



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il progetto di Lottizzazione riguarda un'area sita nell'Ato n° 3 in "Zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004", individuata nel P.I. vigente come Accordo n° 37, e catastalmente allibrata al Fg. 3 Mapp. 86, 87, 88, 624 .

La superficie catastale complessiva interessata dall'ambito di piano è pari a 4544 mq. , mentre in base a rilievo la superficie reale è pari a 4052,59 mq

I proprietari degli immobili interessati sono i Sigg.ri Scandian Giovanni, Pasin Giuseppe con Sperotto Antonella, e Pasin Rosa.

Allo stato attuale, come meglio evidenziato nella tav. 1, le aree di proprietà dei sig.ri Pasin Giuseppe e Sperotto Antonella sono a confine con Via Calcara, le aree del Sig. Scandian sono a confine con Via Piave, mentre tra le aree della sig.ra Pasin Rosa e la sede viaria di Via Calcara è presente un'area di proprietà comunale identificata al catasto terreni al fg. 3 mapp. m. 89.

In conformità all'art. 11 delle NTO del PI vigente, il progetto prevede la modificazione del perimetro, entro il limite massimo del 10% verificato nella tav. 3, per inserire il mapp. 89 di proprietà comunale nell'ambito del piano di lottizzazione, e consentire così la definizione esecutiva delle opere e infrastrutture di urbanizzazione, nel rispetto della originaria capacità insediativa teorica prescritta dal P.I.

In tale area comunale e lungo la banchina stradale di via Calcara è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie pari a 93 mq., in aggiunta agli standard del piano di lottizzazione previsti per legge. Tali opere saranno del tutto ultimate e pertanto verranno realizzate anche le segnaletiche orizzontali previste dal codice della strada, come indicato in progetto.

Il progetto di Lottizzazione con destinazione residenziale prevede la realizzazione di quattro lotti, tre dei quali avranno accesso carraio da Via Calcara, in quanto strada di maggior scorrimento e dotata di tutti i sottoservizi. Il lotto n° 4 avrà invece accesso da via Piave, attraverso l'area a manovra del parcheggio pubblico.

Come da accordo n. 37 definito ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004, il lotto n. 4, di superficie pari a 609 mq e con lato minimo di 22 ml, sarà ceduto gratuitamente al Comune per essere destinato a programmi di edilizia convenzionata e edilizia residenziale pubblica.

In sostituzione dell'incrocio tra Via Calcara, Via Piave e Via Rorin, il vigente P.I. prevede la realizzazione di una rotatoria e l'allargamento di Via Piave, le cui sedi stradali ricadono parzialmente all'interno dell'ambito di intervento del piano e per le quali l'accordo n. 37 prevede la sola cessione gratuita delle aree al Comune di Zugliano.

Negli elaborati grafici si è perciò provveduto ad individuare e a dimensionare la sede della futura rotatoria e dell'allargamento di Via Piave, e a definire in modo esecutivo i punti di raccordo tra le aree interessate dalla lottizzazione ed il piano campagna originale, in modo da creare un'adeguata banchina stradale.

Tra le opere di urbanizzazione del piano, non contemplate dall'Accordo n° 37, sono previste anche la realizzazione dei marciapiedi, la sistemazione del ciglio stradale di via Calcara interessato dal piano, e di via Piave nel tratto di allargamento viario, per una larghezza pari a 5,50ml fino alla biforcazione della strada stessa in adiacenza al verde pubblico; la restante area che verrà ceduta per il futuro allargamento di via Piave sarà sistemata a giardino ed inglobata nel verde pubblico previsto.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, su prescrizione del competente Consorzio di Bonifica, è stato progettato e dimensionato un impianto di raccolta delle acque meteoriche, relativo alle opere di urbanizzazione ed ai lotti edificabili previsti all'interno dal SUA oggetto della presente e del limitrofo identificato nel P.I. come Accordo n° 46. L'area interessata alla realizzazione di tale impianto di smaltimento riguarda parte dell'area destinata per attrezzature di interesse comune, destinata a parco pubblico posta a Sud della lottizzazione adiacente. L'impianto di smaltimento è composto da una batteria di cinque pozzi perdenti, dimensionati come da calcoli del Dott. Bertolin, ed un bacino di laminazione a cielo aperto con capienza pari a 160 mc, caratterizzato da una depressione che attualmente è già esistente e che verrà solamente sistemata e regolarizzata come previsto nel progetto, compatibilmente con le opere di lottizzazione previste in tale area. L'area interessata dal bacino sarà finita superficialmente con uno strato di

terreno vegetale di adeguato spessore a garantire l'attecchimento del manto erboso del parco pubblico.

La tavola n. 7 di progetto inerente l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche sono state sottoscritte per accettazione anche dalla Sig.ra Cunico Amelia, proprietaria delle aree confinanti.

In sintesi, come meglio evidenziato nella tav. 5, le aree di urbanizzazione primaria a standard previste dal Piano di Lottizzazione, sono così dimensionate:

- realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico e spazi di manovra pari a 219 mq ed ulteriori 15 mq in area per allargamento stradale;
- realizzazione e cessione gratuita di area a verde attrezzato di 96 mq. + 17 mq in area di cui all'accordo di pianificazione n° 37, dotata di panchina, cestino per i rifiuti e piantumazioni arboree;

Il totale complessivo delle aree a standard primario ammonta a 350 mq, superiori ai 325 mq minimi previsti dalla normativa.

