

PROVINCIA DI TREVISO
C O M U N E D I
P O N Z A N O V E N E T O

O G G E T T O

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"DIANTHA" IN VIA G. MAZZINI

C O M M I T T E N T E

IMMOBILIARE TRE - CREMA RENZO S.N.C.
ROSSI LINO - ROSSI ANNA - ROSSI CARLA
ROSSI GIORGIO - ROSSI PAOLO
ROSSI STEFANO

P R O G E T T I S T A

ARCHITETTO DAVID BRAIDO

E L A B O R A T O

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

T A V O L A N R

A_16

S C A L A

D A T A

GENNAIO 2014

DAVID BRAIDO
ARCHITETTO

VIA MONTE CRISTALLO 10
31029 VITTORIO VENETO (TV)
cell. 339.7433115
mail. davidzg@libero.it
pec. david.braido@archiworldpec.it
p.i. 04571610262

1.0 _ INTRODUZIONE

Il Comune di Ponzano Veneto (TV) è dotato del Piano di Assetto del Territorio Comunale e del Piano degli Interventi che prevede gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelli dove invece si prescrive l'intervento urbanistico preventivo, ove l'edificazione dovrà essere preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo, tra cui il Piano di Lottizzazione.

La presente relazione tratta il progetto per la costruzione delle opere di urbanizzazione atte alla lottizzazione, mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, di un'area a scopi residenziali di proprietà privata, in località Ponzano, a ridosso della viabilità principale di Via Giuseppe Mazzini, tra Via Claudio Cattaneo e Vicolo Giuseppe Mazzini.

(Tav. A_01: Inquadramento generale)

L'intervento interessa un'area attualmente ineditata e destinata all'attività agricola, planimetricamente pianeggiante. *(Tav. A_02: Planimetria stato di fatto; Tav. A_04 Sezioni stato di fatto; Tav. A_15: Documentazione fotografica)*

Il progetto unitario prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, costituito da n10 lotti distinti, e di un'area da destinare a parco attrezzato (come indicato dal P.I.)

2.0 _ INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento unitario interessa un'area di proprietà privata avente dal Piano degli Interventi le seguenti destinazioni come Z.T.O:

- Cs 15
(zona residenziale destinate a nuovi complessi abitativi) e
- Fc 16
(zona attrezzata a parco e per il gioco e lo sport).

I due ambiti così definiti, dai perimetri derivanti dal P.I, risultano con superfici catastali complessive rispettivamente di mq 16.395 per la zona Cs 15 e di mq 7.245 per la zona Fc 16, per una superficie complessiva totale di mq 23.640. *(Tav. A_03: Delimitazione ambito d'intervento)*

3.0 _ DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato all'urbanizzazione (viabilità e reti tecnologiche) di un'area destinata prettamente all'edificazione residenziale suddivisa in dieci lotti, all'interno dei quali saranno

collocati gli edifici di progetto, e al completamento dell'adiacente zona adibita ad attrezzature pubbliche (gioco e sport).

Nell'ambito del seguente progetto di lottizzazione si realizzeranno pertanto anche le opere inerenti all'ambito Fc 16, ovvero un area a parco urbano attrezzata al gioco dei bambini e ragazzi e un parcheggio pubblico da destinare all'utilizzo di tutti i residenti della zona (in particolare quelli prospicienti la Via Cattaneo).

La vasta estensione e la sua particolare dislocazione, richiedono all'area stessa di servirsi di un doppio accesso, utilizzando e integrando i tracciati della viabilità esistente lungo i lati Ovest ed Est. Da Via Cattaneo, posta ad ovest, si accederà infatti direttamente all'area adibita ad attrezzature pubbliche, mentre proseguendo l'attuale tratto stradale di Vicolo Mazzini, posto ad est, e che oggi si interrompe in corrispondenza della proprietà Rossi Lino, si definirà l'accesso principale alla nuova area residenziale. L'ampliamento e il proseguimento di detto vicolo derivano direttamente dalla viabilità pubblica di progetto prevista dal Piano di Assetto del Territorio. La porzione di terreno utile per la realizzazione di questo tratto stradale risulta però esterna all'ambito d'intervento e di conseguenza andrà ad individuare una superficie extra-ambito, inoltre la sua sede andrà ad occupare porzioni di terreno attualmente in proprietà di terzi. (*Tav. A_07: Tavola particellare*)

In definitiva il progetto unitario comprende la realizzazione delle seguenti opere:

- una nuova area residenziale urbanizzata (in zona Cs 15), su terreni di proprietà;
- una nuova area pubblica attrezzata (in zona Fc 16), su terreni di proprietà;
- una porzione di viabilità pubblica prevista dal piano (in zona agricola), su terreni parte di proprietà e parte di terzi.

