

CITTA' DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

VARIANTE URBANISTICA

P.U.A. "SEVERI"

PE – 58 - 2018

RELAZIONE TECNICA

Committente : B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.
con sede legale a Campodarsego
via Frattina, 90 – 35011.
P iva 0147 429 0283

Data: Maggio 2019
Rev. Agosto 2019

Progettisti: Ingegnere Barutta Andrea – Geometra Vittorio Barbato – Geometra Enzo Menegati

PREMESSA

L'intervento iniziale deriva da una programmazione urbanistica di tipo perequativo, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10.04.2017, con successiva sottoscrizione dell'accordo pubblico/privato, in data 28-04-2017 con il comune Campodarsego.

Con la presente relazione si chiede l'approvazione della variante urbanistica al P.U.A. "SEVERI" PE – 58 – 2018.

1. PROPRIETA'

Società : **B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.**
con sede legale a Campodarsego
via Frattina, 90 – 35011.
P iva 0147 429 0283

2. UBICAZIONE - DESCRIZIONE CATASTALE

L'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo in variante è ubicata nella frazione di Reschigliano, in continuazione della via Francesco Severi.

Il presente intervento riguarda la lottizzazione di una zona

L'area in oggetto interessata dal **P.U.A.** è così catastalmente classificata:

Catastato terreni di Padova, comune di Campodarsego:

Foglio 25	particella	1052		
	particella	1053		
	particella	1054		
	particella	1055		
	particella	1056		
	particella	1057		
	particella	1058		
	particella	1059		
	particella	1060		
	particella	1061 (parte)		
	particella	1062 (parte)		
	per complessivi		Mq	32.535

Particelle fuori Ambito

particella	1061	(parte)		
particella	1062	(parte)		
per complessivi			Mq	8.075

area interessata alla laminazione (art. 46 comma a), N.T.O. del P.I.)

3. OGGETTO ISTANZA E INQUADRAMENTO URBANISTICO - VINCOLI

Il presente intervento riguarda la variante urbanistica relativa alla lottizzazione di una zona a destinazione artigianale/industriale localizzata in prosecuzione di via Severi lato est.

L'amministrazione comunale con D.C.C. n°14 del 30.04.2018, ha approvato la variante del Piano degli Interventi, trasformando di fatto l'area l'interessata da agricola in produttiva, ne consegue che il progetto, che di seguito si andrà ad illustrare, è frutto di una scelta compositiva-architettonica, prima di tutto su criteri di integrazione e continuità con il contesto circostante,

dialogando con l'architettura esistente, ampliandola e migliorandola, assolvendo una funzione logica e funzionale relativo allo sviluppo della zona artigianale/industriale, infine ne migliora anche l'aspetto ambientale.

Detta istanza, rappresenta una variante al Piano Urbanistico Attuativo, Piano di Lottizzazione industriale, di iniziativa privata, denominato "SEVERI", piano adottato con verbale di delibera di Giunta Comunale n. 167 del 14-11-2018 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17-12-2018; provvedimento a cui fa riferimento la pratica PE 58 – 2018.

Piano Urbanistico che è stato convenzionato con sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica in data 21-12-2018, repertorio n. 26899, presso lo studio del notaio Francesco Saverio Diliberto, presentazione della S.C.I.A. alternativa al P.D.C. per opere di urbanizzazione n. 141/2018 del 18-12-2018, con comunicazione di inizio lavori del 07-02-2019.

Presentazione di S.C.I.A. in alternativa al P.D.C. n. 01474290283-12122018-1147 del 19-12-2018, relativa all'edificazione nel lotto B1 (porzione unità A).

Istanza in conformità al P.A.T.I. del Camposampierese che individua nelle N.T. di cui all'elaborato A/6, gli articoli 2.2.3; 6.3; 13.5.3; 15.2; 19.2.1; 19.2.2; 32.1; 33.2 le modalità di valutazione dell'intervento.

Con riferimento al P.A.T. di Campodarsego si individuano nelle N.T. di cui all'elaborato A/6, gli articoli 13.5.4; 16.1.1; 18.2.1 e 18.2.4 le modalità di valutazione dell'intervento proposto.

L'ambito di intervento sotto l'aspetto vincolistico risulta soggetto ai seguenti vincoli:

P.A.T.

