

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO

Provincia di **P**adova

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO _S.U.A.

IN ZONA **PEREQUATA N.8** VICOLO FORNO IN LOCALITA' TENCAROLA

RELAZIONE TECNICA

Richiedenti **GIACON LIVIO**
GIACON SANDRA
GIACON MARIO
LAVEDER SANDRA
ZANELLA LORENZO
LEVORATO MERCEDE

Selvazzano Dentro, li aprile 2018

PREMESSA

I proprietari dei terreni inseriti nell'Ambito di P.R.G. denominato **Perequata 8** in località Tencarola, con la presente fanno richiesta di Adozione e Approvazione relativamente alla proposta di S.U.A., con rimando alle allegate Tavole di Progetto.

1. I medesimi richiedenti hanno già inoltrato in data 22/10/2012 richiesta di Parere preventivo su Proposta di Progetto preliminare per S.U.A. in Ambito denominato PEREQUATA n.8.
2. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio con prot. 39742 del 29.11.2012 esprimeva **parere favorevole** con prescrizioni.
3. Successivamente, in data 05.04.2017 il presente Progetto di S.U.A. ha ricevuto "**parere favorevole**" a condizione" dalla Commissione per il Paesaggio ; in particolare la Commissione prescriveva:
 - *La prosecuzione del marciapiede a nord del lotto "D" fino al vicolo Forno;*
 - *Spostamento della viabilità a servizio del lotto "F" per ragioni di sicurezza viaria.*
4. Successivamente, in data 03/04/2018, su richiesta dell'UTC, veniva concordato con l'UTC medesimo il dettaglio dell' "ACCESSO STRADALE ALLA LOTTIZZAZIONE" ed illustrato nella TAVOLA 13/13 aggiuntiva alle precedenti e dalla specifica Relazione Tecnica. Con l'occasione si producevano anche le nuove Tavv. 3bis/13- 4bis/13- 10bis/13 contenenti aggiornamenti conseguenti.

Sulla scorta delle suddette risultanze istruttorie si redige la seguente:

RELAZIONE

Tenuto conto delle indicazioni contenute nel suddetto Parere, nella sostanza si confermano i dati Urbanistici fondamentali , pur con lievissimi aggiustamenti dovuti alla esecuzione di nuovo rilievo di dettaglio dell'ambito.

1. SCELTE PROGETTUALI

Nel riconfermare le linee fondamentali dell'impostazione progettuale approvata dalla suddetta Commissione, si elencano nel seguito i dettagli delle principali modifiche apportate, che sono del tutto marginali:

- la fascia a verde presente a **nord** si trasla in parte verso sud e la fascia a verde pubblico presente a **est** si incrementa portandola da una larghezza media di 6.50 m. ad oltre 12 m. circa compresa la pista ciclopedonale.
- Globalmente l'area a **Verde pubblico** con pista ciclopedonale aumenta arrivando a mq. 2239 circa.
- I lotti E ed F vengono disposti su direttrice est-ovest , ruotandoli di 90°, per migliorare la loro esposizione, dimensioni e morfologia.
- In particolare al Lotto F si accederà con **strada privata** di ml 5.00 circa di larghezza e di ml..30 circa di lunghezza, che corre a ridosso dell'edificato a ovest – secondo le indicazioni di codesto Comune- e che serve solo tale Lotto F.

1. UBICAZIONE

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione in unico stralcio funzionale dell'area di espansione.

Il terreno ricadente dentro il perimetro urbanistico della Zona Perequata n.8 è catastalmente censito ai N.C.T.: Comune di Selvazzano Dentro (PD) , foglio 13:

TABELLA N. 1 : dati catastali e proprietà

TABELLA SUPERFICI GRAFICHE E CATASTALI DEI MAPPALI INCLUSI NELL'AMBITO S.U.A. PROPOSTO					
mappale	Superfici grafica rilevate estratto mappa		Superficie catastale da visura		DITTA
1441	2177		2049		LAVEDER SANDRA prop 100/100
2601a	1815		1649		LEVORATO MERCEDE prop 1/2 ZANELLA LORENZO prop 1/2
2610a	6882		6899		GIACON MARIO GIACON SANDRA, GIACON LIVIO prop 100/100
2209	62		52		GIACON MARIO GIACON SANDRA, GIACON LIVIO prop 100/100
2248a	318		320		GIACON SANDRA 100/100
1043	6		6		GIACON LIVIO prop 3/9 GIACON MARIO prop 3/9 GIACON SANDRA prop 3/9
2208a	327		316		GIACON LIVIO prop 3/9 GIACON MARIO prop 3/9 GIACON SANDRA prop 3/9
2612	77		80		GIACON LIVIO prop 3/9 GIACON MARIO prop 3/9 GIACON SANDRA prop 3/9
<u>totale superficie</u>	<u>11664</u>		<u>11371</u>		