Le aree a verde primario e secondario sono state individuate internamente all'ambito Fc.16 in modo tale che le stesse risultino di adeguate dimensioni, siano facilmente accessibili e ben fruibili dai cittadini residenti e da quelli che andranno ad insediarsi. L'accesso all'area sarà garantito dalla pubblica Via Cattaneo e dalla nuova lottizzazione mediante un percorso pedonale inserito nello stesso verde.

I parcheggi saranno invece posti in corrispondenza dei lotti e lungo il bordo stradale, e sarà inoltre realizzata un'ampia area di sosta, parcheggio secondario, con accesso esclusivo da Via Cattaneo al fine di compensare la carenza di standard nelle aree già urbanizzate prospicienti detta Via.

Il PUA prevede poi la realizzazione di una viabilità interna alla lottizzazione a doppia corsia con

marciapiede a raso al fine di poterlo utilizzare eventualmente come pista ciclabile. Detta strada da Vicolo Mazzini si porterà fino su Via Cattaneo senza tuttavia porla in diretto collegamento, ancorché questo possa avvenire in futuro mediante il semplice spostamento di alcuni parcheggi posti in corrispondenza dell'area di sosta prevista in Via Cattaneo.

La Viabilità interna alla lottizzazione sarà in parte pubblica (quella principale) ed in parte privata (quella secondaria). (Tav. A_05: Planimetria di progetto e dimostrazione standards)

4.0 _DATI METRICI DI PIANO

Per la verifica degli standards sono stati assunti i parametri indicati dalla L.R. 11/2004 art. 31 e dalle prescrizioni dell'art. 12 delle vigenti N.t.o al P.I.

Con l'assenso dell'Amministrazione Comunale a seguito di parere preventivo, l'ambito d'intervento è stato leggermente modificato nel suo perimetro al fine di definire correttamente gli ambiti di proprietà interessati dall'urbanizzazione, le infrastrutture e le attrezzature pubbliche. Da quanto previsto nel P.I. l'ambito di lottizzazione Cs15 interessa una superficie di mq 16.395 e quello relativo all'area pubblica attrezzata Fc16 una superficie di mq 7.245, per un totale di mq 23.640.

L'ambito oggetto d'intervento proposto, risulta avere una superficie totale maggiore e pari a mq 24.075, rispettivamente suddivisi in mq 16.458 a destinazione residenziale e mq 7.617 per attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il tutto comunque nel limite di superficie del 10% così come previsto dall'art.31 comma 13 delle N.t.o al P.I.. (Tav. A_03: Delimitazione ambito d'intervento)

Gli immobili ricadenti nel predetto nuovo ambito risultano intestati e catastalmente iscritti al N.C.T. del Comune di Ponzano Veneto (TV), come segue:

Foglio (nr)	Mappale (nr)	Sup. totale (Ha)	Sup.nuovo ambito (C15 e Fc16) (Ha)	Proprietà
21	969	0.78.32	0.77.58 parte	IMMOBILIARE TRE
	971	0.01.95	0.01.95	
25	33	0.13.66	0.13.66	IMMOBILIARE TRE CREMA RENZO S.N.C.
	354	0.13.65	0.12.80 parte	
25	289	0.21.90	0.21.90	ROSSI LINO
	508	0.27.35	0.27.35	

25	1015	0.87.56	0.84.48 parte	ROSSI ANNA, CARLA, GIORGIO, PAOLO E STEFANO
	1023	0.01.18	0.01.03 parte	
Totale	2.40.75			

La conseguente superficie territoriale di progetto risulta pari a mq. 16.360 e va a definire per i singoli lotti la seguente cubatura:

Lotto (nr)	Superficie Fondiaria lotto (m ²)	Indice di coperta 35% lotto (max) (m ²)	Altezza Massima (m)	Volume Massimo (m ³)
1	745	261	9,50	871
2	745	261	9,50	871
3	1.007	352	9,50	1.178
4	800	280	9,50	936
5	800	280	9,50	936
6	622	218	9,50	728
7	622	218	9,50	728
8	3.371	1.180	9,50	3.943
9	2.053	719	9,50	2.401
10	3.222	1.128	9,50	3.768
Totale	13.987	4.897	---	16.360

4.1_ Parametri relativi all'area di intervento

I seguenti valori sono verificati graficamente negli elaborati grafici *Tav. A_03 (delimitazione ambito di intervento)* e *Tav. A_05 (planimetria di progetto e dimostrazione standards)*.

