



Padova, 29 maggio 2015

III.mo Signor Sindaco del
Comune di Selvazzano Dentro (PD)
Settore Edilizia Privata

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA FOSCOLO, ZONA PEREQUAZIONE 01
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

PREMESSA

La presente relazione riguarda il Piano di Lottizzazione relativo all'area individuata dal P.R.G. del Comune di Selvazzano Dentro vigente come "zona perequata 1". Il P.d.L. verrà attuato nel rispetto delle norme del P.R.G. e delle previsioni definite negli elaborati grafici del repertorio normativo. L'area interessata dal P.d.L. è quella che risulta perimetrata, con apposita grafia, nelle tavole di progetto.



Vista aerea dell'area d'intervento

LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione presenta una superficie di circa 11.793 mq, è situata in via Ugo Foscolo a Caselle ed è delimitata a nord e ovest da via Monti, a sud da via Pelosa e a est da un'area edificata con costruzioni a destinazione prevalentemente di tipo residenziale; dalle tavole di P.R.G del Comune di Selvazzano attualmente vigente risulta ricadere in zona perequata 1.

Secondo il N.C.T. del Comune di Selvazzano, il terreno è costituito dalle particelle 2038-2039-2040-2041-2043 e porzione di 2046, foglio 3.

STATO DEI LUOGHI

Attualmente l'area risulta per la maggior parte adibita a prato, è inedita e accessibile da via Ugo Foscolo attraverso un cancello in ferro battuto: a sud, nord e a est risulta parzialmente cinta da siepi di essenze arboree quali cupressocyparis leylandii e in lauro.

All'interno dell'area è presente una porzione di verde privato di circa 738 mq. non computata tra gli standard in quanto è stata ceduta all'ex proprietario dei lotti. A sud e nella parte centrale della zona interessata vi è una linea enel aerea che andrà ricollocata.

DESCRIZIONE GENERALE- PROGETTO

L'accesso all'area avviene da via Ugo Foscolo, da cui si sviluppa la viabilità che serve la lottizzazione in esame. Il progetto prevede la creazione di 5 lotti edificabili, tre dei quali posti a nord della viabilità di progetto e due a sud per un totale di circa 6.207 mq. di superficie.

E' previsto un parcheggio pubblico di circa 458 mq. al servizio della lottizzazione dotato di 18 posti auto, due dei quali a favore dei disabili.

Il progetto prevede l'inserimento di una pista ciclo-pedonale che attraversa l'intera area in direzione est-ovest e collega via Ugo Foscolo con via Monti.

All'interno della zona in oggetto è presente una porzione di verde privato di circa 738 mq. non computato all'interno degli standard in quanto è stata ceduta all'ex proprietario dei lotti.

È previsto l'inserimento di un'ampio spazio a verde sul lato ovest della zona di intervento e di aiuole in prossimità del parcheggio pubblico, per un totale di circa 2.609 mq. di superficie a verde.

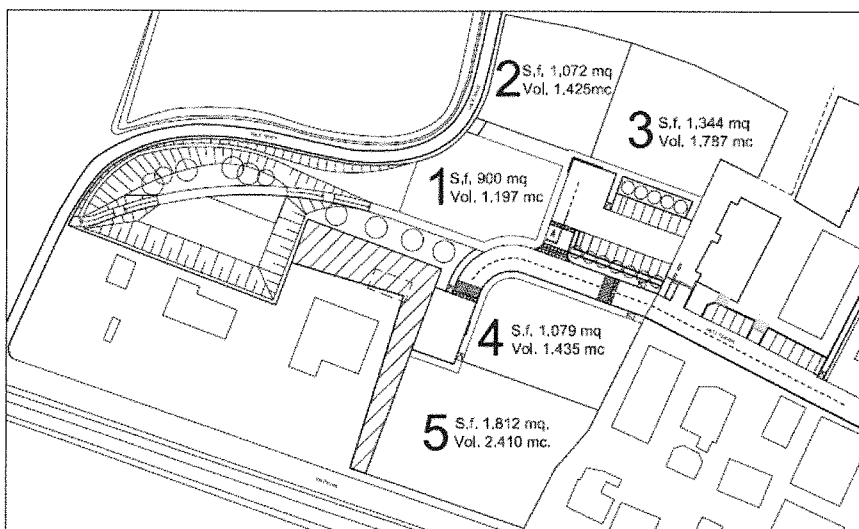
Con riferimento alla viabilità a servizio della lottizzazione in esame, il progetto prevede il prolungamento dell'attuale via Ugo Foscolo, con la diramazione in due strade che si sviluppano una sul lato nord terminando sul parcheggio, l'altra sul lato sud per dare accesso all'ultimo lotto dell'intervento, il "cul de sac" previsto, ha dimensioni adeguate da consentire l'inversione di marcia; l'accesso ai diversi lotti avviene dalla strada di lottizzazione sopra descritta ad eccezione dei lotti 1 e 2, il cui accesso è previsto da una strada laterale chiusa ad uso privato.

