

PROPRIETARI: SINIGAGLIA ERMINIO
 SINIGAGLIA GIOVANNI
 SINIGAGLIA MICHELE
 BOSCHETTO FRANCESCA
 BERTOCCO LIDIA

SINIGAGLIA TIZIANO
 GIONA PAOLO (IN RAPPRESENTANZA DI GIONA
 ALESSANDRO
 GIONA CRISTINA

Localizzazione dell'intervento :

SELVAZZANO DENTRO (PD) - "PER 9"

Oggetto Intervento :

PEREQUAZIONE 9 SELVAZZANO DENTRO
 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

VARIANTE URBANISTICA

Progetto :

Aggiornamenti:

10-2021

Titolo :

RELAZIONE TECNICA

Scala :

Allegato :

A

Data :

05 2021

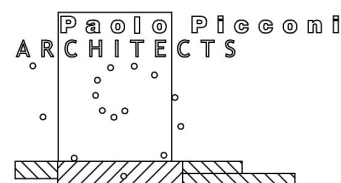
Disegnatore : P.M.

Approvato : P.P.

file :

I PROPRIETARI

IL PROGETTISTA



Studio di Architettura ed Urbanistica
 Piazza Guido Puchetti, 9/13
 35030 Selvazzano Dentro (PD)
 tel. 049 8055104 fax 049 8059448
 Email: studio@architettopicconi.com

La presente relazione, viene modificata a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 07.09.2020 di approvazione con prescrizioni del progetto in Variante al PUA "PER 9".

Le variazioni introdotte con la presente variante riguardano essenzialmente la modifica ed aggiornamento dell'elenco delle ditte interessate dall'intervento urbanistico ricomprese all'interno dell'ambito come riportato nella Tav. 01: inquadramento urbano, catastale, normativo ed estratti. Ricomprendendo anche porzioni delle proprietà delle ditte: Boschetto Ivana – Beccaro Walter mapp.le 191 e Grifalconi Renato mapp.le 2875.

TABELLA 1 : SUPERFICI - CATASTALI

GRUPPI	PROPRIETA' INTERNE AL PUA	FOGLIO MAPPALI 22	SUPERFICI UNITARIE mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
A	SINIGAGLIA ERMINIO SINIGAGLIA MICHELE BERTOCCO LIDIA	1876	5227	
				5.227
B	SINIGAGLIA TIZIANO SINIGAGLIA GIOVANNI ENRICO GIONA ALESSANDRO GIONA CRISTINA	1232	1280	
		1235	1436	
				2.716
C	BOSCHETTO FRANCESCA	1320	960	
		1417	170	
				1.130
D	BOSCHETTO IVANA BECCARO WALTER	191 parte	5	
				5
E	SINIGAGLIA TIZIANO	2609	97	
				97
F	GRIFALCONI RENATO	2875 parte	3	
				3
G	COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO	2604	15	
				15
	TOTALE			9.193

La strada di lottizzazione (Via Turchia) viene modificata all'altezza fra i mapp.li 1877 e 1876 con un raggio di curvatura di ml 13 mantenendo per l'intero sviluppo la larghezza di 7.00 ml della sede carrabile; il percorso pedonale di collegamento tra via Turchia e vicolo di via Euganea viene traslato verso sud-ovest. I marciapiedi riportano il disegno delle rampe per il superamento delle barriere architettoniche con pendenza del 5%

A seguito delle modifiche apportate alla viabilità, anche i lotti vengono modificati nella loro delimitazione e distribuzione delle superfici e volumetrie insediative.

I parcheggi vengono ridisegnati a seguito della diversa collocazione dei vari accessi carrabili; quelli posti nel cul de sac del vicolo di via Euganea, vengono disposti parallelamente all'asse stradale. Anche il disegno delle aree a verde di standard subisce delle sensibili modifiche. La Tav. 9 "Planimetria comparativa" illustra le modifiche apportate a livello planimetrico.