Tavola A 1 :

Vincolo Agro-centuriato;

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n° 334/1999 – D.Lgs n° 328/2005)

Tavola A 4:

Coni visuali

P.I.

Tavola 10

Coni visuali;

Siepi e filari alberati

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S.

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D.Lgs. n° 152 del 03.06.2006, si espone quanto segue: nei documenti facenti parte o negli elaborati variante n° 9 del Piano degli Interventi approvato con Delibera n° 14 del 30.04.2018, si rinviene il rapporto ambientale preliminare, redatto ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura V.A.S. della stessa variante n°9 al P.I..

Il rapporto ambientale preliminare citato espone in dettaglio, con riferimento all'ambito di intervento oggetto di variante urbanistica corrispondente, all'ambito del Piano Urbanistico Attuativo in trattazione, i relativi aspetti ambientali ed effetti ambientali della zona interessata.

In considerazione che sulla scorta del parere reso, in data 18.04.2018, n° 46 dalla commissione regionale V.A.S., la stessa variante n° 9 al P.I. è stata ritenuta non assoggettabile alla procedura V.A.S., si ritiene che il presente Piano Urbanistico Attuativo ne segua le medesime sorti, ritenendo quindi non necessita la verifica di assoggettabilità, in quanto i contenuti ambientali fondamentali dell'area oggetto di P.U.A. si ritiene già valutati in sede del Piano degli Interventi, di tutto visto la Delibera Regionale n°1717 del 03.10.2013.

La presente richiesta di variante prevederà un filare alberato sul lato est della lottizzazione, in particolare nei lotti identificati come "A2" e "B2" che andranno a collegarsi con le fasce di mitigazione poste lungo i confini nord e sud.

Anche l'impianto di illuminazione che verrà installato nella futura sede stradale, manterrà caratteristiche ed accorgimenti tali che garantiranno gli adempimenti di cui la VAS fa riferimento.

VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE –V.INC.A.

Si ritiene di non redigere la VALUTAZIONE di INCIDENZA AMBIENTALE per il presente P.U.A. in quanto tra gli elaborati relativi alla variante n° 9 del Piano degli Interventi approvato con Delibera n° 14 del 30.04.2018, si rinviene la dichiarazione "*Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza*" redatta dal dott. agronomo Maurizio Leoni, oltre che la pertinente relazione nella quale si espongono in dettaglio le motivazioni riferite anche alla zona corrispondente all'ambito oggetto di P.U.A., in rapporto ai più vicini siti di interesse ambientale, generanti la necessità di Valutazione di Incidenza.

Pertanto essendo stata la materia affrontata con grado di dettaglio nella predetta relazione, redatta dal tecnico valutatore, con rilascio della conclusiva valutazione di non necessità di Valutazione di Incidenza, si ritiene che il presente P.U.A. non debba essere assoggettato a ulteriore, V.INC.A., il tutto visto la Delibera di Giunta Regionale n° 1400 del 29.08.2017.

VINCOLO PAESAGGISTICO

In materia paesaggistica l'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo, è soggetta all'applicazione della procedura prevista all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per la quale se ne chiede l'attivazione.

L'area in progetto si trova all'interno delle due direttrici principali quali la S.R. 307 (Statale del Santo) e la S.R. 308 (Statale del Santo – variante) distanti all'incirca un Km dal sito, la viabilità per accedere è la via F. Severi, laterale di via Pioga (cardo della centuriazione), collegata a via Pontarola (decumano della Centuriazione).

4. PREMESSA - DATI TECNICI – STATO DEI LUOGHI – INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento richiesto propone: **LA VARIANTE URBANISTICA AL P.U.A. "SEVERI"**, Piano di Lottizzazione industriale, di iniziativa privata, denominato "SEVERI", piano adottato con verbale di delibera di Giunta Comunale n. 167 del 14-11-2018 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 196 del 17-12-2018; provvedimento a cui fa riferimento la pratica PE 58 – 2018.

Piano Urbanistico che è stato convenzionato con sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica in data 21-12-2018, repertorio n. 26899, presso lo studio del notaio Francesco Saverio Diliberto, presentazione della S.C.I.A. alternativa al P.D.C. per opere di urbanizzazione n. 141/2018 del 18-12-2018, con comunicazione di inizio lavori del 07-02-2019.

