

ARCHITETTO SERGIO CONTE

COLLABORATORI: ARCH. RICCARDO CONTE - ARCH. GIACOMO ACCORDI

Via Verdi, 9 35011- Campodarsego-Padova-Italy T./F.049 9201282 cell. 3487728256 E-MAIL archcontesergio@gmail.com
PEC sergio.conte@archiworldpec.it P.Iva 00111870283 Codice Fiscale CNTSRG59E13D879X



COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD)

***Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
denominato "MATTIAZZO EMMA"***

Allegato "A"

RELAZIONE TECNICA

Committente Sig.ra Mattiazzo Emma

PREMESSA

L'intervento deriva dall'approvazione definitiva della Variante n. 13 al Piano degli Interventi (PI), ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11, del 23 aprile 2004 (Variante puntuale per il recepimento dell'accordo Pubblico-Privato della Ditta Mattiazzo Emma – APP04), di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 03.02.2021. Tale variante ha approvato il cambio di destinazione d'uso di un'area in Via A. De Gasperi, da zona "E agricola" in zona "D3 perequata – commerciale- direzionale di trasformabilità perequata" e in zona "F3 "aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport -83". Pertanto, con la presente relazione si chiede l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A), Piano di Lottizzazione denominato "Mattiazzo Emma", proposto dalla omonima Ditta, al fine di realizzare l'insediamento commerciale previsto per la zona "D3 PER" e le opere previste in zona "F3".

1. UBICAZIONE – TOPONOMASTICA - DESCRIZIONE CATASTALE

L'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicata nel Comune di Campodarsego (PD), in Via Alcide De Gasperi e censita al Catasto dei Terreni del predetto Comune con il Foglio 12 - Particelle 1061 di 7.353 m², Particella 1063 di 5.540 m² e porzione della Particella 1065 pari a 2.586 m², per complessivi 15.479 m² di superficie reale diversamente dai 15.675 m² per cui è stata approvata la variante al PI ma con la precisazione che, la superficie reale corretta, sarebbe risultata dal frazionamento finale di questa porzione; e dovendo mantenere come vincolo (peraltro discusso con l'Amministrazione Comunale), il prolungamento della strada di lottizzazione del "Parco del Santo", ne ha determinato la corretta superficie reale; tolleranza, comunque, prevista, anche dalla normativa nazionale, non superiore al 2%.

2. OGGETTO ISTANZA E INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI TERRITORIALI

Il progetto del PUA riguarda la realizzazione, all'interno di un'unica area urbana, di una media struttura di vendita, secondo le direttive della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, recante "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*", avente una superficie di vendita non superiore a 1.400 m², nonché una superficie da destinare a magazzini, uffici, depositi, pensiline ecc., per circa 1.200 m² ed una superficie coperta complessiva di circa 2.600 m².

L'intera area di intervento, inoltre, è destinata in parte a zona territoriale (ZTO) "D3 PER - Aree commerciali di trasformabilità perequata", per una superficie pari a m²11.861,00 (reali), ed in parte a ZTO "F3 - Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport- attrezzatura n. 83", nello specifico destinata a giardino pubblico, per una superficie pari a 3.618 m² (reali), ubicata a ridosso della strada regionale n. 307 "Del Santo", con parte di essa che potrà essere destinata

principalmente a bacino di laminazione delle acque piovane e, se necessario, al ricavo di una fascia di parcheggi, strettamente a ridosso dell'area commerciale.

Vincoli individuati dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del Camposampierese, dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), dal Piano degli Interventi (PI):

- vincolo sismico (delibera del Consiglio Regionale n. 67 del 3 dicembre 2003) - Livello di pericolosità – Zona 3;
- vincolo Paesaggistico, decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42:
 - articolo 136, lettera a), filari di platani ai margini della strada regionale n. 307 (anche se da molto tempo non sono più presenti e visibili sul tratto stradale che dalla periferia del Comune di San Giorgio delle Pertiche entra nel centro abitato di Campodarsego);
 - articolo 142, comma 1, lettera c), corso d'acqua Torrente Muson dei Sassi; lettera m), Zona di interesse archeologico, agro centuriato;
 - ambiti di compromessa integrità paesaggistica;
 - ambiti dei tracciati storico-archeologici di valore paesaggistico;

Il PATI individua una fascia di rispetto dall'unghia arginale del torrente Muson dei Sassi, adiacente ad est all'area del PUA, da un minimo di 60 m ad un massimo di 100 m ineditata e da utilizzare a mitigazione ambientale e/o concentrazione di standard urbanistici (verde pubblico) e non utilizzabile ai fini dell'invarianza idraulica per una fascia di almeno 20 m dall'unghia arginale.

3. RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento si trova nelle strette vicinanze, e proprio all'ingresso, di un importante quartiere residenziale, denominato "Parco del Santo"; vi si accede direttamente dalla strada regionale n. 307 "Del Santo", percorrendo un centinaio di metri lungo Via Alcide De Gasperi. Il quartiere è caratterizzato da fabbricati plurifamiliari, la cui tipologia, costituita da 3 piani abitativi, ha un'altezza che varia mediamente tra i 10 e gli 11 m.. Ad ovest dell'area di intervento e parallelamente alla strada regionale n. 307 "Del Santo" scorre il Torrente Muson Dei Sassi, elemento caratterizzante di tutto il paesaggio agro-centuriato. Dunque, l'intervento progettuale che si andrà ad edificare sul lotto oggetto del PUA, vista la vicinanza con il Torrente Muson dei Sassi, avrà un'altezza urbanistica di 4,00 m, con un'altezza massima del fronte pari a circa 7,15 m., con un profilo altimetrico ben inserito nel contesto paesaggistico e decisamente inferiore a tutti i fabbricati esistenti nel quartiere. Le stesse finiture delle facciate, che saranno realizzate nella media struttura di vendita e visibili sia dalla strada che dal percorso ciclo-pedonale, lungo il Torrente Muson, cercheranno di dialogare con le architetture locali. La realizzazione, infatti, con un rivestimento in mattoncino classico, avrà modo di confrontarsi con la cosiddetta "architettura cromatica" di alcuni fabbricati presenti lungo questi percorsi e proprio all'ingresso del paese.

4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S.

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'articolo 12 del decreto legislativo del 3 giugno 2006, n. 152. si rimanda a quanto predisposto dal dott. agronomo Maurizio Leoni, nella documentazione allegata al PUA..

5. VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE – V.INC.A.

Anche per la Valutazione Di Incidenza Ambientale per il presente PUA si rimanda a quanto predisposto dal dott. agronomo Maurizio Leoni nella documentazione allegata.

6. VINCOLO PAESAGGISTICO

In materia paesaggistica, trattandosi di area assoggettata a vincolo paesaggistico come esposto al precedente punto 2, il progetto del PUA, è soggetto all'applicazione della procedura prevista dal decreto legislativo n. 42 del 2004 articolo 146. Si precisa che, a differenza di quanto riportato nelle prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia, e per le province di Belluno, Padova e Treviso in sede di approvazione della Variante n. 13 al PI, che in questa area commerciale non ci saranno fabbricati alti 10 m, bensì un unico edificio a pianta rettangolare con un'altezza urbanistica di 4 m ed una altezza del fronte pari a 7,15 m, differenza (definita solitamente "altezza tecnica") dovuta al mascheramento e realizzazione di tutto il sistema impiantistico necessario al funzionamento di una media struttura di vendita. Comunque anche per questo paragrafo si rimanda a quanto predisposto dal dott. agronomo Maurizio Leoni nella documentazione VAS allegata al PUA.

7. SOLUZIONE DI PROGETTO E PUNTI TEMATICI

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate con l'approvazione del PUA riguarderanno:

- Realizzazione della sede stradale e marciapiede sul lato EST dell'ambito di intervento compreso innesto con Via A. De Gasperi;
- Realizzazione di tutti i sottoservizi;
- Realizzazione di tutti i parcheggi con destinazione di uso pubblico;
- Realizzazione del bacino di laminazione con sistemazione a prato alberato;
- Risezionamento del fossato esistente che corre parallelamente a Via A. De Gasperi;
- Opere di mitigazione sul lato Nord dell'ambito di intervento con essenze arboree di tipo autoctono, così come riportato nella scheda dell'accordo pubblico - privato

