

RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA

OGGETTO: PROGETTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PARTE DEL
COMPARTO EDILIZIO N. C3/033 VIA CA' OVADRO.

DITTA: TOMASIN SONIA (proprietaria)
GUGLIELMINI ALBERTO (figlio utilizzatore prima casa in progetto)

Il terreno oggetto delle opere di urbanizzazione e futura realizzazione di due lotti edificabili appartiene alla sig.ra Tomasin Sonia, è situato a Cittadella in via Ca' Ovario censito al N.C.T. foglio n. 13 Mapp. n. 679 – 681 – 893 - 897 – 901 di 1219 mq catastali e n. 895 – 896 – 899 – 900 di 1220 mq catastali per un totale di 2439 mq catastali e 2435 mq reali.

Il terreno è classificato nel P.I. in zona C3 – “residenziali nei nuclei” ed è ricadente all'interno del comparto urbanistico della zona C3/33 soggetto a PUA.

La superficie del comparto riportata nel repertorio normativo del P.I. risulta di 7.060 mq di cui 5.170 mq con comparto, la parte interessata all'intervento si trova su Via Ca' Ovario e sono i primi due lotti confinanti con l'ultima abitazione edificata andando nella direzione verso ovest.

I lotti si trovano a nord di via Ca' Ovario escluse le aree adibite a strada e parcheggio che verranno vincolate ad uso pubblico avranno ciascuno una superficie di 600 mq reali ricadenti in zona C3 ciascuno con una potenzialità edificatoria di 720 mc, mentre la parte rimanente ricade in ambito agricolo.

Il progetto prevede una modifica della strada attuale che nel fronte dei lotti oggetto d'intervento ha attualmente una larghezza media di 3,50 ml che verrà allargata a 5,40 ml per una superficie di 78,00 mq, la realizzazione di una area di manovra con larghezza media di 1,80 ml per una superficie di 55,00 mq e un'area adibita a parcheggi di 77,00 mq.

Gli standard urbanistici richiesti sono 150,00 mq (80,00 mq a parcheggio + 70,00 mq a verde). Verranno ricavati 115,00 mq di solo parcheggio (77,00 mq di parcheggio più 38,00 mq parte di area di manovra), mentre i rimanenti 35,00 mq verranno monetizzati.

Si chiede quindi all'Amministrazione Comunale la possibilità di realizzare più standard a parcheggio rispetto all'area verde richiesta in quanto sarebbe di piccole dimensioni, poco utilizzabile e con costi di manutenzione.

Verranno inoltre realizzati gli accessi carrai e tutte le linee tecnologiche necessarie per garantire che il fabbricato venga allacciato a tutte le utenze presenti, quali: acquedotto, enel, telecom, illuminazione pubblica, acque bianche stradali, mentre la fognatura verrà soddisfatta con vasca imhoff e tubi dispersori all'interno di ogni singolo lotto.-

L'area non è oggetto di perequazione urbanistica secondo l'art. 8 del P.I. in quanto i lotti verranno utilizzati per la costruzione della prima casa dei figli della proprietaria e verrà costituito un vincolo di non alienazione per 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile.

Cittadella, li 17/12/2025

Il tecnico
Arch. D'Alvise Giovanni

