COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO
PROVINCIA DI PADOVA

Ditta attuatrice:

- **Aurora S.r.l.**
- **Barbiero Maria**
- **Barbiero Maurizio**
- **Barbiero Roberto**
- **Barbiero Valter**
- **Comune di Selvazzano**
- **Graziani Alessandro**
- **Graziani Silvia**
- **I.D.S.C. Padova**
- **Immobiliare Luni S.r.l.**
- **S.A.T.E. S.r.l.**
- **SIMPRA S.r.l.**

Ditta dissenziente:

- **Lunardon Emilia**
- **Visentin Letizia**
- **Zuccante Jerri**
- **Zuccante Maria Teresa**

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE "OLIMPICO"

In Tencarola, via dei Giochi Olimpici (area tra via Don G. Bosco e via A. Pacinotti)

DOC.11

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progettista:
GOTTARDO ASSOCIATI
Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati
35030 Sarmeola di Rubano - Padova
Via della Provvidenza, 156
Telefono 049-630143
E. mail info@gottardoassociati.it

Sarmeola, 04/11/2024

Agg.03/07/2026

1 – PREMESSA

La tipologia delle opere di urbanizzazione che costituiranno la dotazione dei nuovi insediamenti e la loro quantità minima (aree a "standard") è disciplinata dal Decreto nr.1444 del 02/04/1968 e dagli artt.25-26 della L.R. nr.61 del 27/06/1985 e art.50 L.R. nr.11 del 23/04/2004.

La dotazione minima di aree per gli insediamenti residenziali segue il criterio di dimensionamento basato sul valore della capacità insediativa teorica (art.22 L.R. nr.61 del 27/06/1985), quindi sul valore ottenuto attribuendo ad ogni abitante da insediare 150 mc. di volume edificabile, inoltre nell'osservanza dell'art.7 delle N.T.O. di P.I. "Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi".

L'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, avverrà mediante esecuzione diretta delle opere stesse, e cessione in proprietà al Comune delle aree interessate dalle opere stesse, opere che in parte saranno previste fuori ambito (vd. rotatoria su via Don Bosco).

Tale assolvimento esonererà la ditta dalla corresponsione al Comune del contributo per oneri di urbanizzazione primaria relativo ai Permessi di Costruire degli edifici previsti dal P.U.A., restando l'obbligo di provvedere al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria corrisponderanno al valore delle opere di urbanizzazione primaria, salvo il caso in cui tale valore (accertato sulla base della redazione di un computo metrico estimativo) sia inferiore al valore tabellare (valore di riferimento degli oneri determinati dal Comune).

L'eventuale differenza tra l'onere dovuto, calcolato con riferimento ai valori tabellari di cui sopra, ed il valore effettivo delle opere da realizzare e cedere al Comune, sarà corrisposta in denaro, mentre l'eventuale maggior valore delle opere non darà luogo a conguaglio da parte del Comune.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno calcolati secondo i valori tabellari di riferimento stabiliti dal Comune.

La quantificazione degli oneri, le modalità di assolvimento ed i termini per l'attuazione delle opere saranno definiti nella convenzione urbanistica, che sarà redatta e allegata agli elaborati del progetto di piano.

2 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione, come riportato nelle tabelle contenute nelle tavole di progetto, è calcolata con riferimento al valore insediativo sopra detto, il quale corrisponderà a nr. 263 abitanti (mc.39.486 / 150 ab./mc.= 263 ab.).

Le quantità di aree per opere di urbanizzazione, di cui sarà dotato il piano attuativo, sono di seguito indicate:

a) **Aree ed opere di urbanizzazione primaria**

- Strade residenziali, marciapiedi e spazi pedonali nonché i relativi collegamenti alla viabilità esterna al piano attuativo, con gli eventuali adeguamenti della viabilità esistente e conseguenti alla realizzazione dell'intervento;
- Pista ciclabile (da via Don Bosco ad argine scolo Riale, verso l'area del nuovo impianto natatorio);
- Impianti a rete, fognatura, opere di mitigazione idraulica, scoli e fossati, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, telefono, compresi i collegamenti alle reti esterne ed eventuali cabine di trasformazione;
- Spazi di verde pubblico, sistemato con alberi, arredo ed adeguate attrezzature per il gioco dei bambini, ciò nella misura minima di 5,00 mq./ab.;
- Parcheggi, nella misura di 5,00 mq./ab.;
- Area a parco, gioco e sport, nella misura di 3,00 mq./ab., secondo l'art.26 della L.R.61/85, da monetizzare in quanto il piano non ha capacità insediativa superiore a 333 abitanti.

