



VALOTTO ARCHITETTURA
Via Don Giuseppe Lago, 39
35013 Cittadella (PD)

Valotto arch. Nicola
340 8106582

Valotto geom. Giovanni
340 3666347

www.valotto.it

info@valotto.it

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

SCUDIERO WALTER, SCUDIERO ATTILIO, REBELLATO PIERINA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZTO C3/107
VIA DELLE PEZZE**

I signori Scudiero Walter, Scudiero Attilio e Rebellato Pierina sono proprietari, ciascuno a vario titolo come meglio indicato nelle visure catastali, degli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Cittadella, in Via delle Pezze, censiti al N.C.T. foglio 41 mappali 682, 683, 684, 685, 686, 706.

L'appezzamento di terreno ricade all'interno della Z.T.O. C3/107 "Residenziali nei nuclei", art.106 delle Norme Tecniche Attuative.

Il committente richiede con la presente pratica di realizzare un nuovo Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA DELLE PEZZE", necessario in previsione della futura realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale, la quale richiesta verrà presentata con altra istanza.

Descrizione del progetto:

In prima istanza si è proceduto al rilievo plani-altimetrico dello stato dei luoghi, rilevando le quote dell'area riferita al caposaldo definito sull'asse stradale di Via delle Pezze. Oltre alle quote, è stato eseguito rilievo strumentale dell'area, con particolare riferimento ai limiti di proprietà, spigoli recinzioni, canaletta di scolo, sede stradale e marciapiede sul lato sud di Via delle Pezze e altri punti significativi utili all'inquadramento del rilievo e alla sua sovrapposizione con la mappa catastale. Particolare attenzione è stata posta all'identificazione dell'esatto posizionamento dei limiti del comparto in modo da calcolare precisamente le superfici oggetto dei lavori, le aree a standard ed i limiti dei nuovi lotti nei quali verranno realizzati i nuovi fabbricati.

Sul posto è stato rilevato anche il posizionamento delle reti tecnologiche esistenti con i relativi pozzetti e chiusini. E' stato inoltre inoltrata richiesta ad Etra per ricevere documentazione tecnica in merito alle reti in loro gestione presenti su Via delle Pezze.

Il terreno oggetto di intervento, della superficie di 1714,65 mq si presenta libero da fabbricati o manufatti, prevede la realizzazione di n. 2 lotti residenziali della superficie di 601 mq per il Lotto Nord e di 602 mq per il Lotto Sud. Il volume massimo realizzabile sull'area previsto dal piano interventi sarà di 720 mc per ogni lotto residenziale.

Il progetto prevede un Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un'area per gli Standard Urbanistici a servizio dei lotti residenziali.

DESCRIZIONE AREA	DIMENSIONAMENTO P.U.A. da P.I.	DIMENSIONAMENTO P.U.A. di PROGETTO
	(mq.)	(mq.)
AREA DI PROPRIETA' AMBITO DI PUA	1714,65	1633,20
Volume urbanistico massimo edificabile (V.E.) 600 mq x 1,2 ie = 720 mc/lotto		1440 mc
STANDARD		
Abitanti equivalenti (V.E./150mcab)	10,0	
Superficie primario VERDE (8 mq/ab)	80,0	0,00
Superficie primario PARCHEGGI (7 mq/ab)	70,0	121,66
Superficie minima STANDARD (15 mq/ab)	150,0	121,66

Il progetto prevede la realizzazione di n°5 parcheggi pubblici, 1 dei quali destinato a disabili, per una superficie complessiva di 121,66 mq che comprende n. 2 aree verdi alle estremità est ed ovest della zona a parcheggi che delimita gli stalli e ne permette l'ombreggiamento. Si precisa che viene richiesta contestualmente la monetizzazione delle superfici mancanti relative al verde pubblico pari a 28,34 mq.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche del parcheggio e della strada di accesso è prevista la posa di n. 2 caditoie ed una canaletta di raccolta che saranno collegate ad un pozzo perdente posto al di sotto dell'area verde pubblica.

Le aree verdi saranno delimitate da un cordolo in cemento e piantumate con n. 2 "Pyrus

Chanticleer". I parcheggi verranno pavimentati con betonelle autobloccanti in cls drenante, l'intervento in ogni caso garantirà la completa permeabilità in quanto la tipologia prevista dipende dal rapporto vuoto/pieno.

Per l'illuminazione dei parcheggi è prevista l'installazione di un lampione per l'illuminazione pubblica dotato di pannello fotovoltaico integrato.

Lungo tutto il fianco est verrà realizzata strada di accesso privata, con larghezza pari a 5,50 ml, con fondo in stabilizzato e finitura in ghiaino che andrà a servire i nuovi lotti e sarà a servizio del mappale 706.

Per garantire la sicurezza e la visibilità dei fruitori della strada di lottizzazione in ingresso e in uscita è prevista l'installazione di un nuovo specchio parabolico stradale fissato sul montante dell'illuminazione pubblica presente sul lato opposto di Via delle Pezze.

A fine lavori la strada di accesso rimarrà privata non oggetto di cessione delle aree.

Per quanto riguarda la fognatura nera, per la raccolta delle acque reflue, è presente lungo Via delle Pezze sul lato nord della via e, lungo tutto l'accesso privato è presente condotta di fognatura privata predisposta per servire i lotti in progetto con sifone Firenze all'interno del pozzetto poggi situato all'interno della proprietà privata.

La rete idrica comunale è presente lungo Via delle Pezze; pertanto, si prevede l'allacciamento senza particolari problemi, realizzando la linea lungo la strada di accesso e posizionando i relativi contatori lungo le recinzioni prospicienti la strada di accesso privata. Stessa procedura verrà adottata per l'allacciamento della rete telefonica / fibra e per la rete di distribuzione di energia elettrica.

Si andrà inoltre a ridefinire il perimetro grafico del PUA per farlo corrispondere all'effettiva area di intervento, spostando verso la strada il limite nord dell'attuale ambito del PUA con una riduzione della superficie di 81,45 mq (pari al 4,8%) e del perimetro di 5,51 ml (pari al 3,1%).

La superficie di progetto interessata dal P.U.A. risulta quindi essere pari a 1633,20 mq.

I 2 nuovi lotti avranno accessi contigui con larghezza di 4,5 ml sulla dividente tra lotto nord e lotto sud. In corrispondenza degli accessi verranno realizzati i parcheggi privati interni ai lotti.

Per quanto riguarda la previsione dei futuri fabbricati, si prevede di realizzare un bifamiliare addossata da una zona garage con 2 corpi di fabbrica rialzati a sé stanti verso la zona centrale dei lotti per i quali verrà presentata richiesta con altra istanza.

Le recinzioni saranno realizzate con zoccolo in cls di altezza 50 cm con sovrastante ringhiera o rete metallica di altezza 100 cm che verranno presentate con altra istanza.

Scomputo oneri di urbanizzazione

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare all'interno dell'ambito di P.D.L. risulta pari a € 20.466,58 desunto dal Progetto Preliminare allegato al P.U.A.

In sede di rilascio dei permessi edilizi relativi agli edifici da realizzare nella lottizzazione, verrà quantificato l'importo relativo al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e per il contributo sul costo di costruzione che verranno corrisposti regolarmente.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, in sede di rilascio del Permesso di Costruire verrà quantificato l'importo esatto. Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione primaria siano maggiori dell'importo di € 20.466,58 la ditta procederà al conguaglio del dovuto. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verrà suddiviso per nella misura di € 10.233,29 per ciascun lotto.

Per altri dettagli e dimostrazioni vedi elaborati grafici allegati alla presente.

Cittadella, 10/07/2026