Presentazione di S.C.I.A. in alternativa al P.D.C. n. 01474290283-12122018-1147 del 19-12-2018, relativa all'edificazione nel lotto B1 (porzione unità A).

Alla data di presentazione della presente istanza le opere realizzate all'interno del P.U.A erano le seguenti:

- Recinzione e delimitazione dell'area di cantiere;
- Scavo di sbancamento del cassonetto stradale;
- Fornitura e stesura di materiale inerte per sottofondo stradale;

- Posa condotta acque meteoriche;
- Posa condotta acque nere;
- Posa condotte per sottoservizi ENEL, TELECOM, illuminazione pubblica, Gas, acquedotto;
- Parziale esecuzione di opere di recinzione lotto B1;
- Parziale realizzazione del bacino di laminazione;
- Parziale posa di cordonate varie e pozzetti di raccordo e ispezione;
- Raccordo e allaccio delle condotte dei sottoservizi alla rete esistente di via F. Severi.

5. SOLUZIONE DI PROGETTO E PUNTI TEMATICI

Le opere di variante richieste nella presente istanza riguardano:

- Maggior dimensionamento dello spazio dedicato alla cabina ENEL, con riduzione di un posto auto;
- Prolungamento della sede stradale, pista ciclabile e marciapiede fino al confine lato EST del piano;
- Eliminazione della fascia a verde lato EST;
- Prolungamento dell'aiuola stradale;
- Prolungamento dei posti di sosta tir;
- Lieve spostamento delle isole ecologiche lato NORD del P.U.A.;
- Diversa sagomatura del bacino di laminazione posizionato a SUD del P.U.A.;
- ***Spostamento del limite di edificabilità dei lotti A2 e B2 a metri 5 dal confine di proprietà lato EST;***
- ***Piantumazione di un filare alberato posto lungo il confine lato EST all'interno dei lotti A2 e B2, con essenze arboree di tipo autoctono (vedasi tipologia di impianto prevista nelle aiuole stradali).***

Dette modifiche trovano riscontro nello specifico elaborato comparativo, tavola 3 bis.

Le modifiche richieste garantiranno comunque gli standar urbanistici richiesti per Legge (vedasi tavola 3).

Realizzazione parziale del fabbricato previsto nel lotto B1, in riferimento alla S.C.I.A. alternativa al PDC n. 1147 del 19-12-2018, unità A.

La distribuzione dei lotti ipotizzati nelle tavole progettuali, è puramente indicativa sulla tipologia e nella consistenza, in quanto queste possono variare nella forma distributiva interna; infatti negli elaborati grafici, si è previsto nell'indicare il massimo inviluppo che possono avere i fabbricati. Essa però è vincolante nel rispetto delle distanze dai confini, strade e nel dimensionamento della superficie coperta ammissibile, il tutto nell'osservanza delle norme dettate dal Piano degli Interventi e dal presente Piano Urbanistico Attuativo.

5.1 L'edificazione

L'edificazione dei capannoni viene prevista come allineamento vincolante fronte strada, in modo di dare continuità all'edificazione e per i restanti lati può estendersi finì al massimo inviluppo previsto. I lotti previsti permetteranno la realizzazione di capannoni singoli oppure suddivisi in più unità artigianali/industriali.

5.2 Quota zero (Qz)

La quota zero urbanistico di riferimento per le future edificazioni è riferita alla quota marciapiede pubblico posto a sud/est della via Severi, fissato con chiodo miniato, vedasi tav. 8, e che la quota corrisponderà alla quota del nuovo marciapiede lato Nord del presente P.U.A.

5.3 Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici sarà pari a 10,00 ml misurata a partire della quota del marciapiede pubblico posto a sud/est (Qz) come in precedenza determinata, quota considerata di salvaguardia idraulica per piano di soglia dei futuri fabbricati.

5.4 La viabilità e la pista ciclo-pedonale

Il progetto urbanistico prevede la nuova sede stradale in continuazione-prosiegua con l'esistente via Severi, prevedendo sul lato sud il percorso ciclo-pedonale, sul lato verso nord è prevista una zona a verde piantumata, dove inoltre si andrà a posizionare l'illuminazione pubblica, successivamente si prevedono dei parcheggi per i TIR, area di manovra, parcheggi per auto ed altra zona a verde e marciapiede, con una lieve modifica prevedendo un allungamento verso est di detta zona, con una maggiore superficie da destinare alla cabina ENEL. Infrastruttura dimensionata dall'ente in funzione delle necessità della zona artigianale – industriale da realizzare. Alla fine della futura strada si prevede un cul de sac, per l'inversione di marcia.