Saranno inoltre realizzate le parti delle opere sopra descritte, ricadenti parzialmente fuori ambito; la consistenza totale di tali aree è di mq.1.184.

b) **Aree ed opere di urbanizzazione secondaria**

- Spazi di verde pubblico, nella misura minima di 22,00 mq./ab.;

E' prevista la cessione dell'area destinata a servizi e posta ad est verso via Pacinotti, costituente il 50% della superficie dell'ambito, cioè mq.67.484,00; su tale area è prevista, da parte della ditta attuatrice, la piantumazione delle essenze arboree prevista negli elaborati di progetto.

3 – DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere sopra brevemente descritte, saranno così realizzate nel dettaglio:

a) **Rete stradale**

Sarà costituita da:

- scavo di sbancamento per formazione cassonetto stradale;
- strato di sottofondazione (cm.30 di sottofondo in materiale riciclato);
- sigillatura della massicciata con misto granulare di cava stabilizzato da cm.10;
- formazione pavimentazione stradale con conglomerato (grana mm.0-20) bituminoso a caldo, spess. cm.10;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso (grana mm.0-4), spess. cm.4 e filler.

I marciapiedi saranno rialzati di circa cm.15 e delimitati dal lato strada con cordonata in calcestruzzo e posa di carrere con volta-testa in prossimità dei passi carrai.

Avranno le seguenti caratteristiche costruttive:

- sottofondazione in sabbia e fondazione in riciclato da cm.30;
- pavimentazione con massetto in cls da cm.10, armato con rete elettrosaldata;
- tappeto di usura da cm.3.

Tutte le sedi stradali, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali, saranno delimitati verso le aree verdi con cordonate.

b) **Parcheggi pubblici**

Saranno realizzati come le aree stradali, oppure, secondo progetto, con masselli prefabbricati in cls grigliato autobloccanti, in opera su apposito sottofondo in riciclato e riempimento con ghiaino; vd. particolare in Tav.4.

c) **Segnaletica stradale**

Dovrà corrispondere ai tipi e misure indicate dal Codice della Strada, in generale è prevista la esecuzione di:

Segnaletica orizzontale: formazione di strisce longitudinali di mezzeria o margine con vernice rifrangente, secondo quanto indicato negli elaborati di progetto, zebrature, fasce di arresto, fasce pedonali, frecce, scritte, disegni e simboli vari, verniciature di aiuole spartitraffico e manufatti.

Segnalatica verticale: formazione di plinti di fondazione, posa di sostegni per segnali in ferro tubolare, staffe, perni di ancoraggio, sigillatura dei fori, posa dei pannelli di segnalazione con apposizione dell'ordinanza sul retro; il tutto come esemplificato nella Tav.5/F di progetto delle opere di urbanizzazione.

d) **Rete fognature bianche**

La rete sarà realizzata secondo prescrizioni del Consorzio di Bonifica Bacchiglione-Brenta, con posa di condotte primarie in asse strada, della tipologia indicata e con incastri a bicchiere ed anello di tenuta in gomma, posate su letto di sabbia; le caditoie stradali saranno in ghisa sferoidale sifonate.

Sarà previsto un manufatto di controllo della portata in corrispondenza dell'innesto della rete sullo scolo Riale; il sistema sarà dotato di una capacità di invaso, determinata mediante studio idraulico, redatto da tecnico specializzato anche tramite confronto con i tecnici del Consorzio di c.s., da realizzare tramite sovradimensionamento delle condotte, risezionamento con allargamento dei fossati posti a nord e ricavo di bacino di laminazione a cielo aperto, da realizzare nelle aree verdi a sud-est, come riportato nelle tavole di progetto.

L'avvallamento del bacino sarà raccordato con le restanti aree, creando una semplice depressione altimetrica, evitando ristagni d'acqua, essendo inoltre l'area individuata naturalmente predisposta al defluvio verso est.