Superficie Ambito Intervento	= mq 24.075
St (superficie Territoriale)	= mq 16.360
Sf (superficie Fondiaria)	= mq 13.987
Sc (superficie Coperta max prevista dal PdL = 35% Sf)	= mq 4.897
V (volume massimo previsto dal PdL = it 1 x St)	= mc 16.360
<u>Spazi Pubblici di progetto:</u>	
Superficie a ciclabile e marciapiede pubblico	= mq 262

Superficie a parcheggio pubblico	= mq 1.677
Superficie a verde attrezzato pubblico	= mq 2.748
<u>Spazi Pubblici di PdL di progetto:</u>	
Superficie a strade e ciclabile di PdL	= mq 2.688
Superficie a parcheggio di PdL	= mq 495
Superficie a verde attrezzato di PdL	= mq 1.682
<u>Spazi Privati di progetto:</u>	
Superficie a strade private	= mq 500
Superficie a parcheggio privato	= mq 40

4.2_ Verifica standard primari relativi all'area di intervento

In relazione al DM 2 aprile 1968, agli articoli 31 e 32 della LR 11/2004 ed alle prescrizioni dell'art. 12 delle vigenti N.t.o al P.I., il calcolo degli standard di progetto è stato così effettuato:

Volume massimo previsto dal P.I.

$$St \times it = 1,6360 \text{ ha} \times 10.000 \text{ mc/ha} = \text{mc } 16.360$$

Abitanti teorici insediabili:

$$V.\text{max} : 150 \text{ mc/ab} = 16.360 \text{ mc} : 150 \text{ mc/ab} = \text{ab } 109$$

Aree a parcheggio pubblico:

di P.I.	ab. 109 x 4,5 mq /ab.	= mq 490,5
di progetto		= mq 495 (> mq 490,5)

Aree a verde pubblico:

di P.I.	ab. 109 x 15,0 mq /ab.	= mq 1.635
di progetto		= mq 1.682 (> mq 1.635)

4.3_ Standard e oneri di urbanizzazione secondari

Nel presente progetto, la ditta lottizzante s'impegna alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria così riassunte:

1. campetto polivalente
2. parco pubblico attrezzato
3. parcheggi pubblici accessibili da Via Cattaneo

4. porzione di viabilità di piano e relativi sottoservizi
5. condotta fognatura nera e bianca su Via Mazzini tratto Via Cavour

Per dette opere, la ditta lottizzante chiede lo scomputo del contributo di urbanizzazione per oneri secondari dovuto per la realizzazione degli edifici nell'ambito della lottizzazione stessa, fino a concorrenza del contributo stesso dovuto.

5.0_ OPERE EXTRA-AMBITO

La pianificazione territoriale programmata dal Piano degli Interventi del Comune di Ponzano Veneto prevede la realizzazione di una nuova viabilità, che partendo da Via Giuseppe Mazzini in direzione nord-ovest, attraverso terreni agricoli e porzioni stradali esistenti, terminerà in Via Morganella Est, creando così una nuova arteria stradale di collegamento tra le località di Ponzano e Paderno.

La nuova viabilità prevista ha inizio in corrispondenza con il Vicolo G. Mazzini, del quale se ne prevede l'allargamento della sede stradale, dagli attuali 6,00 m di carreggiata a 10,00 m, e successivamente, utilizzando il tracciato della stradina vicinale in battuto esistente, lambisce i lati est della z.t.o. Cs 15 e della proprietà del sign. Rossi Lino.

Considerando la scarsa capacità e potenzialità di Via Cattaneo per poterne direttamente realizzare l'accesso principale alla nuova area residenziale (dalla quale si prevede comunque l'accesso carrabile alla nuova area attrezzata a parco e parcheggi pubblici), si ritiene quindi opportuna la costruzione della prima parte della viabilità di piano.

Come precedentemente accennato nella descrizione generale dell'intervento, la sede utile per la realizzazione di questo tratto stradale risulta esterno all'ambito d'intervento e di conseguenza andrà ad individuare una superficie definita di "extra-ambito", ove il terreno risulta parte di proprietà della ditta lottizzante, parte di proprietà terzi e parte già in possesso dell'Amministrazione Comunale. (*Tav. A_07: Tavola particellare*).

Per le proprietà che a tutt'oggi non hanno aderito all'intervento, indicate nell'apposito piano particellare di esproprio (*Tav. A_07: Tavola particellare*), l'Amministrazione Comunale dovrà depositare e notificare il piano nelle forme previste dalla legge.