Sono previsti due attraversamenti pedonali rialzati e un attraversamento ciclo-pedonale.

I marciapiedi si sviluppano lungo il perimetro dei diversi lotti, con presenza di rampe di pendenza adeguata, necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

LOTTI

Il progetto prevede l'inserimento di 5 lotti, tre dei quali collocati sulla parte nord, due sulla porzione a sud; in particolare, così come indicato nella tavola 3 del progetto, si prevede:



LOTTO 1	S.f.: 900 mq	Volume: 1.197 mc
LOTTO 2	S.f.: 1.072 mq	Volume: 1.425 mc
LOTTO 3	S.f.: 1.344 mq	Volume: 1.787 mc
LOTTO 4	S.f.: 1.079 mq	Volume: 1.435 mc
LOTTO 5	S.f.: 1.812 mq	Volume: 2.410 mc

La destinazione d'uso prevista sarà di tipo residenziale, la tipologia edilizia prevista comprende edifici mono e plurifamiliari, tali da creare una maggiore "permeabilità visiva" escludendo così la possibilità di formare quinte edilizie continue di grande impatto visivo.

I distacchi dell'edificazione all'interno dei lotti, precisati nella tavola n. 3 del progetto, rispettano quanto definito dall'art. 12 "distanze da rispettare" e art. 34 "fasce di rispetto, vincoli" delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. L'altezza massima delle costruzioni è fissata in mt. 7,50 dall'art. 24 - Z.T.O. C2 delle N.T.A. vigenti.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze degli edifici e per il calcolo del volume sarà quella posta all'incrocio interno alla lottizzazione, nella parte rialzata con quota + 0.15 m rispetto a via Ugo Foscolo, al fine di salvaguardare le future edificazioni dalle possibili esondazioni dei corsi d'acqua attigui.

Le aree private dovranno essere sistemate ed adibite a giardino e le superfici pavimentate (marciapiedi e vialetti) dovranno essere realizzate con sistemi e materiali che garantiscano la massima permeabilità del terreno.

La recinzione dei lotti privati dovrà rispettare l'art. 96 del Regolamento Edilizio vigente.

La dotazione dei parcheggi privati non deve essere inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione, assicurando in ogni caso un posto auto in autorimessa per ogni unità immobiliare.

STANDARD

Secondo l'art. 5 delle N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Selvazzano Dentro, risulta un indice territoriale di zona pari a 0,70 mc/mq.

Come riportato nella tabella "quadro riepilogativo dell'intervento", della tavola 1 del progetto, la superficie reale del lotto è di 11.793 mq, da cui risulta che il volume massimo realizzabile è pari a 8.255,10 mc; sulla base di tali valori, all'interno dell'area dovrà essere ricavato:

- parcheggio primario: min. 275 mq;
- verde pubblico primario: min. 275 mq;
- verde pubblico secondario: min. 1.210 mq;
- spazio pubblico per attrezzature (da monetizzare): min. 165 mq.

