadella ha riconosciuto con delibera di Consiglio Comunale n° 23/2008 l'intera area ex Facco quale area degradata e soggetta a Piano di Recupero.
Su tale delibera è stato attribuito all'intera area degradata un volume massimo attuabile di 24.188,71 mc.
Il Signor NARDELLO Fabio quale legale rappresentante della ditta subentrante agli originari proprietari ha avanzato una istanza di P.U.A. (P.U.A. 04/2013) con i seguenti temi attuativi:

1) Suddivisione dell'area in 4 comparti attuativi, e precisamente comparti 1a, 1b, 2 e comparto 3.
2) Attuazione di 3 comparti e precisamente comparto 1a, 1b, 2,
3) Ristrutturazione degli edifici esistenti nei comparti 1a e 2.

La approvazione del P.U.A. 04/2013 è avvenuta a seguito delle esecutività della delibera di Consiglio Comunale 78/2014.
Le opere urbanizzative nei comparti 1a,1b,2 sono state ultimate e collaudate dal Comune di Cittadella, mentre gli edifici oggetto di ristrutturazione nel comparto 1a e 2 (Fabbricato B e Fabbricato C) sono state completate e sono entrambi agibili.
Il comparto 3 non è mai stato contemplato in nessun progetto esecutivo per cui il presente progetto tende a dare attuazione alla urbanizzazione della area residua, comparto 3, dell'ambito ex officine Facco.
C'è da precisare che in vista del deposito del presente P.U.A. in data 15.07.2021 con prot. 23014 pratica edilizia SU2101470 è stata avanzata una istanza di permesso di costruire finalizzata ad ottenere il titolo edilizio necessario per poter procedere con le opere di demolizione globale del capannone artigianale insistente nel comparto 3 in oggetto.

Descrizione urbanistica
Per procedere alla redazione del P.U.A. è stato necessario eseguire il dimensionamento volumetrico degli edifici esistenti ricadenti rispettivamente nel comparto 1a e comparto 2 visto che nel comparto 3 sarà possibile erigere il volume residuo dato dalla differenza tra il volume massimo possibile derivante dalla delibera di Consiglio Comunale 23/2008 pari a mc. 24.188,71 detratti i volumi lordi degli edifici denominati Fabbricato B e Fabbricato C.

Il volume degli edifici esistenti è il seguente:
Fabbricato B mc. 2.913,47 volume lordo con le murature,
Fabbricato C mc. 7.233,35 volume lordo con le murature.
Totale mc. 10.146,82

Il volume residuo da insediare nel comparto 3 è il seguente:
mc. 24.188,71 – mc. 10.146,82 = mc. 14.041,89
La volumetria realizzabile di mc. 14.041,89 dovrà essere eretta secondo le modalità di calcolo volumetrico attualmente in vigore per cui il volume lordo dell'involucro edilizio.
Nel P.U.A. depositato è avanzata la richiesta di un volume aggiuntivo interrato di mc. 9.668,93 determinato escludendo dal calcolo lo spessore della platea, per il quale si chiede la perequazione nella misura di 15,00 euro/mc. Ne consegue che l'importo perequativo da monetizzare è pari a:
mc. 9.668,93 x euro/mc. 15,00 = euro 145.033,95.
La verifica del dimensionamento degli standards di Legge è stata fatta con due modalità:
la prima con il volume lordo comprensivo dell'interrato pari a mc. 23.710,82,
la seconda con il solo volume lordo fuori terra di mc. 14.041,89.
La situazione che vede il ricavo di maggiori standards è la seconda in quanto risultano insediabili 94 abitanti teorici anziché 88 come risultano dalla prima verifica.
Il dimensionamento degli standards è stato eseguito nella tavola 8 e si sintetizzano i dati riassuntivi:
abitanti teorici insediabili (mc. 14.041,89/150 mc/abit.) = 94 abitanti
superficie a parcheggio di Legge (94 abit. x 7 mq/abit) = 658 mq.
superficie a verde di Legge (94 abit. x 8 mq/abit) = 752 mq.
Gli standards di progetto sono invece dimostrati nella tavola 13 e si riassumono i risultati:
superficie a parcheggio di progetto mq. 669,52
superficie a verde di progetto mq. 752,29.
Nella determinazione della superficie a parcheggio è stata inclusa l'area di manovra stante il fatto che l'arteria stradale di progetto non risulta essere strategica con collegamenti con altre strade ma risulta essere solamente a servizio degli edifici che saranno eretti.
Per quanto concerne invece la superficie a verde di progetto è stata ricmpresa una fascia di superficie a verde originariamente ricavata nell'attuazione del comparto 2 ma libera, in quanto esclusa dai dimensionamenti.
I lotti di progetto sono 5 pari ad una superficie variante tra mq. 754 a mq. 983 sui quali è stato ripartito il volume urbanistico ancora disponibile sopra determinato.