Nel caso di inutile decorso dei termini la stessa Amministrazione dovrà procedere all'espropriazione degli immobili interessate dalle opere con spese di acquisizione a proprio carico. (*Tav. A_07bis e ter: Tavola particellare*)

6.0_ ZONA ATTREZZATA A PARCO PER GIOCO E SPORT E AREA PARCHEGGI PUBBLICI

Parte integrante al presente PUA è la realizzazione di un'ampia area pubblica attrezzata per il gioco e lo sport con relativa area di sosta delle autovetture e, in accordo con l'amministrazione stessa, di un'ulteriore zona da destinare a parcheggio al fine di compensare la carenza di standard nelle aree già urbanizzate prospicienti Via Cattaneo.

Le opere sopradescritte e la nuova area residenziale sono state studiate unitamente in fase di progettazione, al fine della realizzazione di un complessivo progetto organico che bene si integrasse con le caratteristiche e le esigenze attuali del sito.

La scelta di accorpate le aree a verde primario e secondario della zona Cs.15 all'ambito Fc.16, in modo tale che le stesse risultino di dimensioni maggiori, facilmente accessibili e ben fruibili dai cittadini residenti e da quelli che andranno ad insediarsi, è appunto il frutto di detta scelta progettuale.

Il nuovo parco sarà caratterizzato dalla presenza di un campo polivalente all'aperto di dimensioni regolamentari effettive pari a 34,00 m per 20,40 m, delimitato sui lati da una fascia di sicurezza della larghezza di 1,50 m, definita "campo per destinazione". Una recinzione costituita da pali tubolari zincati a caldo, di altezza 5,50 m con diametro da 60 mm e di altezza 3,00 m con diametro da 48 mm, ne perimetra l'area di pertinenza di detto campo.

Il tamponamento inferiore sarà costituito da una rete metallica zincata e plastificata a maglia sciolta 5x5 cm, mentre quello superiore da una rete in polietilene a maglia 10x10 cm. (*Tav A_09: Particolari costruttivi*)

Il parco sarà poi attrezzato con alcune giostrine per bambini, panchine e cestini portarifiuti disposti tali da creare due piccole zone distinte di relazione, opportunamente ombreggiate da alberi (carpini e aceri) e collegate da un percorso in ghiaio battuto con supporti laterali in lamina di ferro, della larghezza di 1,50 m. (*Tav. A_08: Tavola arredo urbano*)

L'accesso carraio all'area sarà garantito dalla pubblica Via Cattaneo, mentre dalla nuova lottizzazione mediante il percorso ciclo-pedonale.

La realizzazione della zona Fc.16 sarà simile, sia per tecnica costruttiva che per materiali impiegati, a quella utilizzata per la costituzione delle opere di urbanizzazione relative alla zona Cs.15, di seguito descritte.

7.0 _ OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere da realizzare comprendono i parcheggi, i marciapiedi, le zone verdi interne al piano, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali fognature nere e meteoriche, acquedotto, gas-metano, reti ENEL e della telefonia e inoltre l'illuminazione pubblica.

La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche, ha in questa fase carattere di progetto definitivo; vengono proposti materiali e tecnologie che offrono maggiore garanzia di durevolezza, al fine di ridurre i costi e le opere di manutenzione.

Si precisa che tutte le reti saranno interrato e che per un maggior dettaglio si rimanda ai relativi elaborati grafici di progetto

Si elencano di seguito alcune indicazioni di carattere generale inerentemente i lavori da eseguire per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

7.1 _ Strade, parcheggi e percorso ciclo-pedonale

S t r a d e :

A seconda dei diversi ambiti e delle rispettive funzioni si possono essenzialmente individuare quattro tipi di strade nel seguente progetto:

1. Strada di viabilità di piano, nell'area extra-ambito, caratterizzata da una sede stradale di maggior larghezza, 10,00 m, con carreggiata a doppia corsia, una per senso, costeggiata su un lato dalla pista ciclabile a raso;
2. Strada di lottizzazione principale, a due corsie di marcia e pista ciclabile su un lato, per una sezione complessiva di 9,00 m;
3. Strade di lottizzazione secondarie pubbliche, a doppia corsia di marcia, con larghezze di 6,00 m utili per gli spazi di manovra dei parcheggi;
4. Strada di lottizzazione secondaria pubblica, ad una corsia a senso unico con percorso pedonale a raso, di larghezza totale pari a 6,00 m.
5. Strade di lottizzazione secondarie private, a doppia corsia di marcia, di larghezze pari a 6,50 m, per accesso ai lotti;