Le modifiche richieste garantiranno comunque gli standard urbanistici richiesti per legge (vedasi Tav. 7). La distribuzione all'interno della media struttura di vendita, rappresentata nella Tav. 17, è puramente indicativa sulla conformazione planimetrica e nella distribuzione interna in quanto

queste potrebbero subire alcune modifiche in fase di presentazione di domanda di permesso di costruire; infatti, nell'elaborati grafico, si è indicato quello che potrebbe essere la soluzione progettuale più attendibile dell'attività commerciale. Essa però è vincolante nel rispetto delle distanze dai confini, strade e nel dimensionamento della superficie coperta massima ammissibile, il tutto nell'osservanza delle norme dettate dal Piano degli Interventi e dal presente Piano Urbanistico Attuativo.

7.1 L'edificazione

L'edificazione della media struttura di vendita sarà posizionata sul lato nord est dell'area di intervento, in modo tale da creare un'area filtro (circa 60 m) tra il Torrente Muson, e la zona destinata a parcheggio; area che sarà destinata sì a bacino di laminazione con zone piantumate ma che con il suo dolce degradare sembrerà semplicemente un giardino alberato.

7.2 Quota zero (Qz)

La quota zero urbanistica di riferimento per la futura edificazione sarà riferita alla quota del marciapiede posto a sud dell'ambito di intervento, in Via A. De Gasperi, proprio nei pressi del nuovo accesso carraio del parcheggio della media struttura di vendita.

7.3 Altezza degli edifici

L'altezza massima urbanistica dell'edificio sarà pari a 4,00 m ed un'altezza massima del fronte pari a circa 7,15 m entrambe misurate a partire dal pavimento finito del fabbricato adibito a media struttura di vendita; pavimento che dovrà essere posto ad una quota di almeno +15 cm rispetto alla quota di riferimento del parcheggio di uso pubblico, come riportato sugli elaborati a firma dell'ing. idraulico Tosato Daniele. Quota considerata di salvaguardia idraulica, per piano di soglia del futuro fabbricato.

7.4 La viabilità e i percorsi pedonali

Il progetto urbanistico prevede una nuova sede stradale di collegamento con l'esistente Via A. De Gasperi, con orientamento nord-sud, prevedendo sui lati est ed ovest percorsi pedonali della larghezza di 2 m, come quelli esistenti in zona. Sul lato ovest della strada, inoltre, si andrà a posizionare l'illuminazione pubblica con caratteristiche tipologiche simili ai punti luce esistenti. Alla fine della futura strada si prevede un cul-de-sac, per l'inversione di marcia delle autovetture. La cabina ENEL, infrastruttura dimensionata dai tecnici impiantisti della media struttura di vendita e convalidata dall'ente erogatore in funzione delle necessità dell'attività commerciale, sarà realizzata all'interno della proprietà ma con accesso diretto dalla sede stradale e posizionata sull'angolo nord est dell'ambito di intervento, in un punto defilato e lontano dalla viabilità di quartiere; inoltre, sempre nei pressi della cabina ENEL, troverà ubicazione anche l'area per sosta e manovra degli automezzi pesanti che dovranno rifornire, con operazioni di carico e scarico merci, l'attività commerciale.

7.5 Mitigazione ambientale

Nel presente PUA viene prevista una mitigazione ambientale dell'area in oggetto, prevista sul lato Nord dell'ambito di intervento. Mitigazione che prevede la piantumazione di arbusti e alberature, opportunamente indicate nelle tavole progettuali, con essenze di tipo autoctono, dimensionate come quantità, in applicazione alle norme tecniche operative del Piano degli Interventi dal Dott. Agronomo Leoni Maurizio