Il progetto prevede:

- realizzazione di un volume pari a 8.254 mc., inferiore a 8.255,10 mq;
- superficie a parcheggio: 456 mq- superiore a 275 mq richiesti;
- superficie a verde secondario: 2189 mq. - superiore a 1.210 mq richiesti;
- superficie a verde primario: 284 mq- superiore a 275 mq richiesti.

Lo spazio pubblico per attrezzature sarà monetizzato.

Le opere di urbanizzazione previste e descritte nell'elaborato di P.d.L. (strade, marciapiedi, percorsi pedonali, verde, ecc.) sono precisate negli allegati grafici di progetto esecutivo, in ottemperanza alle prescrizioni comunali e quelle degli Enti preposti ai servizi di rete (ETRA, ENEL, ecc.).

AREE DA CEDERE

Secondo l'art. 5 delle N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Selvazzano Dentro, risulta che il 40 % dell'area perequata è da destinarsi ad aree per servizi da realizzarsi e cedere al Comune.

Come riportato nella tabella "quadro riepilogativo dell'intervento", della tavola 1 del progetto, la superficie reale del lotto è di 11.793 mq, da cui risulta che l'area da cedere è di minimo 4.717,20 mq.

Il progetto prevede la cessione di una superficie pari a 4725 mq di cui:

- strade: 895 mq;
- marciapiedi: 359 mq;
- pista ciclo-pedonale: 400 mq;
- parcheggi pubblici: 458 mq;
- verde pubblico: 2189 mq.

Lo spazio pubblico per attrezzature sarà monetizzato.

STRADE

La viabilità interna all'area di lottizzazione è a doppia corsia, con una larghezza variabile dai 7 m ai 12 m, è prevista una pendenza del manto stradale tra 1,5- 1,7 %, tale da consentire un adeguato smaltimento delle acque meteoriche.

Con riferimento alla sezione stradale è previsto (tav. 6 di progetto):

- rinfianco in totu-venant compatto $D \geq 95\%$ Proctor 40-50 cm;
- misto cementato 20 cm;
- manto di usura 4 cm Ø 12 cm in conglomerato bituminoso.

Sono presenti due attraversamenti pedonali rialzati e uno ciclo-pedonale rialzato.

I marciapiedi si sviluppano ai lati della strada di lottizzazione, risultano rialzati rispetto a quest'ultima, e presentano una larghezza di 2,00 m.

La pista ciclo-pedonale che interessa l'area di lottizzazione collega l'attuale via Ugo Foscolo con via Monti e presenta una larghezza di circa 2,50 m.

L'illuminazione pubblica si sviluppa ai lati della strada, ed è stata progettata in modo da garantire un'illuminazione uniforme, con attenzione a punti critici quali gli attraversamenti pedonali e ciclo-pedonali.

Per la segnaletica si rimanda alla tavola specifica di progetto (tav. 10).

IMPIANTI

IMPIANTO RETE ACQUE NERE

La nuova rete delle acque nere a servizio della presente lottizzazione, andrà a collegarsi con la rete esistente in via Ugo Foscolo; la rete con i relativi pozzetti di ispezione sarà posizionata così come indicato nella tavola 7 di progetto.

Le tubazioni saranno in pvc PN 16 Ø 300 mm, i pozzetti di ispezione in calcestruzzo tipo Komplet; i pozzetti per le utenze civili avranno un diametro di 40 cm. Per ulteriori dettagli si rimanda alla tavola sopracitata.

IMPIANTO RETE ACQUE CHIARE

Le acque meteoriche provenienti dalla sede stradale verranno raccolte attraverso caditoie laterali posti nella sede stradale e opportunamente collocati così come previsto nella tavola 8 di progetto. Si prevede il posizionamento di caditoie sifonate con griglia in ghisa.

La rete per la raccolta delle acque meteoriche prevede una condotta scatolare in C.A.V. di dimensioni 1,60 x 1,00 m, posizionato con pendenza dell'1%.