Le strade carrabili saranno tutte costituite secondo i criteri usuali, previa esecuzione del cassonetto e da:

- sottofondo di materiale misto in natura (tout-venant) dello spessore di 40 cm, misurati a compressione avvenuta;
- strato di cm 10 di materiale misto vagliato e stabilizzato, sagomato con pendenze verso

l'esterno compresa tra il 2 e 3%;

- pavimentazione costituita da conglomerato bituminoso (Bynder) dello spessore di cm 8 e granulometria 30 mm;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di cm 3 e granulometria 4 mm;

La strada privata a fondo cieco, posta a nord utile per l'accesso ai lotti nr. 8 e 10, terminerà con un'area di manovra dal raggio interno netto di 15,00 m. (art.11, comma 3, N.t.o. del P.I.)

P a r c h e g g i :

Si prevede la realizzazione di un essenziale parcheggio, in corrispondenza del nuovo parco pubblico attrezzato, diviso in due parti rispettivamente accessibili da Via Cattaneo e dall'area residenziale, disposte a favorire, se necessaria, una potenziale futura unificazione mediante il semplice spostamento di alcuni parcheggi.

Altre zone destinate alla sosta degli automezzi sono previste disposte lungo la viabilità interna della lottizzazione.

Ogni serie di parcheggi ha comunque almeno un posto auto per disabili di dimensioni come da normativa vigente sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per un minor impatto ambientale e per favorire il deflusso delle acque meteoriche la pavimentazione di tutti i posti auto sarà del tipo permeabile, realizzate con elementi grigliati drenanti in cls.

P e r c o r s o c i c l o - p e d o n a l e :

Una porzione laterale, della larghezza di 2,50 m, delle sedi stradali della viabilità di piano e di quella principale di lottizzazione, sarà adibita a percorso ciclopedonale che sarà quindi complanare alla carreggiata stradale. Una serie di dissuasori o una doppia cordonata in calcestruzzo, a seconda si tratti della viabilità di PdL o di quella di piano, ne limiterà la sede propria differenziandola dalle corsie adibite al traffico degli automezzi.

La complanarità della pista ciclabile alla strada deriva dai numerosi accessi carrai ai lotti residenziali privati che dovranno attraversare il percorso stesso; una differenza di quota tra le due viabilità avrebbe infatti comportato uno scomodo e continuo sali e scendi della pista ciclabile in corrispondenza degli accessi.

7.2_ Rete acquedotto

L'approvvigionamento idrico avverrà da una nuova condotta in GHISA SFEROIDALE DN 100 che,

allacciandosi direttamente alla condotta principale esistente di Via G.Mazzini, in PVC DN 110, percorre la di viabilità di piano e quella di lottizzazione.

Si prevede inoltre il rifacimento del tratto di acquedotto lungo Via Cattaneo da Via Mazzini sino alla nuova condotta della lottizzazione.

Gli allacciamenti ai lotti sono previsti con condotte in PEAD DN 32/64 e in prossimità di ciascun lotto sarà realizzato un pozzetto delle dimensioni in pianta di cm. 60 x 60 con chiusino in ghisa, in cui troveranno alloggio i contatori delle varie unità abitative che saranno realizzate.

Delle saracinesche in ghisa DN 100 poste ad inizio e termine di alcune tratte, permettono l'eventuale chiusura parziale della condotta principale.

Nei due tratti di quota più elevata della linea, posti a nord, saranno posti due sfiati automatici a triplice funzione per l'eliminazione delle piccole quantità d'aria delle condotte.

Si prevede inoltre la posa di un idrante di sottosuolo in una posizione facilmente accessibile come il parcheggio pubblico di P.I. e quella di un allacciamento all'acquedotto comunale nel parco pubblico attrezzato, per permettere l'irrigazione dell'area medesima e delle alberature.

(Tav. A_10: Planimetria rete fognatura nera e rete acquedotto)

7.3_Rete fognatura nera

La nuova linea della fognatura nera prevista in GHISA DN 250 si allaccerà direttamente alla linea esistente di Via Cavour. La scelta di allacciarsi a detta rete rispetto a quella anch'essa esistente di Via G.Mazzini è stata dettata da una questione di quota di scorrimento delle condotte stesse. La linea di Via Cavour presenta infatti una quota molto più profonda, circa m 1,80 sotto la sede stradale, rispetto a quella di Via Mazzini (circa m 1,10), permettendo così alla nuova linea della fognatura nera di effettuare le diramazioni, per gli allacciamenti privati, senza entrare in conflitto con le altre reti tecnologiche da realizzare, visto queste viaggiano ad una quota più superficiale. Nella linea principale verranno interposte camerette di ispezione in cls a sezione circolare del diametro di cm.100, e chiusino in ghisa.