7.6 Salvaguardia idraulica

Nella stesura del presente PUA si è analizzata, in modo puntuale e specifico, la zona interessata, andando a verificare nella cartografia, cosa emerge dal punto di vista della salvaguardia idraulica. La verifica è avvenuta sia in modo cartaceo, analizzando la tavola specifica, sia riscontrando che la zona non è mai stata inondata, neanche parzialmente; inoltre, da un puntuale riscontro tra il rilievo planoaltimetrico, eseguito sull'area di intervento e le aree agricole limitrofe, è stato preso come futuro caposaldo a riferimento della nuova edificazione della media struttura di vendita, il marciapiede di via A. De Gasperi (quota di riferimento +15.96 evidenziata negli elaborati grafici), nei pressi dell'ingresso carraio della media struttura di vendita. La quota, invece, del pavimento finito della nuova attività commerciale, sarà posta a circa + 15 cm dall'attuale caposaldo di via A. De Gasperi. Pertanto, considerato anche il bacino di raccolta e laminazione previsto ad ovest, a ridosso della Strada Regionale n. 307 "del Santo", si può tranquillamente asserire che il PUA non sarà soggetto a inondazioni o alluvioni, anche temporanee, considerata anche la configurazione dell'invaso, opportunamente progettata e dimensionata dall' Ing. idraulico Tosato Daniele, previa approvazione da parte del Consorzio di Bonifica.

8. MANUFATTI DEL PROGETTO E LORO REALIZZAZIONE

Nel prevedere il PUA si è cercato di porre particolare attenzione alla tipologia dei materiali utilizzati e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. La nuova sede stradale all'interno del PUA sarà 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 massiciata 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. I marciapiedi, invece, che delimitano la nuova strada di lottizzazione saranno delimitati da cordone stradali in cls, e pavimentazione eseguita con masselli autobloccanti in calcestruzzo, possibilmente simili a quelli esistenti nel quartiere residenziale del "Parco del Santo". I parcheggi per la sosta, invece, ricavati internamente nell'area del

centro commerciale, saranno realizzati con pavimentazione in masselli autobloccanti drenanti in calcestruzzo tipo FERRARI BK mod. ECOTRAFFIC CON SPIGOLO VIVO, conforme alle norme UNI EN 1338, resistenza all'abrasione: classe 4, marcatura I; assorbimento acqua: classe 2- marcatura B, resistenza gelo/disgelo, classe 3- marcatura D. Le aree di sosta saranno, inoltre, delimitate da cordoli in calcestruzzo vibro compresso di dimensioni cm 100x8x20H con incastro maschio /femmina, posati a raso tra le due pavimentazioni. I masselli autobloccanti saranno posati su letto di pietrischetto lavato di spessore non superiore a 5 cm e granulometria 2/5 mm. Tra il cassonetto stabilizzato ed il pietrisco lavato sarà interposto uno strato di TNT tessuto non tessuto 200gr/m²; saranno vibro compattati con piastra vibrante provvista di tappeto di gomma protettiva. Il riempimento delle fughe andrà eseguito fino a completo intasamento delle stesse, con ghiaio granulometria 2/5 mm essiccato. E' compreso un intervento di riempimento dopo la posa degli autobloccanti ed a distanza di 2/3 mesi, per evitare movimenti dei masselli. Il sottofondo e la pavimentazione in masselli autobloccanti dovranno garantire la resistenza al passaggio degli autoveicoli. L'evidenziazione dei posti auto avranno masselli autobloccanti in calcestruzzo vibro compresso multistrato, colore su base cemento bianco, rispettivamente GIALLO per stalli normali, ROSSO per stalli per disabili e family, VERDE per stalli auto elettriche,. L'evidenziazione invece dei percorsi pedonali all'interno dei parcheggi saranno sempre in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibro compresso multistrato di colore GRIGIO SCURO/NERO omogeneo (quindi colorato, non naturale), doppio strato al quarzo (>5mm), forma a doppio T, senza smusso, dimensione rettangolo circoscritto 200x165 mm, spessore 8 cm, classe di carico 3C (traffico pesante), resistenza all'abrasione classe 1F-UNI 1338, posa accostata. Da precisare che le aree di sosta avranno le dimensioni pari a m 3,00 x 5,00 alternate ove possibile da alberature autoctone meglio evidenziate negli elaborati di progetto redatti in collaborazione con il dott. agronomo Maurizio Leoni. Tutte le rimanenti zone di viabilità saranno realizzate con pavimentazione in asfalto così composta conglomerato bituminoso per strato di binder dello spessore compresso di 9 cm, con marcatura CE e conforme alle prescrizioni del C.S.d.A. Anas. Miscela costituita da inerti (pietrischi) provenienti dalla frantumazione di rocce naturali. Gli aggregati dovranno risultare puliti. La miscela dovrà essere impastata a caldo in idonei impianti, con bitume nella percentuale (in peso sulla miscela) compreso tra il 4,1% e il 5,5%. Conglomerato bituminoso per strato di usura dello spessore compresso di 4 cm, con marcatura CE. Miscela costituita da inerti (pietrischi) provenienti dalla frantumazione di rocce naturali. Gli aggregati dovranno risultare puliti. Fusco granulometrico di riferimento B. Bitumatura di ancoraggio con 0,75 kg/m² di emulsione bituminosa acida al 60% data sugli strati bituminosi precedentemente stesi. Il bitume, nella percentuale (in peso sulla miscela) compresa tra 4,5% e 6,1% dovrà essere modificato Hard con polimeri elastomerici tipo SBSr in apposti impianti, avente valore Palla e Anello compreso tra 70 e 90 °C e penetrazione compresa tra 50 e 70 mm e comunque con caratteristiche rispondenti al C.S.d.A. Anas. Entrambe le miscele dovranno essere stese con idonee vibro finitrici e compattate con rulli di idonea massa (>10ton) fino ad ottenere un piano di posa omogeneo e regolare. Subito dopo il completamento delle