5.5 Mitigazione ambientale

Nel presente P.U.A. viene prevista una mitigazione ambientale dell'area in oggetto, prevista sui lati Nord e Sud dell'area, per tutta la lunghezza, ed un filare alberato posizionato ad Est all'interno dei lotti A2 e B2.

Mitigazione che prevede la piantumazione di arbusti e alberature, opportunamente indicate nelle tavole progettuali, con essenze di tipo autoctono, dimensionate come quantità, in applicazione art. 24, punto 24.3.6 lettera b) norme tecniche operative del Piano degli Interventi. Ogni lotto avrà nella sua area una piantumazione di alberi o arbusti in rapporto agli indici previsti nelle N.T.O.

Per quanto riguarda l'area interessata alla futura connessione viaria latente, prevista sul lato nord del P.U.A., che sarà oggetto di trasferimento alla Pubblica Amministrazione per una fascia di 5 mt., in funzione della sua attuale specificità di zona destinata a mitigazione ambientale, sarà cura e responsabilità della futura progettazione urbanistica considerare tale area nella pianificazione generale che l'intervento stesso svilupperà.

5.6 Salvaguardia idraulica

Nella stesura del presente P.U.A. si è analizzata in modo puntuale e specifico la zona interessata, andando a verificare nella cartografia, cosa emerge dal punto di vista sulla salvaguardia idraulica. La verifica è avvenuta sia in modo cartaceo, analizzando la tavola specifica e riscontrando che la zona è stata parzialmente inondata una sola volta mentre da una puntuale riscontro, tra il rilievo eseguito e il futuro caposaldo come riferimento per la futura edificazione dei capannoni, previsto sopra il marciapiede di via Severi, lato sud/est, quota 0,00 di riferimento, il nuovo caposaldo è a + 30 cm da via Pioga, + 15 cm dall'attuale strada di via Severi e + 60 cm circa, rispetto alle aree agricole lato nord, coltivate.

Pertanto, considerato anche il bacino di raccolta e laminazione a sud si può tranquillamente asserire che il P.U.A. non è soggetto a inondazioni o alluvioni anche temporanee.

In particolare con la presente variante si andrà a riconfigurare la sagoma dell'invaso, opportunamente dimensionata e approvata dal Consorzio di Bonifica.

8. MANUFATTI DEL PROGETTO E LORO REALIZZAZIONE

Nel prevedere il P.U.A si è cercato di porre particolare attenzione alla tipologia dei materiali utilizzati e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La sede stradale è costituita da: scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale e per la regolarizzazione della sagoma, con asportazione e trasporto in discarica del materiale; sottofondo in materiale arido di cava o riciclato ben costipato e rullato di almeno 40 cm; sigillatura della massicciata con uno strato di base in misto granulare; formazione della pavimentazione stradale con uno strato di conglomerato bituminoso (binder), confezionato a caldo, ben costipato e rullato, dello spessore medio di 7 cm; finitura con tappeto d'usura formato da un conglomerato bituminoso dello spessore di 3 cm e completamento con spolvero di sabbia bituminosa.

Pista ciclo-pedonale e marciapiede ed aiuola a verde, delimitate da cordone stradali in cls, inoltre verrà prevista l'esecuzione e posa di barre tagliapavimento in superficie intervallate ad idonea distanza, al fine di programmare e controllare le dilatazioni dei due materiali.

I parcheggi per la sosta, saranno realizzati con pavimentazione in moduli in cls, vibro compresso mono strato marcate CE, prodotte e controllate secondo norma EN 1339, tipo GRIGLIATO, di forma rettangolare di dimensioni 50 x 50 cm, spessore 8 cm. con sottostante ghiaia frantumata lavata spessore cm. 6 pezzatura 2/10mm.; tessuto non tessuto , ghiaia lavata spessore cm. 10 pezzatura 5/40 mm, ulteriore strato di ghiaia lavata pezzatura 25/75 mm. con posa iniziale di tessuto geotessile permeabile a contatto con terreno vegetale precedentemente sbancato. I moduli di grigliato saranno riempiti con pietrisco di granulometria 4/8 mm, privo di parti fini per permettere di ottenere una pavimentazione drenante.