Gli allacciamenti privati alle residenze sono previsti in PVC DN 160.

L'immissione delle acque nere nella fognatura pubblica avverrà in conformità alla vigente normativa e previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Servizio; finché tale autorizzazione allo scarico non sarà rilasciata, si prevedrà per ciascun lotto lo scarico mediante sub-irrigazione.

(Tav. A_10: Planimetria rete fognatura nera e rete acquedotto)

7.4_Rete fognatura bianca

Come per la nuova rete delle acque nere, anche per quanto concerne le acque meteoriche, si prevede di collegare la nuova condotta principale, in cls con diametro di 60 cm, direttamente alla rete esistente di Via Cavour in quanto, rispetto a quella esistente sulla lottizzazione interna di Via Mazzini, risulta, da verifiche effettuate, sufficientemente dimensionata per accogliere il flusso derivante dal nuovo intervento.

Per la raccolta delle acque piovane stradali, sono previsti numerosi pozzetti tipo "PD" con caditoia in ghisa allacciati, con tubazioni in PVC diam. 140 mm, alle nuove condotte principali e posizionati su entrambi i lati delle strade che, opportunamente sagomate, saranno in grado di fornire un efficace smaltimento delle acque senza creare sacche, avvallamenti o punti di ristagno.

In prossimità di ciascun lotto sarà inoltre realizzato un pozzetto delle dimensioni in pianta di cm 80 x 80 con chiusino in ghisa, per l'allacciamento delle condotte proveniente dalla future abitazioni.

Inoltre considerato il fatto che l'intervento comporta una trasformazione territoriale che modifica il regime idraulico del suolo, si prevedere la messa in opera di alcuni pozzi perdenti e la realizzazione di un bacino di detenzione in grado di fungere da ammortizzatore idraulico durante i piovachi di particolare intensità e durata, trattenendo temporaneamente la portata intercettata dalle nuove superfici impermeabili.

L'analisi idrogeologica fatta riguarda le sole aree pubbliche (viabilità, parcheggi, aree verdi e attrezzate) rimandando le valutazioni di mitigazione dei singoli lotti residenziali in una fase successiva che tenga conto delle reali modifiche del suolo privato.

L'area di laminazione, in conformità alle risultanze della relazione idrogeologica allegata, è stata creata mediante un depressione del piano campagna di circa -1.50 cm su una superficie complessiva di circa 248 mq (31,00 m x 8,00 m) sviluppando un invaso complessivo di 297,60 mc (con franco di sicurezza di 30 cm), sufficiente a soddisfare le disposizioni normative. Il suo posizionamento è stato individuato nella parte di verde pubblico più defilata e schermata per mezzo di piantumazione di alberi, quali aceri e carpini.

Il bacino naturale sarà dotato di sponde opportunamente consolidate per il contenimento dell'acqua e una corretta gestione, attraverso una periodica manutenzione e un continuo sfalcio dell'erba, ne garantirà il regolare funzionamento.

Per un corretto funzionamento della nuova rete della lottizzazione e del bacino stesso sono stati

predisposti due pozzetti con “battente”(bocca tarata), provvisti di scarico di fondo, per la regolazione delle portate, dimensionato in modo tale da assicurare il riempimento di tutti i volumi disponibili a monte.

I pozzi perdenti, in vibrocompresso con diametro di 200 cm, sono previsti direttamente collegati alla nuova condotta principale, mediante medesime tubazioni in cls con diametro di 60 cm, e collocati in opportune zone come aree verdi e parcheggi drenanti.

A monte di ogni pozzo perdente si prevede la posa di un pozzetto dissabbiatore per la trattenuta del materiale fino.

(Tav. A_11: Planimetria rete fognatura bianca e laminazione)

7.5_ Rete elettrica

Partendo dalla cabina elettrica esistente posta in Via C.Cattaneo, che da verifiche effettuate risulta di potenza sufficiente per soddisfare il carico delle nuove utenze, previste nella nuova area residenziale, sarà realizzata la nuova linea elettrica interrata.

Sono previsti pozzetti in cls da cm 60x60 con sigillo in ghisa posti in corrispondenza delle diramazioni della condotta e degli allacciamenti ai lotti, dai quali i privati provvederanno al collegamento dei contatori per le unità abitative.