2. MORFOLOGIA E DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto dell'intervento lottizzatorio è ubicata a nord del centro di Tencarola : lambisce a est il viale della Repubblica ed a nord-ovest il vicolo Forno.

Verso est si rilevano i quartieri residenziali di via Carnaro e vicolo Forno, mentre più a nord vi è un'area tuttora non edificata e destinata dal PRG vigente a zona Perequata 7.

All'interno della proposta lottizzazione non si rilevano edifici ma si tratta di terreno ora coltivato a mais.

L'area pressoché pianeggiante nello sviluppo altimetrico, è non del tutto regolare nella conformazione planimetrica.

A est e a sud l'area è delimitata da un fossato consortile in parte tombinato a sud che serve quale collettore per lo smaltimento delle acque provenienti dai terreni del presente ambito perequato 8.

3. AMBIENTAZIONE e MODIFICHE PERIMETRICHE

Nell'affrontare la progettazione di S.U.A. si sono riscontrate alcune difformità da quanto previsto dal PRG che hanno imposto l'obbligo della ripermimetrazione:

1. Il perimetro della PER-8 in parte non rispetta i confini di proprietà, di fatto escludendo una piccola porzione di terreno di 45 mq circa tra l'edificato e il mappale 2248, che attualmente ricade in zona **C1/84** . A ciò si sommano piccolissimi e dunque trascurabili refusi d'area che si discostano dai confini di proprietà rilevati, ma che si sono ovviamente fatte coincidere con i confini medesimi perché sono già recintati ed annessi ad altre unità abitative. Tabella n.2
2. A nord è presente una piccola porzione di terreno di 55 mq. circa,ricadente in zona **C1/83** (porzione mappale 55b), attualmente adibita a strada privata di proprietà di uno dei richiedenti, di cui si chiede l'accorpamento nel S.U.A.: area che servirà all'innesto alla prescritta pista ciclopedonale, collegando la medesima alla viabilità interna di vicolo Forno. Vedasi Tabella n.2.

TABELLA N.2

ELENCO PROPRIETA' ESCLUSE DALL'AMBITO PER8 CHE NE CHIEDONO L'INCLUSIONE						
n°	PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Z.T.O.	lf	Superficie
1	LEVORATO MERCEDE ZANELLA LORENZO	13	Parte 2601a	C1/83	1,2	53,42
2	GIACON LIVIO GIACON MARIO GIACON SANDRA	13	parte 2209 parte 2248a parte 2610a	C1/84	1,4	45,01
TOTALE						98,43

Dalle indicazioni ricevute dall'U.T. Comunale, le due aree sopradescritte accorpate andranno computate con i relativi indici di edificabilità e con relativa volumetria da attribuire ai lotti ad essi adiacenti che sono di medesima proprietà.

3. Si registra il mancato interesse di alcuni proprietari di porzioni marginali e limitate di terreno a partecipare alla Lottizzazione, la cui quota di proprietà è solo del 3.2% del totale e pertanto si sono stralciate dall'Ambito; i proprietari di tali ritagli di area producono pertanto idonea **"dichiarazione"** di consenso allo stralcio della loro area. Vedasi Tabella n.3.

TABELLA N. 3

ELENCO PROPRIETA' INCLUSE DALL'AMBITO PER8 CHE NE CHIEDONO LO STRALCIO						
n°	PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Z.T.O.	If	Superficie
1	ZANELLA MARIO	13	parte 2626	PER8	0,5	81,31
2	ZANELLA CESARE	13	2600	PER8	0,5	45,00
4	ZANELLA CESARE	13	2544	PER8	0,5	72,00
5	ZANELLA CESARE	13	parte 2316	PER8	0,5	219,06
<u>TOTALE</u>						<u>417,37</u>

La superficie dell'ambito PER 8 dalla cartografia di P.R.G. di **mq. 11.733,50** a seguito delle aggiunte e delle detrazioni sopra descritte passa così **riperimetrata** a **mq. 11.414,56**.