opere di costipamento e di rifinitura, sarà eseguita una spargitura di sabbia fine. A lavori eseguiti, non dovrà risultare alcun ristagno d'acqua. Invece, nelle zone di transito autotreni e scarico merci, la pavimentazione sarà in calcestruzzo gettato in opera, spessore 20cm, compresa la stesura di rete elettrosaldata diametro 8mm maglia 20x20, con finitura superficiale spazzolata ed idoneo grado di rugosità a seconda delle zone. La 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 recinzione esterna che delimiterà tutto l'ambito di intervento della zona fondiaria "D3PER" sarà costituita da muretto in c.a. con sovrastante copertina, dell'altezza di 60 cm rispetto alla pavimentazione del marciapiede della nuova strada strada di lottizzazione, composta da: scavo a sezione obbligata per l'alloggiamento della fondazione del muro; getto di calcestruzzo magro dello spessore di cm.10 per la regolarizzazione del piano di fondazione; realizzazione di fondazione continua della larghezza min. di cm.50 ed altezza min. cm.30; realizzazione muro in c.a. dello spessore di cm 20 ed altezza complessiva di cm.60 con fodera per getto faccia a vista; fornitura e posa di ferro di armatura per la realizzazione della fondazione e del muretto; casseforme necessarie alla realizzazione del muro e della fondazione; reinterro e costipamento alla base del manufatto; rifinitura superiore con copertina prefabbricata in cemento vibrato colore grigio, con bordi laterali arrotondati e gocciolatoio da entrambi i lati, larghezza 22 cm (con muro spessore 20 cm), posata con idonei collanti per esterno. Compresi elementi di testata in corrispondenza di varchi e inizio tratte. Ditta EMIC o equivalente. Una volta reinterrata la recinzione dovrà sporgere solo per la quota di 60 cm rispetto al marciapiede stradale; N.B. ogni 20 mt di sviluppo in lunghezza, sul muro e sulla copertina, sarà realizzato un giunto di interruzione. Recinzione metallica a lamelle tipo "TALIA SCREEN" a perimetrazione solamente di una parte del lato nord ed est dell'ambito di intervento, costituita da pannelli in acciaio zincato a caldo secondo la norma UNI EN ISO1461 e UNI EN ISO14713 e dimensioni che saranno meglio precisate in sede di SCIA alternativa, da ancorare a muro in c.a. di recinzione H 60 cm tramite idonei tasselli, viti e dadi in acciaio zincato. I pannelli saranno fissati con viti e dadi di sicurezza a strappo. Barriere elettromeccaniche professionali, ma che saranno azionate manualmente, da posizionare all'ingresso del parcheggio della media struttura di vendita e saranno aperte e chiuse durante l'attività commerciale. La rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata secondo gli elaborati di progetto redatti dall'ing. Toniato Daniele. Il sistema sarà inoltre dotato di una capacità di invaso, determinata mediante apposito studio idraulico, che verrà realizzato nella adiacente area "F3" in proprietà, ma con vincolo di uso pubblico, con bacino di laminazione a cielo aperto realizzato con una depressione altimetrica, da realizzarsi secondo le indicazioni e prescrizioni del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive. In particolare, il bacino sarà parte integrante della rete di smaltimento delle acque meteoriche di lottizzazione. Tutte le caditoie sia della strada di lottizzazione che all'interno dei parcheggi saranno in ghisa, posate su pozzetti in cls 40x40. 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 al lotto 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 al singolo lotto. La condotta della rete idrica sarà realizzata direttamente da ETRA –Servizio Idrico, con predisposizione di tutti gli allacci riferiti all'attività commerciale. 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, all'interno del bacino di laminazione e le aiuole a verde previste lungo la strada ed i parcheggi, saranno opportunamente piantumate con essenze autoctone. La mitigazione sarà con tutte le essenze tipiche della tradizione locale, così come indicato nella relazione tecnica di sistemazione a verde e mitigazione redatta e sottoscritta dal dott. agronomo Maurizio Leoni. La composizione dell'impianto vegetale rappresenta un particolare importante nella previsione urbanistica dell'intervento, in particolar modo per la mitigazione della zona commerciale 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 di uso pubblico, prevedendo un'ideale captazione delle acque in un unico impianto di trattamento, al fine semplificare e meglio di gestire il trattamento e la manutenzione.