Le condotte secondarie, allacciamenti ai lotti, raccolta acque meteoriche lungo le strade, parcheggi, ecc. saranno previste con tubature in pvc, di adeguato diametro e posate su letto di sabbia, con opportuni rinfianchi in corrispondenza degli attraversamenti stradali.

e) **Rete fognature nere**

La rete sarà realizzata secondo le prescrizioni di Etra spa, con condotte primarie della tipologia indicata, con giunto a bicchiere ed anelli di tenuta in gomma, posate su letto di sabbia.

Nelle intersezioni e in corrispondenza degli allacciamenti ai lotti, sarà posto in opera un pozzetto d'ispezione prefabbricato tipo "Komplet" in ghisa sferoidale; gli allacciamenti ai singoli lotti saranno realizzati con tubature in pvc.

La nuova rete sarà collegata all'esistente rete comunale, in corrispondenza dei pozzetti esistenti su via dei Giochi Olimpici e via della Repubblica, come da schemi di Tav.5/A.

f) **Rete gas**

La rete sarà realizzata direttamente da 2i Rete Gas spa, in conformità agli schemi preliminari di Tav.5/D approvati, ed a quelli esecutivi che saranno redatti.

Prima della realizzazione della pavimentazione permanente, saranno predisposti tutti gli allacciamenti ai lotti edificabili.

g) **Rete idrica**

La rete sarà realizzata direttamente da Etra spa, in pvc a perfetta tenuta, secondo gli schemi di massima redatti in Tav. 5/B, ed a quelli esecutivi futuri.

h) **Rete elettrica**

La rete sarà realizzata in conformità alle specifiche che saranno fornite da E- Distribuzione spa., che ha approvato lo schema di massima di Tav.5/C.

Le tubature saranno in polietilene rigido, liscio o corrugato, collegate con pozzetti d'ispezione. La cabina di trasformazione BT/MT è prevista nell'area a verde in prossimità della parte finale dell'esistente via dei Giochi Olimpici, in posizione riservata ma di facile accesso per i tecnici addetti alla manutenzione, con la possibilità di sosta per eventuali automezzi.

i) **Rete telefonica**

La rete sarà realizzata in conformità delle specifiche che saranno fornite da Telecom spa, secondo gli schemi di massima di Tav.5/E.

j) **Rete di illuminazione pubblica**

L'impianto sarà realizzato secondo le specifiche dell'U.T., a seguito di opportuni calcoli illuminotecnici e riguarderà le aree delle sedi stradali, spazi ciclo-pedonali e parcheggi.

La rete dei cavidotti sarà in polietilene flessibile di tipo pesante e collegata da pozzetti di raccordo ai pali di sostegno delle lampade, ancorati al terreno con appositi plinti in cls.

Dorsale in sistema trifase e collegamenti elettrici di alimentazione tramite morsettiere tipo "Conchiglia" all'interno del palo.

L'impianto sarà suddiviso in zone controllate da rispettivi quadri, entro armadi stradali, collegati al relativo contatore; nei quadri saranno collocati tutte le apparecchiature per il controllo dell'impianto (interruttori, differenziali, sezionatori, trasformatori, bobine di sgancio, crepuscolari, orologi, ecc.), il tutto come da schemi di Tav.5/C, in fase di valutazione da parte del gestore del servizio, Simet S.r.l..

Sono previsti punti luce, con sistema a led, a sbraccio con altezza di ml.8,00 per strade e parcheggi, posti alternati lungo entrambi i lati delle strade con interassi variabili di ml.20/30; per le aree pedonali sono previsti punti luce su pali di altezza ml.4,50.

k) **Verde pubblico e arredo urbano**

Le aree a verde saranno sistemate a prato (tappeto erboso) con la messa a dimora di alberi ed arbusti su fossa di impianto e resi stabili per mezzo di pali di sostegno, ancoraggi e legature.

I percorsi pedonali entro le aree verdi circostanti i lotti, saranno realizzati come da progetto, con scavo del cassonetto a sezione obbligata, stesa di sottofondo in sabbia e tout-venant, e pavimentazione finale in terra stabilizzata, onde esaltare l'aspetto naturale dell'ambiente, come è caratterizzato dagli scoli risezionati e dalla vegetazione prevista.

Per una più precisa definizione delle caratteristiche delle opere descritte, varranno le prescrizioni e i pareri che saranno espressi dai Settori e Servizi competenti, sui progetti definitivi ed esecutivi, che saranno nel prosieguo redatti e presentati.

Il tecnico
(arch. Andrea Gottardo)

Sarmeola, li 01/06/2026
Agg. 03/07/2026