Sul vertice basso dell'area adibita a parco trovano invece sistemazione in CONTATORE Wh ENEL e il QUADRO ELETTRICO GENERALE per l'illuminazione pubblica.

L'attuale porzione di linea elettrica fuori terra e i relativi pali in cls verranno dismessi.

Le opere per la formazione delle linee elettriche saranno a carico dell'ente gestore del servizio elettrico.

(Tav. A_12: Planimetria rete elettrica e gas metano)

7.6_ Rete gas metano

La rete gas risulta presente sino al termine di Vicolo G.Mazzini e partendo da tale punto se ne prevede la prosecuzione per il nuovo tratto da realizzare. La nuova linea e gli allacciamenti saranno dimensionati e realizzati dallo stesso gestore successivamente alla realizzazione degli altri sottoservizi.

(Tav. A_12: Planimetria rete elettrica e gas metano)

7.7_Rete illuminazione pubblica

Tutte le area pubbliche e a standard saranno adeguatamente illuminate per mezzo di punti luce dimensionati e posizionati come da calcolo illuminotecnico allegato al progetto.

L'impianto di illuminazione pubblica riguarda le linee e canalizzazioni di distribuzione, i quadri elettrici e gli apparecchi illuminanti con i relativi sostegni.

Tutti i punti luce saranno costituiti da:

- plinto prefabbricato in cls da cm 90x55x80 con pozzetto incorporato da cm 40x40 destinato all'ispezione ed al collegamento della linea elettrica di alimentazione;
- palo troncoconico diritto a sezione circolare in acciaio zincato.

L'altezza e la potenza variano a seconda dei casi:

- a. nella viabilità e nei parcheggi: apparecchi illuminante a LEED 73 W, altezza 8,00 metri, posti a distanza costante di circa 30 metri;
- b. nel parco: apparecchi illuminante a LEED 15 W, altezza 5,00 metri, posti nelle sole due area di relazione;
- c. nel campo polivalente: apparecchi illuminante a 400 W SAP, altezza 10,00 metri, posti doppi in prossimità dei quattro vertici del campetto.

La tipologia delle armature dell'illuminazione pubblica saranno concordate con l'amministrazione stessa, in fase di esecuzione dei lavori.

Le conduttore interrate saranno in PVC spirato DN 160, mentre l'impianto elettrico avrà isolamento di classe II, conforme alle norme CEI 20-13.

(Tav. A_13: Planimetria rete illuminazione pubblica e rete telefonica)

7.8_Rete Telefonica

Una nuova canalizzazione con sovrapposti opportuni pozzetti di collegamento e raccordo andrà a collegarsi alla linea di telefonia principale esistente lungo Via C.Cattaneo.

La rete sarà costituita da una tubazione in PVC diametro 160 con interposti pozzetti in cls di dimensione cm 60x60 e sigillo in ghisa.

In corrispondenza dei due lotti saranno previsti pozzetti di allacciamento dai quali i privati provvederanno al collegamento alla distribuzione pubblica.

Le restanti opere per la formazione delle linee telefoniche saranno a carico dell'ente gestore del servizio telefonico.

(Tav. A_13: Planimetria rete illuminazione pubblica e rete telefonica)

7.9_Segnaletica stradale

La segnaletica stradale verticale ed orizzontale, sarà realizzata come da elaborato grafico di progetto e comunque secondo le indicazioni del locale Comando dei Vigili Urbani ed in conformità delle norme di sicurezza impartite dal vigente Codice della Strada e relative norme di attuazione.

(Tav. A_14: Planimetria viabilità e segnaletica stradale)

7.10_Verde pubblico

Come descritto nel precedente capitolo 6, si è scelto di sommare le aree a verde standard della zona Cs.15 a quelle relative all'ambito Fc.16, in modo tale da creare un unico parco pubblico di maggiori dimensioni, facilmente accessibile e fruibile dai cittadini residenti e da quelli che andranno ad insediarsi, limitando al minimo indispensabile la formazione di piccoli spazi verdi fine se stessi.

Dagli elaborati grafici è possibile verificare la sistemazione delle aree destinate al verde pubblico, in particolare l'inerbimento, i percorsi, la piantumate di alberi come carpino bianco e acero riccio, nonché la dotazione di illuminazione, panchine ed giochi per i bambini.

La vegetazione adottata sarà comunque atossica e antiescoriante.