Il **perimetro** passa dunque da **587,06 m.** a **593.33 m.** con una **differenza del 1,0%** circa: quindi ampiamente entro i limiti del 10% imposti dalla Legge Regionale.

L'area di intervento così riperimetrata è quindi soggetta alla formazione di Strumento Urbanistico Attuativo, in questo caso piano di lottizzazione di iniziativa privata.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

Come già anticipato tutto l'intervento urbanistico è progettato considerando come elementi essenziali quei "suggerimenti" e "prescrizioni" che provengono dalle indicazioni riportate dal P.R.G. Comunale e dagli esiti dei reiterati incontri tecnici avvenuti con il Vs. Settore Urbanistica, oltre che dal suddetto Parere favorevole: infatti lo schema della proposta di S.U.A. segue quello indicativamente riportato nella Tavola di PRG.

La scelta di operare sulla base di questi presupposti rappresentano fundamentalmente una condivisione generale degli aspetti urbanistici rilevati dall'Amministrazione Comunale in sede di formazione del Piano Regolatore Generale.

E' evidente che le indicazioni del piano generale vanno verificate nel dettaglio una volta trasferite nella realtà del luogo, a seguito di una verifica più puntuale fatta dal **rilievo reale** dell'area e quindi da uno studio in scala decisamente più grande di quello del P.R.G..

5. ASPETTI AMBIENTALI

- Si recepisce quanto prescritto al **punto n°7** delle Determinazioni del Comune di Selvazzano Dentro in tema di coefficiente udometrico (art. 13 c. 6 lett. b) delle nta del PAT) :

Sulla base delle risultanze dei calcoli idraulici svolti dall'ing. N. Bottaro in concerto con l'ing. Baldo ed approvate da codesto Settore Urbanistica con nota prot. 1634 del 09/05/2017 si è aumentato il volume del bacino d' invaso "a vassoio" da mc. 168 mc a 221 mc.

Si riporta nel seguito un estratto delle indicazioni per la sistemazione idraulica adottate (vedasi Relazione V.C.I dell'ing. N. Bottaro prodotta al Consorzio Brenta) :

Per garantire l'invarianza idraulica dell'area "**PEREQUATA 8**", nella fase di progettazione esecutiva e di realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti le fognature "bianche" e la sistemazione idraulica si dovranno destinare alla laminazione delle piene dei volumi d'invaso pari a **763 mc**; nelle tavole allegate sono indicate le dimensioni, la disposizione planimetrica e altimetrica delle opere previste in progetto, che vengono comunque riassunte nella Tabella n.4 seguente.

TABELLA N. 4

<u>VOLUMI (m3)</u>
VOLUME CONDOTTE FOGNATURA D500 (L 220m) 41.0 mc.
VOLUME TUBO SCATOLARE 250x100 (L 182 m) 455.0 mc.
VOLUME INVASO AIUOLA LATO PISTA CICLABILE (L 85m) 168.0 mc.
VOLUME INVASO BACINO SU AREA VERDE 53.0 mc.
VOLUME PICCOLI INVASI V _{PI} 46.0 mc.
<u>TOTALI 763.0 mc</u>

LA VIABILITA'

- Si recepisce la prescrizione della Commissione del Paesaggio spostando la strada privata di accesso al lotto "F" ad est del Lotto E.:
- Si recepisce la prescrizione della Commissione del Paesaggio prolungando il marciapiede a lato del lotto H fino all'imbocco del vicolo Forno;
- Si recepisce l'indicazione dell'U.T.C. di progettazione del raccordo dell'accesso stradale alla Lottizzazione adeguandolo alle direttive del D.M. 5/11/2001 E D.M. 29/04/2006.

Dal punto di vista urbanistico, l'importanza principale nell'organizzazione dell'area è senz'altro riconducibile alle scelte che si operano nella definizione della viabilità. L'organizzazione viaria parte pertanto dal presupposto che tutta l'area deve essere caratterizzata da una minor incidenza possibile di superfici da destinare a viabilità meccanica, sicuri che questo rientri nell'ottica di salvaguardia ambientale della zona. Si richiama al proposito quanto già esposto sopra al punto 4, chiarendo che l'unica arteria costituisce l'intervento "minimale" proponibile. Il tracciato della strada di penetrazione prevista all'interno del P.D.L. si sviluppano per una lunghezza complessiva di circa 180 m e presenta una sezione trasversale avente larghezza pari a 7.00 m oltre un marciapiede di larghezza pari a 2,00 m. La sede stradale prevede una corsia per ogni senso di marcia di larghezza pari a 3.50 m.