9. CALCOLO DELLE SUPERFICI URBANISTICHE PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO RELATIVI AL PUA

Dati urbanistici riportati nella scheda normativa SK APP 04, sub ambiti 1.1 e 1.2 dell'elaborato 16 bis del PI:

Superficie Territoriale ambito di intervento PUA: 15.675 m²

Superficie Territoriale della Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "D3PER": 11.870 m²

Dati Urbanistici della ZTO "F3": 3.805 m²

Dati urbanistici come risultanti da rilievo topografico sovrapposto al rilievo della lottizzazione "Parco del Santo" necessario al successivo frazionamento della particella 1165:

Superficie territoriale ambito di intervento PUA: 15.479 m² < 15.675 m²

Superficie territoriale della ZTO "D3PER": 11.861 m² < 11.870 m²

Superficie fondiaria della ZTO "D3PER": 7.757 m²

Superficie territoriale della ZTO "F3": $3.618 \text{ m}^2 < 3.805 \text{ m}^2$

Standard urbanistici previsti dalla pianificazione urbanistica attuativa (PUA):

Superficie coperta max ammissibile : sub - ambito 1.1: 2.600 m^2

Superficie di vendita max ammissibile per attività commerciale (L.R. n° 50/2012), nello specifico con media struttura di vendita: 1.400 m^2

Volume max ammissibile: $\text{m}^2 2.600 \times \text{h } 4.00 \text{ m} = 10.400 \text{ m}^3$

Standard richiesti dal PUA (area a servizi destinata interamente a parcheggio alberato) in ragione di 100 m^2 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento della media struttura di vendita max ammissibile (Articolo 11.9; Articolo 33.1.3 lettera b) delle NTO del PI): $\text{m}^2 2.600$ di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (Articolo 9 bis 1 delle NTO del PI)

Standard richiesti dal PUA (area a servizi destinata a parcheggio privato per i dipendenti della media struttura di vendita) in ragione di 1 m^2 ogni 10 m^3 di costruzione max ammissibile (Articolo 26 bis.3.4 delle NTO del PI): $\text{m}^3 10.400 : 10 = \text{m}^2 1.040$ di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (Articolo 9 bis 1 delle NTO del PI)

Superficie lorda pavimento di progetto: 2.170 m^2

Volume lordo di progetto: $2.170 \text{ m}^2 \times \text{h } 4.00 \text{ m} = \text{m}^3 8.680$

Il calcolo degli standard urbanistici però è stato eseguito considerando la max superficie coperta/lorda di $\text{m}^2 2.600$ e non di $\text{m}^2 2.170$ (cioè la reale superficie lorda di pavimento)

Area destinata a strada dal PUA (privata con vincolo di destinazione pubblico) connessa alla rete viaria esistente, di progetto: 1.444 m^2 .