(Tav. A_05: Planimetri di progetto e dimostrazione standard; Tav. A_08: Tavola arredo urbano)

8.0_AREE DA CEDERE AL COMUNE

Al momento dell'ultimazione e del collaudo delle opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante si impegnerà mediante convenzionamento, alla cessione al Comune di tutte le opere di interesse pubblico, quali strade, parcheggi, marciapiedi, aree verdi e sottoservizi di competenza comunale.

Per una loro corretta individuazione si ritiene opportuno dividere tali zone a seconda dal rispettivo ambito di appartenenza nel seguente progetto.

Aree da cedere al Comune INTERNE ALL'AMBITO:

Superficie in proprietà della ditta lottizzante:

- | | |
|---|------------|
| - Superficie per viabilità | = mq 1.997 |
| - Superficie a pista ciclabile e pedonale | = mq. 953 |
| - Superficie a parcheggio | = mq 2.172 |

- Aree a verde pubblico = mq 4.430
- Totale = mq 8.062

Aree da cedere al Comune EXTRA-AMBITO:

Superficie in proprietà della ditta lottizzante:

- Superficie per viabilità = mq 295
- Superficie a pista ciclabile e pedonale = mq. 355

Totale = mq 650

Totale complessivo aree da cedere al Comune = mq 18.712

I seguenti valori sono verificati graficamente negli elaborati grafici *Tav. A_05 (Planimetria di progetto e dimostrazione standard)* e *Tav. A_07 (Tavola particellare)*

In ogni caso l'Amministrazione ha facoltà di destinare le aree a Verde pubblico di esclusiva proprietà anche ad utilizzi diversi o in alternativa a monetizzarle in relazione ad eventuali sopravvenute mutate necessità o esigenze di interesse pubblico.

9.0 _ CRITERI PROGETTUALI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE . Legge 9.1.1989 n.13 e successive

Nella redazione del progetto si è tenuto conto dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili.

In particolare i nuovi percorsi pedonali avranno una larghezza di cm 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote.

Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di cm.2. Allorquando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 12-13% per un dislivello massimo di 13 cm, valori inferiori a quelli previsti dalla normativa che sono rispettivamente del 15% per le rampe e di 15 cm. per il dislivello.

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti-sdrucchiolo, come stabilito dalla norma (asfalto).

Per quanto riguarda i parcheggi, sarà previsto un posto auto riservato ai veicoli a servizio di persone disabili su ogni serie di parcheggi prevista nel presente P.U.A.

10.0_PEREQUAZIONE URBANISTICA

Ai fini delle disposizioni sulla perequazione, previste dall'art.35 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e dall'art.13 delle vigenti N.t.O. al P.I., come richiesto dal Comune la ditta lottizzante si obbligherà ad eseguire direttamente opere di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell'importo perequativo spettante, corrispondente al 35 per cento dell'incremento di valore dato dalla differenza tra il valore commerciale stimato del bene a seguito delle previsioni e degli interventi ammessi dal P.I., rispetto al valore del bene prima del P.I. stesso.

11.0_DISPOSIZIONI FINALI

Oltre a quanto indicato nella presente relazione, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione saranno osservate tutte le obbligazioni assunte in sede di convenzionamento.

Parte integrante della presenta relazione sono gli elaborati grafici progettuali di seguito elencati:

- Tav. A_01: INQUADRAMENTO GENERALE
- Tav. A_02: PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- Tav. A_03: DELIMITAZIONE AMBITO D'INTERVENTO
- Tav. A_04: SEZIONI STATO DI FATTO
- Tav. A_05: PLANIMETRIA DI PROGETTO E DIMOSTRAZIONE STANDARD
- Tav. A_06: SEZIONI DI PROGETTO
- Tav. A_07/A_07bis/A_07ter: TAVOLA PARTICELLARE
- Tav. A_08: TAVOLA ARREDO URBANO
- Tav. A_09: PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- Tav. A_10: PLANIMETRIA RETE FOGNATURA NERA E RETE ACQUEDOTTO
- Tav. A_11: PLANIMETRIA RETE FOGNATURA BIANCA E LAMINAZIONE
- Tav. A_12: PLANIMETRIA RETE ELETTRICA E GAS METANO
- Tav. A_13: PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE TELEFONICA
- Tav. A_14: PLANIMETRIA VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
- Tav. A_15: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. A_16: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- Tav. A_17: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. A_18: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE IN AMBITO
- Tav. A_19: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE EXTRA-AMBITO
- Tav. A_20: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

- RELAZIONE GEOLOGICA
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- CONVENZIONE TIPO
- PERIZIE ESTIMATIVE
- ATTI DI PROPRIETA'

Ponzano Veneto, li 06 febbraio 2014

l l p r o g e t t i s t a