Le condotte di collegamento tra caditoie e condotta principale saranno in PVC/PEAD.

Lo scarico delle acque meteoriche così raccolte, saranno convogliate verso lo scolo consortile posto a nord-ovest della lottizzazione; in prossimità dello scolo è previsto il posizionamento di un manufatto regolatore di portata con bocca tarata di fondo e stramazzo d'emergenza.

Per ulteriori dettagli e caratteristiche si rimanda alla tavola 8.

ACQUEDOTTO

La rete di acquedotto e i relativi pozzetti d'ispezione saranno posizionati così come previsto dalla tavola 9 del progetto; è previsto l'allacciamento alla rete esistente in via Ugo Foscolo.

La condotta principale dell'acquedotto sarà in ghisa con diametro di 125 mm, la tubazione per l'allacciamento all'utenza privata in polietilene a bassa densità, il pozzetto d'intercettazione in calcestruzzo con dimensioni 30x30x30 cm.

Per ulteriori dettagli e caratteristiche si rimanda alla tavola 9.

RETE GAS METANO

La rete del gas metano sarà posizionata così come previsto dalla tavola 9 del progetto.

Attualmente in via Ugo Foscolo è presente una tubazione di distribuzione gas metano da porre fuori servizio in quanto non in grado a sopperire alla domanda delle costruzioni esistenti e delle lottizzazione in esame: sarà posizio-

nata una nuova tubazione lungo via Ugo Foscolo che si andrà a collegare con la rete esistente nella via laterale. E' già stato chiesto parere all'Ente competente e allegato alla domanda di permesso a costruire.

Per ulteriori dettagli e caratteristiche si rimanda alla tavola 9.

RETE ELETTRICA PUBBLICA E PRIVATA

La rete elettrica pubblica e privata sarà posizionata così come previsto dalla tavola 9 del progetto.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con apparecchi di illuminazione con tecnologia a Led ad alta efficienza luminosa; i corpi illuminati saranno posizionati così come previsto nella tavola 9 di progetto.

Con riferimento alla rete elettrica privata, si prevede che i pozzetti di ispezione saranno in calcestruzzo senza fondo di dimensioni 100x100 cm con chiusino in ghisa; la tubazione della rete sarà in PVC corrugato con diametro 125 mm.

La rete per l'illuminazione pubblica sarà in PVC corrugato con diametro di 125 mm.

Per ulteriori dettagli e caratteristiche si rimanda alla relativa tavola 9 di progetto.

RETE TELEFONICA

La nuova rete telefonica a servizio della lottizzazione con i relativi pozzetti d'ispezione, sarà collocata secondo quanto indicato nella tavola 10 di progetto.

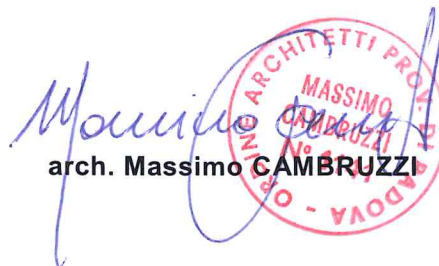
BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella redazione del progetto si è provveduto a favorire il superamento delle barriere architettoniche, garantendo il soddisfacimento dei requisiti richiesti dalle normative attualmente vigenti (L. 13/1989 e seguenti), assicurando la fruibilità degli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

A tal fine i percorsi pedonali avranno una larghezza di 2,00 m per consentire l'inversione di marcia e il transito agevole da parte di persone su sedia a rotelle.

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

Con riferimento ai parcheggi, sono stati previsti due posti auto a servizio delle persone disabili, posti in prossimità del marciapiede.

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Massimo Cambruzzi'. This signature is written over a red circular professional stamp. The stamp contains the text 'ARCHITETTI PRO' at the top, 'MASSIMO CAMBRUZZI' in the center, and 'NO. 4' below the name. The bottom half of the stamp is partially obscured by the signature.

arch. Massimo CAMBRUZZI

arch. Mauro BASSINI