La Tav. 4: Progetto - normative edilizie – individuazione aree pubbliche da cedere, riporta le modifiche introdotte al Piano Urbanistico. Al fine di verificare degli standard indicati dalla L.R. 11/2004 art. 31 e dalle prescrizioni dell'art.li 5, 6, 7 e 8 delle vigenti Norme tecniche del Piano degli Interventi vigente, si riporta la seguente tabella:

SUPERFICI, CUBATURE E AREE PUBBLICHE

LOTTO PARTI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICII COMPLESSIVE mq.	CUBATURA mc.	AREE PARK mq.	AREE STRADA mq.	AREE MARCIAP. mq.	AREE VERDE	TOTALE GENERALE AREE DA CEDERE mq.
LOTTO A	913		1.090					
LOTTO B	757		1.090					
LOTTO C	725		885					
LOTTO D	765		1.080					
LOTTO E	940		1.095					
LOTTO F	881		1.097					
LOTTO G	451		0					
AREA P1				53				
AREA P2				38				
AREA P3				25				
AREA P4				26				
AREA P5				45				
AREA P6				32				
AREA P7				50				
AERA S1					366			
AREA S2					990			
AREA M1						579		
AREA M2						206		
AREA V1							190	
AREA V2							1.163	
AREA V3							145	
TOTALE	5.432		6.337	269	1.356	785	1.498	3.908
SUPERFICIE COMPLESSIVA ZPR9		9.340						
AREE A STRADA PREVISTE DAL P.R.G. RICOMPRESSE NEL ZPR9		287						287
ZONA PEREQUATA ZPR9		9.053						
SUPERFICIE USO RESIDENZIALE	9.053 x 60%	5.432						
AREE PER SERVIZI	9.053 x 40%	3.621						3.621
CUBATURA	9.053 x 0,7	6.337						

Le aree inserite all'interno dell'ambito da cedere al Comune saranno pertanto: superficie in proprietà della ditta lottizzante:

- Superficie per viabilità carrabile = mq 1.356
- Superficie per viabilità pedonale = mq 785
- Superficie a parcheggio = mq 269

- Aree a verde pubblico	= mq 1.498
Totale	= mq 3.908

A cui vanno sommersi la superficie in proprietà della ditta lottizzante esterna all'Ambito di lottizzazione area vicolo via Euganea mapp.2632 : = mq. 717.

Per un totale complessivo di mq. 4.625.

A livello di infrastrutture tecnologiche, le modifiche riguardano il prolungamento della rete della pubblica illuminazione su vicolo di via Euganea (vedasi la Tav. 7 Rete Illuminazione Pubblica) e l'installazione dell'impianto di video-sorveglianza. La rete della fognatura acque nere avrà condotte di tubi in ghisa di DN 250 con allaccio della stessa sull'impianto presente in via Turchia.

Importanti sono le modifiche apportate alla rete delle acque bianche con la realizzazione di tre bacini di laminazione nelle aree a verde di standard V2 e V3, bacini dimensionati a seguito della nuova Valutazione della Compatibilità Idraulica e confermato dal parere idraulico favorevole espresso dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione in data 2021/0021875. I vari lotti saranno dotati di un particolare anello idraulico costituito da condotte con tubi in cls di diverso diametro con relativi pozzetti che concorreranno alla raccolta dell'acqua meteorica con il relativo immagazzinamento riducendo così la volumetria idraulica dei bacini di laminazione. Il deflusso delle acque meteoriche è indicato verso via Caboto. Vedasi la Tav. 6: Reti tecnologiche di progetto e Tav. IDR 1.

Il verde pubblico è suddiviso in tre aree: V1 – V2 – V3, come citato in precedenza, alcune di esse ospiteranno i bacini di laminazione che avranno le pareti di scavo con pendenza di 1/3 al fine di facilitare gli interventi di manutenzione. Le aree saranno sistemate a giardino e piantumate con alberature di essenze: Orniello, Tilia, Prunus Serrulata “Kazan”, Pyrus Calleryana; nonché la dotazione di illuminazione, panchine cestini e fontanella. Vedasi Tav. 5: Progetto planimetria generale.