Segnaletica stradale sarà corrispondente ai tipi, dimensioni e misure indicate nel Nuovo Codice della Strada, nonché in tutte le circolari e nella normativa vigente in materia.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata secondo gli elaborati di progetto redatti dall'ing. Riolfo Devis e secondo le direttive e prescrizioni del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

Rete costituita da condotta primaria, in calcestruzzo scatolare posato in opera su letto di sabbia e rinfiacco con materiale inerte. Le caditoie stradali saranno ghisa, posate su pozzetti in cls 40x40. Il sistema è dotato di una capacità di invaso, determinata mediante apposito studio idraulico, che verrà realizzata nella adiacente area in proprietà, con bacino di laminazione a cielo aperto realizzato con una depressione altimetrica, da realizzarsi secondo le indicazioni del consorzio.

In particolare, il bacino sarà parte integrante della rete di smaltimento delle acque bianche di lottizzazione.

La condotta delle acque nere verrà realizzata secondo le direttive e prescrizioni di ETRA, sarà in polietilene o altri manufatti indicati dall'Ente, opportunamente posati e protetti a seconda delle

condizioni di posa. La condotta principale prevede dei pozzetti principali da dove si allacceranno le utenze, pozzetti tipo "Komplet" posati su fondo in sabbia, riempimento con materiale inerte e portati in quota con la futura sede stradale. Detta rete sarà poi collegata con al rete di smaltimento acque nere già presente. Gli allacci ai singoli lotti saranno eseguiti con condotte secondarie in polietilene e pozzetto di allaccio tipo " Giro ", sempre posato su letto di sabbia e rinfiacco con materiale inerte.

La rete di distribuzione del Gas-metano, sarà eseguita direttamente da ditta specializzata, 2iRetegas, affidataria unica nell'esecuzione della posa di condotte del Gas-metano, in conformità allo schema allegato dall'Ente. Oltre alla condotta principale saranno predisposti tutti gli allacci ai singoli lotti.

La condotta della rete idrica sarà realizzata direttamente da ETRA –Servizio Idrico, saranno predisposti i relativi allacci ai singoli lotti.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica verrà eseguita secondo le indicazioni ed in conformità alle disposizioni fornite dall'ENEL, in base al parere positivo espresso.

Le aree previste a mitigazione a Nord e a Sud, filare alberato lato EST all'interno dei lotti A2 e B2 e le aiuole a verde previste lungo la strada ed i parcheggi, saranno opportunamente piantumate con essenze autoctone, previste con alberature di medio e alto fusto.

La mitigazione sarà con tutte le essenze tipiche della tradizione locale a medio e alto fusto, così come prescritto nella relazione tecnica di sistemazione a verde e mitigazione redatta e sottoscritta dall'architetto paesaggista Giuseppe Carollo.

La composizione dell'impianto vegetale rappresenta un particolare importante nella previsione urbanistica dell'intervento, in particolar modo per la mitigazione della zona produttiva e la tutela della zona agricola limitrofa.

Altro aspetto preso in considerazione e valutato con specifica progettualità è quello relativo al trattamento di acque di prima pioggia, che andrà ad interessare la zona a parcheggio pubblico, prevedendo un'adeguata captazione delle acque in un unico impianto di trattamento, al fine semplificare e meglio di gestire il trattamento e la manutenzione. Lo stesso impianto sarà valutato ai sensi delle Norme Tecniche del Piano Regionale di tutela delle Acque, approvato con la delibera del Consiglio Regionale n° 107 del 05/11/2009, come modificate dalla delibera di Giunta Regionale, n° 1534 del 03/11/2015, in particolare con riferimento alle disposizioni dettate dall'art. 39, commi 1 , 3, 10 delle citate norme tecniche.

Per quanto non previsto dal presente documento e, in generale, per una più precisa definizione delle caratteristiche e delle modalità costruttive delle opere di urbanizzazione, valgono le prescrizioni e i pareri che verranno espressi dal Settore e Servizi competenti.

In particolare, i Settori e i Servizi potranno richiedere o suggerire caratteristiche o modalità alternative da quelle descritte, in considerazione di particolari situazioni in cui si inseriscono le opere o di eventuali innovazioni normative o tecniche.