Per l'accesso al Lotto F si è inoltre prevista una strada privata come specificato sopra. Inoltre, nella zona a nord dell'ambito, all'inizio della pista ciclabile è previsto l'innesto con la strada "bianca" privata esistente con un analogo tratto di mq. 30 circa di strada "bianca", in quanto adiacente ad accessi carrai alle abitazioni extra ambito ai civici n. 22-24 di vicolo Forno.

I PARCHEGGI

Particolare attenzione è stata rivolta all'ubicazione dei parcheggi i quali, proprio per una condizione funzionale legata al rapporto fra ubicazione del parcheggio e sua funzionalità, sono stati ripartiti a completamento della viabilità in maniera proporzionale ai lotti che dovranno servire.

Si è previsto un totale di 255.08 mq. di parcheggi (a fronte dei 195 mq richiesti dalla Normativa).

Si è previsto un ulteriore posto macchina per ogni unità abitativa all'interno del lotto di appartenenza.

IL VERDE

Anche nella gestione del verde è stata fondamentale migliorata in qualità e quantità rispetto a quanto indicato dal P.R.G. Tutta la superficie destinata a standard primario è stata collocata in parte distribuendola lungo il margine est, a fianco della **pista ciclabile**, rendendola così alberata, arricchita di fasce verdi in ambo i lati per tutta la sua lunghezza, e in parte in un'area a nord dell'ambito sufficientemente ampia e di migliore fruizione diversificata. La superficie totale a verde è di mq. 2239 circa più che doppia rispetto alla richiesta di standard (1053 mq.).

LOTTE EDIFICABILI

Da quanto sopra esposto e deducibile, ne sono scaturiti n.8 Lotti edificabili, di cui n. 2, denominati "G" ed "H" sono aree perequate con volumetria tenuta "a disposizione" dei mappali adiacenti: rispettivamente mappale 1109 e 2208.

La dimensione dei Lotti è abbastanza omogenea e con forma regolare, per essi sono possibili costruzioni di edifici a carattere residenziale uni-bifamiliari e a schiera.

Verrà inoltre prevista, in sede di Norme Tecniche d'Attuazione, la possibilità di unione di due mappali contigui, *fino ad un massimo di due lotti previa presentazione di un planivolumetrico.*

6. DATI METRICI E STANDARD URBANISTICI

Il rilievo reale dell'area oggetto della lottizzazione ha misurato una superficie compresa nell'ambito d'intervento simile a quella riportata nel P.R.G. Si sono misurate anche le aree rientranti nella nuova ripermimetrazione, aree altrimenti residuali.

Il dimensionamento fa riferimento alla superficie reale che determina il volume realizzabile.

Gli standard primari sono stati dimensionati in base a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.: in particolare si fa riferimento agli artt. 5-6-7, con i relativi conteggi di seguito riportati.

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL S.U.A.

SUPERFICIE TERRITORIALE St (da P.R.G.)	11733.50 m ²	
SUPERFICIE ZONA C1/84 DI RIPERIMETRAZIONE	+ 45.01 m ²	INDICE 1.4 MC/MQ
SUPERFICIE ZONA C1/83 DI RIPERIMETRAZIONE	+ 53.42 m ²	INDICE 1.2 MC/MQ
SUPERFICIE STRALCIATA DI RIPERIMETRAZIONE	- 417.37 m ²	=
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE RIPERIMETRATA St	11414.56 m²	
PERIMETRO AMBITO DA PRG	587.06 m.	
INDICE DI EDIFICABILITA' territoriale it= 0.50 MC/MQ		
VOLUME EDIFICABILE = 11733.5 X 0.50 =	5866.75 mc.	

1. STANDARDS RICHIESTI DAL P.R.G.

Superficie minima per Standards: 40% di St	=	4693 m ²
di cui:		
Verde primario : 5 m ² /abit.	= 5 m ² x 39 ab =	195 m ²
Verde secondario 22 m ² /abit.	= 22 m ² x 39 ab =	858 m ²
Parcheggio 5 m ² /abit.	= 5 m ² x 39 ab =	195 m ²

2. DATI METRICI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE REALE RIPERIMETRATA St	11414.56 m ²
NUOVO PERIMETRO (RIENTRANTE NEL 10%) :	593.33 m.
VOLUME EDIFICABILE (Ve) =	
(11414.56 - 53.42 - 45.01)*0.50 + (45.01mq.*1.4)+ (53.42mq.*1.2) =	5785.18 mc.