Al progetto viene allegata la Tav. 10: Planimetria di Progetto di sensi della L.13/89 – D.M. 236/89 e D.G.R. 1428/2011 e relativa relazione che illustra le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche.

Il Piano in variante viene integrato con la Tav. 11: Tipologie Insediative; elaborato che individua le tipologie residenziali per le quali sarà possibile ritirare il Titolo Abilitativo SCIA Alternativa al Permesso di Costruire” ai sensi degli artt. 22 e 23 del TUE.

In considerazione delle modifiche introdotte dalla presente Variante, viene aggiornato l'Allegato B Norme Tecniche d'Attuazione con l'inserimento dell'art. 3 Bis Progetto Planivolumetrico:

L'elaborato Tav. 14 “TIPOLOGIE INSEDIATIVE: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO, SCHEMI INDICATIVO-DISTRIBUTIVI, PROFILI E SEZIONI EDIFICI DI PROGETTO, TABELLA VOLUMI DI PROGETTO”, contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per l'edificabilità dei lotti nel rispetto del D.Lgs. n. 222/2016, individuando il progetto di massima degli edifici in scala 1:200 nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati dalle tabelle riportati nella Tav. 4 “Planimetria di progetto e normativa edilizie ...”. L'autorizzazione a costruire sarà dato con il Titolo Edilizio “SCIA Alternativa al Permesso di Costruire” ai sensi degli artt. 22 e 23 del TUE.

L'Allegato C “Computo metrico estimativo” e D “Quadro economico generale di spesa”, vengono aggiornati sempre a seguito delle varianti apportate al progetto relativamente alle opere di urbanizzazione primaria.

L'Allegato E “Schema di convenzione” viene aggiornato sempre a seguito le modifiche apportate al presente Piano e nello specifico, si rimanda nei contenuti a quanto riportato nella lettera di

trasmissione ove vengono riportate tutte le modifiche, integrazioni introdotte a seguito delle prescrizioni/osservazioni acquisite in sede di Conferenza di Servizi in data 21.02.2019 allegate al Verbale di D.G.C. n: 44 del 27.03.2019 e dalla Relazione Istruttoria pratica n° 2021URB/0466.

Viene aggiornato il valore degli oneri da monetizzare ai sensi dell'art. 7 comma I° lett. A delle NTA del P.I.

VOCE	VALORE € / MC.	QUANTITA'	COSTO ONERI €
VERDE PUBBLICO (U. P.)	60,06	43*3= 129	7.747,74

Gli elaborati grafici che costituiscono il Progetto di Variante sono:

- Tav. 1: INQUADRAMENTO URBANO, CATASTALE, NORMATIVO - ESTRATTI
- Tav. 2: PERIMETRAZIONE SUL RILIEVO TOPOGRAFICO
- Tav. 3: RILIEVO RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI
- Tav. 4: PROGETTO E NORMATIVE EDILIZIE INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE DA CEDERE
- Tav. 5: PROGETTO PLANIMERIA GENERALE
- Tav. 6: RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO
- Tav. 7: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 8: SEGNALETICA STRADALE
- Tav. 9: PLANIMETRIA COMPARATIVA
- Tav. 10: PLANIMETRIA DI PROGETTO AI SENSI DELLA L.13/89 – D.M. 236/89 E D.G.R. 1428/2011.
- Tav. 11: TIPOLOGIE INSEDIATIVE
- Tav. IDR 1

ALLEGATO "A"	RELAZIONE TECNICA
ALLEGATO "B"	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
ALLEGATO "C"	COMPUTO METRICO-ESTIMATIVO
ALLEGATO "D"	QUADRO ECONOMICO GENERALE DELLE SPESE
ALLEGATO "E"	SCHEMA CONVENZIONE
ALLEGATO "F"	RELAZIONE/DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA L.13/89 – D.M. 236/89 E DGR 1248/2011
ALLEGATO "G"	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il progettista

Architetto Paolo Picconi