Le altre opere di urbanizzazione e le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Zugliano, sono le seguenti:

- urbanizzazione e cessione del lotto n. 3 con superficie di 609 mq e lato minimo di 22 ml, come da accordo n. 37;
- cessione delle aree destinate a rotatoria e sede viaria identificata al fg. 3 map. 86 (porzione) e 624 (porzione) per una superficie di 500 mq c.a come da accordo n. 37;
- realizzazione di parcheggi pubblici sull'area di proprietà comunale identificata al fg. 3 map. 89;
- Sistemazione del ciglio stradale lungo via Calcara, per la parte fronteggiante l'ambito d'intervento
- Sistemazione di un tratto di via Piave, adiacente al piano, per migliorare la sicurezza viaria mediante la realizzazione di una cordonata, ed una risistemazione dell'andamento terreno, con riporti tra questa ed il ciglio stradale;
- realizzazione e cessione delle reti dei sottoservizi necessari alle opere di pubblico utilizzo e agli allacciamenti dei nuovi lotti quali:
 - ✓ acquedotto;
 - ✓ rete fognaria pubblica;

- ✓ Realizzazione impianto di allontanamento e dispersione acque bianche mediante un bacino di laminazione come sopra descritto;
- ✓ Interramento linee aeree ed allacciamento rete telefonica, per la quale è previsto l'interramento anche per la porzione interessante la proprietà della Sig.ra Cunico Amalia;
- ✓ linea elettrica;
- ✓ linea gas metano;
- ✓ linea telefonica e di comunicazione;
- ✓ completamento e modifica illuminazione pubblica.

A tal proposito si precisa che è previsto lo spostamento dei punti luce esistenti lungo via Calcara, i cui pali di sostegno saranno dotati di uno sbraccio per mantenerne inalterato l'apporto illuminante. Per tale intervento non è quindi necessario il calcolo illuminotecnico. Lo spostamento dei punti luce, come per la linea telefonica, interessa anche quelli riguardanti la proprietà della Sig.ra Cunico Amalia, che interferiscono con le opere previste dalla bozza di progetto redatto dalla ditta proprietaria. Per quanto riguarda invece il nuovo parcheggio pubblico che verrà realizzato lungo via Piave, sono previsti due nuovi punti luce di cui si allega lo studio illuminotecnico.

I parametri urbanistici sono riassunti come segue:

- ✓ superficie catastale: 4544 mq
- ✓ superficie territoriale: 4052 mq
- ✓ volume max realizzabile: i.t. 0,90 mc/m¹ paria 3647 mc
- ✓ abitanti teorici 150 mc/ab : 25 abitanti
- ✓ standard primari min. 13 mq/ab : 325 mq
- ✓ di cui sup. min a parcheggio 8 mq/ab : 200 mq
- ✓ standard di progetto: verde pubblico pari a 113 mq, parcheggio e manovra pari a 237 mq per un totale di 350 mq > 325 mq

In merito alla Superficie catastale riguardante l'ambito d'intervento si precisa che a seguito di un rilievo strumentale più dettagliato e conseguente riconfinamento, è sorto che la superficie dell'area di lottizzazione è superiore alla sommatoria delle visure catastali, come già rilevabile dall'accordo n° 37, mentre l'area da cedere per l'allargamento stradale di via Piave e via Calcara, inizialmente quantificata in circa 500 mq è invece superiore. Per tali motivi ne consegue che vi siano delle discordanze tra la superficie catastale e quella indicata nello SUA.

I parametri edilizi e la destinazione d'uso relativi a ciascun lotto sono riassunti nella tabella che segue:

nr lotto	Sup. fondiaria	Volume max	rapp. cop.	H max (ml)	destinazione d'uso
1	1045 mq	1060 mc	40%	7,00	Residenziale
2	1156 mq	1268 mc	40%	7,00	Residenziale
3	801 mq	710 mc	40%	7,00	Residenziale
4	609 mq	609 mc	40%	7,00	Residenziale Convenzionata e ERP
TOT	3611 mq	3.647 mc			

La superficie fondiaria complessiva è pari a 3611 mq.

Per quanto concerne la quota di riferimento per il calcolo dei parametri urbanistici, viene fissata una quota per ciascun lotto, corrispondente alla quota media attuale dei vertici dello stesso. Per quanto riguarda invece i lotti n° 3 e 4, sono stati considerati unitamente ed è stata pertanto calcolata una quota media dei quattro vertici oltre ad un ulteriore punto del tratto stradale di via Piave. Questo per avere una quota media che consideri anche la conformazione e quota della strada comunale esistente. E' pertanto possibile eseguite un riporto di terreno tale da garantire un'edificazione ad una quota superiore rispetto all'andamento attuale del terreno. Infatti la maggior quota della sede stradale di via Piave arrecherebbe pregiudizio per la salubrità e resa energetica delle future residenze che verranno edificate sui lotti del P. di L. in quanto sia la strada che i fabbricati esistenti, posti ad Ovest del P. di L. andrebbero ad ombreggiare per una buona parte della giornata tutti i nuovi edifici. Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di progetto.

Zugliano, 18/05/2018

Ing. Arturo Rosi

Geom. Andrea Vivian