

RELAZIONE TECNICA

Allegata al PIANO DI LOTTIZZAZIONE " **PIAZZOLA GIO'** ", per conto dei Signori:

BALLARDIN PASQUALINA, CAROLLO GIUSEPPE e CAROLLO ARGIA

Il Tecnico
- *Geom. Cattelan Piergiorgio* -

Firmato digitalmente ai sensi
del D. Lgs. 82/2005

Il Tecnico
- *Ing. Manuzzato Stefano* -

Firmato digitalmente ai sensi del
D. Lgs. 82/2005

I sottoscritti BALLARDIN PASQUALINA, CAROLLO GIUSEPPE e CAROLLO ARGIA sono proprietari dei terreni individuati con i mappali 249 e 1560 del foglio 2 del Comune di Zugliano, una porzione nel vigente strumento urbanistico ricade in SUA 44 come meglio precisato all'art. 19 delle NTO, che su riporta integralmente:

ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00

Rapporto di copertura massima: 40% fondiaria per SUA individuati negli accordi n. 17, n. 31, n. 36

Rapporto di copertura massima: 40% territoriale;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa; Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.

La costruzione degli edifici e delle relative pertinenze (scivoli per l'accesso agli interrati, marciapiedi, portici, terrazze ed aggetti, ecc.) dovranno essere previsti all'interno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo. Gli edifici dovranno essere collocati alla distanza minima di mt 2,00 dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo.

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi è fondamentale che la realizzazione delle infrastrutture stradali parta da un'Analisi di sicurezza preventiva, ad esempio utilizzando gli standard delle "Linee guida per le analisi di sicurezza delle strade" del Centro Nazionale Ricerche. Riguardo alla viabilità delle zone residenziali di nuova realizzazione, e l'adeguamento di quelle esistenti, si propone di considerare due linee strategiche di prevenzione degli incidenti stradali:

1) l'istituzione di "zone 30" per le quali si richiama il principio dell'adozione di sistemi morfologici, cromatici, architettonici per favorire comportamenti virtuosi (limitazione della velocità, rispetto della precedenza, ecc.);

2) privilegiare la razionalizzazione del collegamento delle strade di lottizzazione verso la viabilità sovraordinata prevedendo intersezioni conformi al D.M. 19/04/2006 nei confronti del sistema viabilistico comunale e/o provinciale, perseguendo il principio della riduzione dei passi carrai che possono costituire un fattore di rischio.

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare risultano essere:

<u>Zona SUA 44</u>	<u>Ind.edif.terr.</u>	<u>mc/mq</u>	<u>0,70</u>
--------------------	-----------------------	--------------	-------------

Con le seguenti indicazioni:

SUA 44: In fase di formazione del SUA è obbligatoria la realizzazione e cessione al Comune dell'area

individuata a parcheggio. La superficie della suddetta area deve essere aggiunta alla quota di standards primario e secondario da realizzare all'interno del SUA.

Con il presente Piano di lottizzazione si prevede la realizzazione di numero 2 lotti indipendenti di mq. 933,00 ciascuno, con una capacità edificatoria di mc. 699. Le aree a standards, che verranno cedute al Comune sono di mq. 131 a cui vanno aggiunti mq. 245 di parcheggio di Piano.

Nel dettaglio:

DATI TECNICI		
Superficie catastale SUA 44 Porzione del mappale 1560 Porzione del mappale 249	Mq.	790,00
	Mq.	1207,00
	Mq.	1.997,00
Superficie catastale Parcheggi di piano Porzione del mappale 1560 Porzione del mappale 249	Mq.	97,00
	Mq.	148,00
	Mq.	245,00
Superficie Territoriale Indice territoriale SUA 44 = 0.70 mc/mq Volume massimo = 1997 x 0.70 = Abitanti teorici Mc. 1398 : 150 = 9,32	Mc. n.	1398,00 10,00
	Parcheggio necessario a Standard Ab. 10 * 8,00 mq	Mq. 80,00
	Verde pubblico necessario Standard Ab. 10 * 5,00 mq	Mq. 50,00
Totale standard da cedere al Comune	Mq.	130,00
Parcheggio in progetto Parcheggio di piano Parcheggio e verde pubblico	Mq. Mq.	245,00 131,00
Totale standard che verranno ceduti al Comune	Mq.	376,00

STANDARDS SECONDARI da monetizzare		
Standards secondari mq. 17 * n. 10 abitanti	Mq.	170,00

Si precisa che per la posa delle reti tecnologiche i lavori sono limitati alla realizzazione delle utenze finali in quanto lunghe la strada comunale sono già presenti tutte le reti tecnologiche.

Capitolo a parte per quanto concerne lo smaltimento delle acque meteoriche per le quali ci si affida a più sistemi di laminazione con portate e caratteristiche definite nell'ambito della Valutazione di compatibilità idraulica allegata.

Il presente intervento consiste nella realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per il lotto e precisamente:

- Realizzazione dei nuovi accessi;
- Realizzazione dei parcheggi e della relativa area di manovra;
- Realizzazione del vespaio di sottofondo permeabile, con posa di tubo drenante, caditoie e pozzetto di raccolta ed ispezione.
- Realizzazione dell'aiuola e piantumazione.
- Realizzazione di tutti i sottoservizi necessari.

Il progetto prevede la realizzazione del parcheggio indicato dal Piano degli Interventi pari a mq 245 e della dotazione di aree a standards (verde e parcheggio) in adiacenza al suddetto parcheggio. Data la modesta quantità di aree a standards da reperire (mq 80 di parcheggio e mq 50 di verde attrezzato), si è ritenuto più funzionale disporre le aree a standards in continuazione con il parcheggio previsto dal Piano e di avvalersi di quanto disposto dall'art. 29 ultimo comma delle NTO del PI che prevede la possibilità di modificare l'articolazione quantitativa degli standards urbanistici primari e secondari previsti, nel rispetto della quantità minima complessiva stabilita.

Zugliano li, 11 febbraio 2016

Il Tecnico

• *Geom. Piergiorgio Cattelan* •

Il Tecnico

• *Ing. Manuzzato Stefano* •