VALORI DI STANDARDS DI PROGETTO

ABITANTI INSEDIABILI	
5785.18 /150 mc/ab. = 38,56 abitanti =>	39 abitanti
Verde primario e secondario :	1683.44 m ²
Pista ciclopeditone	555.94 m ²

TOTALE	2239.38 m ²	> (195 +858) = 1053 m ²
Parcheggio	255.00 m ²	> 195 m ²
Strade	1646.69 m ²	
Marciapiedi	534.49 m ²	
TOTALE	4675.56 mq.	> 4565.82 mq

7. IMPIANTI

- IMPIANTO ACQUE NERE

La nuova rete delle acque nere andrà a collegarsi con la rete esistente in vicolo Forno: la rete con i relativi pozzetti di ispezione sarà posizionata così come indicato nella Tav. n. 6 di progetto.

Le tubazioni saranno in pvc PN 16 $\varnothing$ 250 mm., con idoneo numero di pozzetti di ispezione tipo komplet.

- IMPIANTO ACQUE CHIARE

E' già stato relazionato il tema nel precedente punto 5: " Aspetti Ambientali".
Si rimanda comunque alla Tav n.6

- ACQUEDOTTO

La rete di acquedotto e relativi pozzetti di ispezione saranno posizionati così come previsto alla Tav. n. 8 progettuale, che ricalca le indicazioni svolte da **progetto ETRA**: è previsto l'allacciamento alla rete esistente in vicolo Forno.

La condotta principale sarà in pvc con diametro di 110 mm. , la tubazione di allacciamento alla utenza privata in polietilene a bassa densità, il pozzetto di intercettazione in cls. di dimensioni 30x30x30 cm.

- GAS METANO

Il progetto della linea gas metano riprodotto in Tav. n. 8 ricalca le indicazioni riportate nel progetto EDISON DA spa n. ODG 061564 del 10.06.2013, allegato.

- RETE ELETTRICA PUBBLICA E PRIVATA

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con apparecchi con tecnologia a Led ad alta efficienza luminosa ; i corpi illuminanti saranno posizionata come previsto dal progetto illuminotecnico a firma dell'ing. Stellin allegato.

Nella sostanza si avranno due tipologie di pali da 6 ml. su pista ciclabile, e da 8 ml. su strada, dotati di apparecchi di illuminazione "Philips clerway a led" rispettivamente a 73 watt e 49 watt.

Con riferimento alla rete elettrica privata , si prevede che i pozzetti di ispezione saranno in cls. senza fondo di dimensioni 100x00cm con chiusino in ghisa; la tubazione della rete pubblica e privata sarà in PVC corrugato con diametro 125 mm.

VIDEOSORVEGLIANZA

- E' prevista la installazione dell'impianto di videosorveglianza che ,come da indicazioni ricevute dalla ditta “**ne-t**”, per tramite del vs. Geom. Osti, verrà posizionato all'ingresso della Lottizzazione all'imbocco con vicolo Forno: vedasi Tavola “Impianto di videosorveglianza “ a firma dell'ing. Serena Stellin.

- **RETE TELEFONICA**

La nuova rete telefonica a servizio della lottizzazione con i relativi pozzetti di ispezione, sarà collocata secondo quanto indicato nella tav. n.7 di progetto.

- **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nella redazione del progetto si è provveduto a favorire il superamento delle barriere architettoniche garantendo il soddisfacimento dei requisiti richiesti dalla normativa attualmente vigente (ex L. 13/1989 e s.m.i.) assicurando la fruibilità degli spazi anche a persone di ridotta o impedita capacità motoria.

A tal fine i percorsi pedonali avranno una larghezza di 2.00m. per consentire la inversione di marcia e transito agevole da parte di persone su sedia a rotelle.

Il dislivello tra marciapiede e sede stradale è facilmente superabile anche a persone a ridotta o impedita capacità motoria grazie a rampe con pendenza inferiore al 8%.

I parcheggi per disabili saranno in numero di due posti auto.

Padova, aprile 2018

il progettista
ing. Victor Ruzzante