Descrizione della lottizzazione.
La lottizzazione si compone di n° 5 lotti a destinazione residenziale e gli standards a verde e parcheggio centrali rispetto ai lotti. La viabilità a forma di "ferro di cavallo" perimetra i lotti consentendo a ciascun lotto lo sbocco viario e pedonale.
I marciapiedi in prossimità dei passi carrai hanno elementi prefabbricati " voltatesta " per cui la quota del marciapiede rimane sempre costante, solo in alcuni casi per il ricavo delle rampe per disabili è stato realizzato il passo carraio alla medesima quota della strada di lottizzazione.
La attuazione del volume urbanistico avverrà successivamente mediante il deposito di singoli progetti, lotto per lotto a seconda delle volontà della ditta proprietaria.
Su tali progetti sarà dimostrato il rispetto dei volumi urbanistici ed esenti possibili.

Descrizione delle piantumazioni a verde.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

L’area a verde, non ha dimensioni corpose e risulta possibile una piantumazione con alberi autoctoni ad alto fusto posti a perimetro mentre la rimanente area sarà avviata con semina a verde.

Descrizione dei sottoservizi.
I sottoservizi di progetto sono i seguenti:
invarianza idraulica e rete acque banche,
rete acque nere,
rete acquedotto,
rete distribuzione energia elettrica,
rete per le telecomunicazioni,
rete pubblica illuminazione,

Invarianza idraulica e rete acque bianche.
La invarianza idraulica non sarebbe necessaria visto che l’area corrispondente al comparto 3 è attualmente interamente impermeabile per la presenza del capannone artigianale e dei piazzali asfaltati.
In ogni caso è stata eseguita una pre determinazione della invarianza idraulica partendo dalla considerazione che l’area sia invece permeabile e quindi utilizzando il criterio più vantaggioso per ricavare invasi di maggiore dimensione.
La rete di progetto è composta da caditoie di raccolta dell’acqua di sgrondo delle strade e dei parcheggi e delle acque provenienti dalle coperture degli edifici di progetto.
Le caditoie sono collegate alle tubazioni di scarico sottostanti alla viabilità di progetto le quali a loro volta convogliano l’acqua verso 4 pozzi disperdenti previsti. In prevalenza i pozzi disperdenti sono stati collocati sottostanti ad aree a verde il tutto per una maggiore capacità operativa nel caso di manutenzioni.
Il criterio progettuale della rete acqua bianche è semplice e precisamente:
visto che le reti esistenti esterne all’area da urbanizzare sono notevolmente sottodimensionate e hanno problemi anche per smaltire l’acqua delle opere attualmente ad esse collegate, la nuova lottizzazione deve essere completamente autosufficiente.
La autosufficienza idraulica avviene nel momento in cui l’acqua di sgrondo viene completamente smaltita al proprio interno senza utilizzare le reti esistenti.
Si è proceduto pertanto a suddividere l’area in bacini idraulici tali che l’acqua raccolta nei singoli bacini sia smaltita per mezzo di nuovi pozzi disperdenti previsti nel medesimo bacino e inserendo un numero di pozzi disperdenti che garantiscano singoli scarichi rientranti al di sotto dei coefficienti di assorbimento del terreno. Il complesso calcolo ha prodotto 4 pozzi disperdenti disposti in ambiti dei singoli bacini idraulici ben raggiungibili.

Rete acque nere.
La rete delle acque nere è già esistente nell’area ex Facco e manca solamente porre in opera una condotta usl comparto 3 tale da partire da un pozzetto esistente per poi proseguire con la rete fino a servire i 5 lotti di progetto.
Le quote altimetriche della condotta esistente permettono il suo proseguimento verso Nord senza l’ausilio di pompe di sollevamento.