Area destinata a verde alberato, con bacino di laminazione (privata con vincolo di destinazione pubblico) di progetto: 3.618 m^2

Area destinata a verde alberato privato ricavato all'interno della zona "D3PER": 1.687 m^2

10. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 7, verranno realizzate dalla Ditta lottizzante, a scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, quantificato a fronte del rilascio o presentazione dei titoli ad edificare, secondo le tabelle comunali vigenti alla data di rilascio o presentazione dei titoli abilitativi edilizi, e con le modalità riportate nello schema di convenzione urbanistica allegato al PUA.

11. EDIFICAZIONE E TITOLI EDILIZI

Il progetto del PUA si avvale dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 23, comma 01, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni e integrazioni, che ammette la possibilità di presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività, in alternativa al permesso di costruire, per gli interventi edilizi di nuova costruzione qualora siano disciplinati da piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la

cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

In merito alla sussistenza, nel contenuto degli elaborati del PUA delle *prescritte "precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive"*, queste attengono sia al progetto delle opere di urbanizzazione, sia al progetto dell'edificio commerciale, per i quali vengono presentati specifici elaborati.

12. BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'intervento rispecchia i requisiti del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 e del decreto ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989, in particolare le altezze dei marciapiedi e delle rampe assolvono tali indicazioni.

13. SMALTIMENTO-RACCOLTA ACQUE METEORICHE

Per quanto riguarda la raccolta delle acque meteoriche vedasi la relazione e progetto redatto dall'ing. Daniele Tosato dello Studio Tosato Ingegneria s.r.l. Via Ciardi n. 17 Istrana (TV) e relativo parere espresso dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

14. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DEL PUA

Tav. n. 01: inquadramento

Tav. n. 02: planimetria dello stato di fatto con rilievo planoaltimetrico

Tav. n. 03: planimetria dello stato di fatto con calcolo delle superfici dell'ambito di intervento

Tav. n. 04: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete acque bianche, nere, gas e telefonica

Tav. n. 05: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete idrica, elettrica e illuminazione pubblica

Tav. n. 06: planimetria di progetto con planivolumetrico, sistemazione a verde e segnaletica stradale

Tav. n. 07: planimetria di progetto con standard urbanistici

Tav. n. 08: planimetria di progetto su base catastale e base p.i.

Tav. n. 09: planimetria sottoservizi di progetto – rete smaltimento acque bianche e gas

Tav. n.10: planimetria sottoservizi di progetto – rete idrica e smaltimento acque nere

Tav.n. 11: planimetria sottoservizi di progetto – rete elettrica e telefonica

Tav. n.12: planimetria sottoservizi di progetto – rete illuminazione pubblica

Tav. n.13: profili normativi regolatori

Tav. n.14: sezioni stradali

Tav. n.15: dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche

Tav. n.16: planimetria con individuazione percorsi e viabilità

Tav. n.17: piante, prospetti, sezioni e render dell'edificio di progetto

Allegato "A": relazione tecnica

Allegato "B": relazione fotografica

Allegato "C": norme tecniche di attuazione

Allegato "D": schema di convenzione

Allegato "E": computo metrico estimativo

Allegato "F": quadro economico

Dott. Agronomo Leoni Maurizio (mitigazione ambientale e sistema del verde)

- Relazione paesaggistica
- Sistemazione del verde e relativa manutenzione con allegata tavola di progetto
- Dichiarazione di non incidenza ambientale
- Rapporto ambientale preliminare (VAS)

Ing. idraulico Tosato Daniele (invarianza idraulica e trattamento acque meteoriche)

- Relazione tecnica generale (comprese indicazioni sulle opere di manutenzione)
- Planimetria rete acque meteoriche stato di fatto
- Planimetria rete acque meteoriche stato di progetto
- Profilo longitudinale del fossato di scarico
- Rete acque meteoriche - Sezioni di progetto
- Rete acque meteoriche - Particolari tipologici

Dott. Geologo Bernardi Marco

- Relazione Geologica - Geotecnica
- Indagine Geognostica
- Indagine ambientale
- Analisi del terreno (DGVR 179 del 2013)

Arch. Sergio Conte