9. CALCOLO DELLE SUPERFICI URBANISTICHE

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO RELATIVI AL P.U.A. APPROVATO Dati Urbanistici della Zona Territoriale Omogenea D1-PER/1

Art. 33 N.T.O.

Dati tecnici da P.I.

Superficie ambito di intervento soggetto a P.U.A.

(31.260 + 1.275) mq 32.535,00

Area riservata alla connessione viaria

sul tracciato intercisivo latente della centuriazione

(191,00 x 5,00) = mq 955,00

Zona D1PER area produttiva di trasformabilità

soggetta a standard mq 29.350,00

Standard richiesti 10% di mq 29.350 = mq 2.935

Progetto urbanistico

Superficie Territoriale dell'Ambito P.U.A. mq 32.535,00

Superficie territoriale ai fini del calcolo delle

superficie a servizi mq 29.350,00

Area riservata alla connessione viaria

sul tracciato intercisivo latente della centuriazione

(191,00 x 5,00) = mq 955,00

Superficie a viabilità,-manovra (50%),marciapiede mq 2.488,56

Superficie a parcheggio e manovra (50%),

pista ciclabile, aiuole verde (min. 10%) mq 2.936,57

area a verde uso privato (3,00 x 28,80) mq 86,40

Cabina ENEL mq 25,00

Superficie fondiaria ammissibile **mq 23.813,47**

Superficie coperta ammissibile

50% di 23.813,47 = **mq 11.906,00**

Superficie fondiaria lotto a Nord "A "

Lotto " A1 " superficie fondiaria mq 3.014,00

Superficie coperta amm. (50%) mq 1.507,00

Lotto " A2 " superficie fondiaria mq 7.684,00

Superficie coperta amm. (50%) **mq 3.842,00**

Superficie fondiaria lotto A a nord mq 10.698,00 **mq 5.349,00**

Superficie fondiaria lotto a Sud " B "

Lotti " B1 " superficie fondiaria mq 4.988,00

Superficie coperta amm. (50%) mq 2.494,00

Lotto " B2 " superficie fondiaria mq 8.127,00

Superficie coperta amm. (50%) **mq 4.063,50**

Superficie fondiaria lotto B a sud mq 13.115,00 **mq 6.557,50**

Riepilogo mq 23.812,00 mq 11.906,00

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO DI VARIANTE - URBANISTICA

Dati Urbanistici della Zona Territoriale Omogenea D1-PER/1

Art. 33 N.T.O.

Dati tecnici da P.I.

Superficie ambito di intervento soggetto a P.U.A.

(31.260 + 1.275)

mq 32.535,00

Area riservata alla connessione viaria

sul tracciato interscivo latente della centuriazione

(191,00 x 5,00) = mq 955,00

Zona D1PER area produttiva di trasformabilità

soggetta a standard

mq 29.350,00

Standard richiesti 10% di mq 29.350 = mq 2.935

Progetto urbanistico

Superficie Territoriale dell'Ambito P.U.A.

mq 32.535,00

Superficie territoriale ai fini del calcolo delle

superficie a servizi

mq 29.350,00

Area riservata alla connessione viaria

sul tracciato interscivo latente della centuriazione

(191,00 x 5,00) = mq 955,00

Superficie a viabilità,-manovra (50%),marciapiede

mq 2.526,38

Superficie a parcheggio e manovra (50%),

pista ciclabile, aiuole verde (min. 10%)

mq 2.960,44

Cabina ENEL

mq 49,40

Superficie fondiaria ammissibile

mq 23.813,78

Superficie coperta ammissibile

50% di 23.813,78 =

mq 11.906,00

Superficie fondiaria lotto a Nord "A "

Lotto " A1 " superficie fondiaria

mq 3.014,00

Superficie coperta amm. (50%)

mq 1.507,00

Lotto " A2 " superficie fondiaria

mq 7.684,00

Superficie coperta amm. (50%)

mq 3.842,00

Superficie fondiaria lotto A a nord

mq 10.698,00 mq 5.349,00

Superficie fondiaria lotto a Sud " B "

Lotti " B1 " superficie fondiaria

mq 4.988,00

Superficie coperta amm. (50%)

mq 2.494,00

Lotto " B2 " superficie fondiaria

mq 8.127,00

Superficie coperta amm. (50%)

mq 4.063,50

Superficie fondiaria lotto B a sud

mq 13.115,00 mq 6.557,50

Riepilogo

mq 23.813,00 mq 11.906,50

In merito ai dati sopra elencati si può riscontrare che la quantificazione delle superfici a servizi rispetta i requisiti previsti per legge (vedasi tavola 3 e 3 bis).

10. BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intervento rispecchia i requisiti del D.P.R. 503/96 del 24/07/1996 e del Decreto Ministeriale n. 236/89 del 14/06/1989, in particolare le altezze dei marciapiedi e delle rampe assolvono tali indicazioni.

11. SMALTIMENTO-RACCOLTA ACQUE METEORICHE

Per quanto riguarda la raccolta delle acque meteoriche vedasi la relazione e progetto redatto dall'ing. Riolfo Devis e relativo parere espresso dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive (vedasi parere allegato).

12. ELENCO DOCUMENTAZIONE

- TAV. 01 Estratti vari, inquadramento planimetrico della zona interessata
- TAV. 02 Documentazione fotografica con planimetria con visuali
- TAV. 03 Progetto urbanistico, con parametri, standard, planivolumetrico e piano quotato
- TAV. 03 BIS Planimetria comparativa tra opere approvate con P.U.A. n. PE - 58 - 2018 e opere oggetto di variante
- TAV. 04 Progetto viabilità, sez. stradale, sez. a confine e piano quotato di progetto
- TAV. 04 BIS Livellette, sezioni, comparazione
- TAV. 05 Planimetria con aree da cedere al Comune
- TAV. 06 Progetto segnaletica stradale con dettagli recinzioni e dimostrazione D.P.R. 503/96 e DM 236/89
- TAV. 07 Progetto sottoservizi, reti ENEL e GAS
- TAV. 08 Progetto sottoservizi, reti TIM e illuminazione pubblica
- TAV. 09 Progetto sottoservizi, reti acquedotto e acque nere
- TAV. 10 Progetto sottoservizi, rete a. bianche, schema impianto trattamento acque prima pioggia e invaso di laminazione
- TAV. 11 Planimetria insieme sottoservizi
- TAV. 12 Rendering, viste prospettiche
- TAV. 13 Planivolumetrico e profili regolatori
- Parere Consorzio, relazione, tavola
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche attuazione
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica intervento di sistemazione a verde e mitigazione ambientale variante urbanistica PUA Severi

Elenco documentazione del P.U.A. approvato che si conferma PE - 58 - 2018

- TAV. 04 Planimetria dell'area oggetto di intervento, con rilievo topografico, planoaltimetrico
- TAV. 05 Calcolo della superficie reale dell'area interessata
- TAV. 07 Planimetria Ambito 1 di intervento P.U.A.
- TAV. 20 Planimetria di dettaglio lotto B1
- TAV. 21 Lotto B1, piante
- TAV. 22 Lotto B1, sezioni

- TAV. 23 Lotto B1, prospetti
- TAV. 24 Lotto B1, dettaglio facciate e particolari costruttivi
- Piano di manutenzione opere idrauliche
- Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Progetto impianto elettrico illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Calcoli illuminotecnici impianto illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Dichiarazione - relazione valutazione di prevenzione incendi
- Vincoli gravanti sull'area Novembre 2018
- Schema di convenzione
- Disciplinare tecnico aggiornato Novembre 2018
- Quadro economico aggiornato Novembre 2018
- Capitolato e preventivo di spesa aggiornato Novembre 2018
- Prontuario per la mitigazione ambientale aggiornato Novembre 2018
- Relazione Geologica e caratterizzazione geotecnica
- Indagine ambientale DPR.120_2017
- Allegato 1 prove penetrometriche statiche
- Verbale di campionamento
- Documento di valutazione previsionale impatto acustico
- Relazione - dimostrazione DPR 503-96 e D.M. 236/89 aggiornata Novembre 2018
- Costi di gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione
- Piano di manutenzione e costi delle opere di mitigazione ambientale e bacino di laminazione a carico dei privati
- Parere ETRA
- Parere ENEL
- Parere GAS
- Parere TIM
- Parere ULSS
- Parere Comando Polizia Locale
- Atto di compravendita - VANESSA – BALLAN

I tecnici