Rete acquedotto.
La rete dell’acquedotto sarà definita da ETRA s.p.a. che provvederà ad eseguirla a sue cure e a spese della ditta Lottizzante.

Rete distribuzione energia elettrica.

Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Per la rete di distribuzione della corrente elettrica, sentito e- distribuzione, è stata prevista la installazione di una cabina elettrica in prossimità dell'area a verde.

Rete di telecomunicazioni.
La rete di telecomunicazioni sarà fornita da Telecom spa e sarà realizzata in continuazione dell'esistente.

Rete di pubblica illuminazione.
La rete di pubblica illuminazione sarà realizzata in analogia ai corpi illuminanti già predisposti nei comparti 1a,1b,2.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

San Giorgio in Bosco lì 07.05.2025

Il Tecnico
Ing. GRIGGIO Roberto



Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Documentazione fotografica

Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “A”



Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “B”



Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025

Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “C”



Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “D”



Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “E”



Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “F”



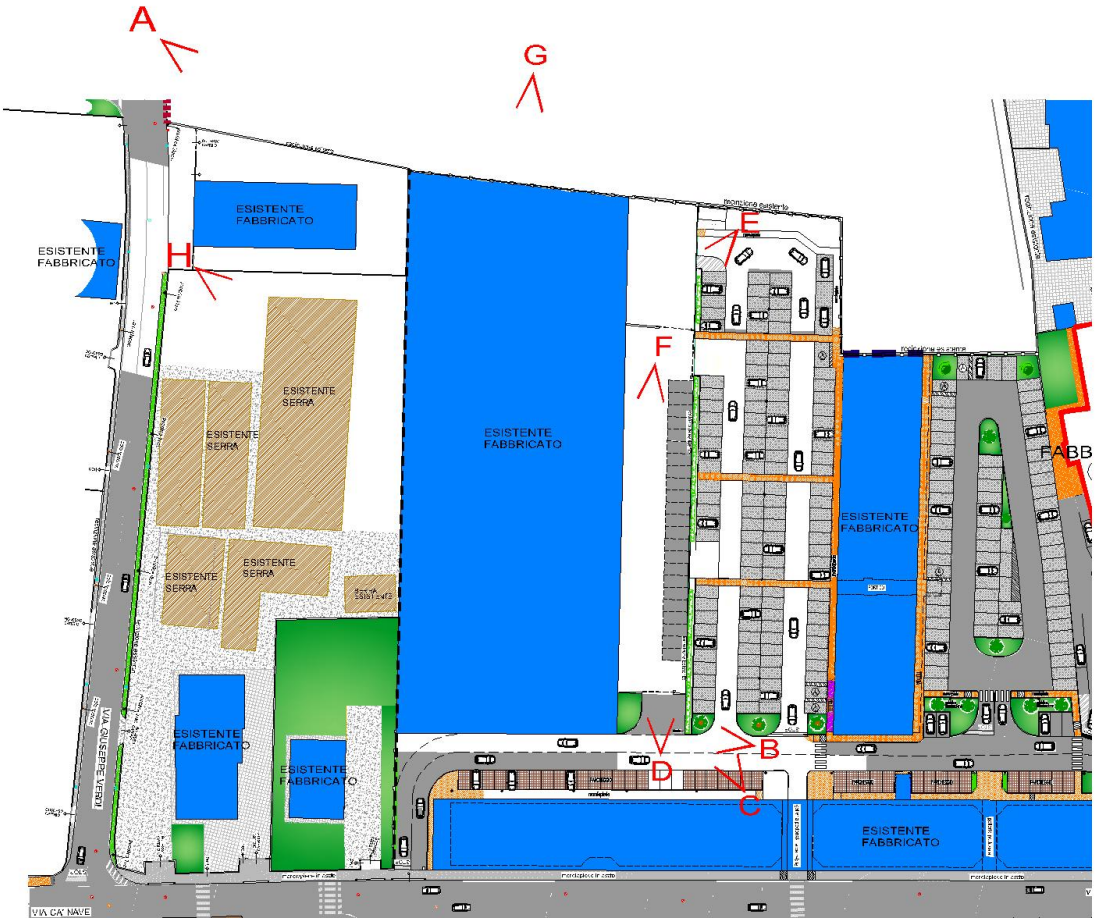
Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “G”



Foto presa in data Maggio 2025 dal cono visivo “H”



CONI VISUALI



Comune di Cittadella - Prot. n. 17682 del 08/05/2025