

COMUNE DI SANDRIGO

PROVINCIA DI VICENZA

RELAZIONE DESCRITTIVA

Committenti:

Bertuzzo s.r.l.

Via Ippodromo n. 23/A,

Sandrigo (VI), 36066

Relativa a:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

denominato: "Via Pozza"

Il tecnico:

Arch. Michele Cecchetto

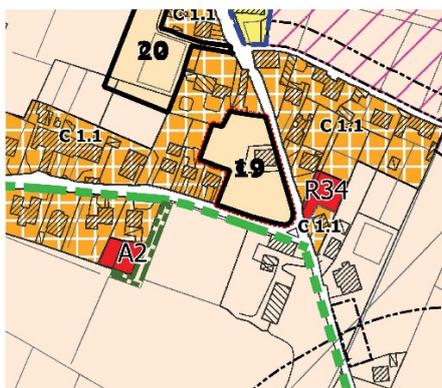
1.1 GENERALITÀ

Oggetto e ubicazione geografica

Oggetto della presente relazione è il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Via Pozza C.2 - 19 in Comune di Sandrigo. Il progetto di P.U.A. prevede l'attuazione delle indicazioni del P.I. per l'urbanizzazione di un'area attualmente edificata con un edificio di vecchia costruzione e terreno adiacente. L'area è situata nella periferia sud della Città di Sandrigo. La quota del sito di intervento ha un dislivello interno all'area stessa contenuto in cm 50 circa.



Ortofoto



Piano degli Interventi



Piano degli interventi - Vincoli

1.2 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE

1.2.1 Zonizzazione

L'area di intervento è soggetta, nel P.I. vigente, a Piano Attuativo e classificata quale Zona di espansione residenziale C/2 con una superficie complessiva di mq. 4269,00. L'area è servita dalla viabilità esistente ad Est (Via Pozza) e a sud (Via Europa), da infrastrutture viarie e tecnologiche, nonché dagli impianti a rete quali: acquedotto, rete fognatura, rete gas, linee telefoniche ed elettriche, illuminazione pubblica.

1.2.2 Il Piano di Lottizzazione Il P.U.A

Il PUA in esame contiene 3 lotti e prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e altezza massima a tre piani fuori terra. L'accesso all'area è previsto da est, attraverso un asse veicolare posto in direzione est-ovest, di servizio dei diversi lotti. In adiacenza al percorso veicolare sono disposti i percorsi pedonali, connessi al più generale sistema della viabilità pedonale dell'area urbana. Il sistema del verde è organizzato con alberature di protezione dei parcheggi pubblici, la tipologia di pianta scelta ricade sull'Acero

Campestre a chioma stretta; a sud-est un'area a verde pubblico con al proprio interno due sedute; per questo ambito la tipologia di albero scelta è sempre l'Acero Campestre piantumato nr. 3 esemplari.

1.2.3 Sistema dei Vincoli

L'area in esame non è soggetta a vincoli di carattere ambientale.

1.2.4 Sistema delle invariati

Le "invariati" potenzialmente interessate dalla realizzazione del progetto sono le seguenti:

- assi stradali esistenti ad est e a sud, suscettibili di modifiche in relazione allo sviluppo delle ulteriori fasi di definizione urbanistica attuativa dell'area;
- edilizia esistente in aree di completamento adiacenti, su cui il P.U.A. non può fornire indicazioni specifiche.

2 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE AMBITO

2.1 AMBITO D'INTERVENTO

2.1.1 Perimetro del PUA

Il perimetro del P.U.A. rispetta le previsioni di intervento indicato nel P.I., fatte salve lievi modifiche riferite all'effettivo andamento delle proprietà.

Comune di Sandrigo fg. 18

n. di mappa	sup. catastale	sup. reale	differenza
148	mq 998	mq 972	mq -26
609	mq 3293	mq 3297	mq +4
Totali	mq 4291	mq 4269	mq -22

I mappali sono di proprietà della società Bertuzzo s.r.l. P.iva 02474690241 con sede in Via Ippodromo 23/A Sandrigo (VI).

2.2 DATI DEL P.U.A. E ZONIZZAZIONE

2.2.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'Art. 19 delle NTO del PI. Tessuto residenziale omogeneo (B1, C1.1) e di nuovo impianto (C2). Il progetto di P.U.A. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e l'edificazione di fabbricati a destinazione d'uso residenziale di tipologia unifamiliare, bifamiliare a schiera ed a blocco.

2.2.2 Standard

L'area compresa nel perimetro del comparto in argomento è classificata dal P.I. vigente come "Tessuto residenziale di nuovo impianto", pertanto gli interventi ivi previsti sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 13 delle NTO. Nel comparto sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strada di lottizzazione con fondo munito di cul de sac per l'inversione di marcia;
- Marciapiedi;
- Area verde pubblico;
- Parcheggi;
- Rete idrica e fognaria;
- Rete distribuzione energia elettrica e di pubblica illuminazione;
- Rete di distribuzione gas
- Rete telefonica

2.2.3 Dimensionamento del PUA

L'intervento proposto è stato sviluppato partendo dai seguenti parametri urbanistici:

Superficie area ZTO C2:	4.269,00 mq
Indice di fabbricabilità territoriale:	1 mc/mq
Volume totale:	$4269,00 \times 1 = 4269,00$ mc
Abitanti:	1 ab = 150 mc pari a 29,00 ab
Dotazione urbanistica residenziale:	30,00 mq/ab
Superficie totale dotazione urbanistica minima:	870,00 mq
Superficie fondiaria:	$4269-870$ mq = 3399,00 mq

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Superficie per istruzione interesse comune:	10 mq/ab = 290,00 mq
Superficie per verde primario:	10 mq/ab = 290,00 mq
Superficie per parcheggio primario:	10 mq/ab = 290,00 mq
Totale dotazione minima:	30 mq/ab = 870,00 mq

Superfici reperite da PUA

Marciapiedi:	230,00 mq
Parcheggi:	
Stalli di sosta 228,50 mq	
Area di manovra 112,00 mq	340,50 mq > 290,00 mq
Strade:	400,00 mq
Verde:	319,00 mq > 290,00 mq
Totale superfici per opere di urbanizzazione:	1289,50 mq

Superfici lotti – Volume edificabile

Lotto 1:	1240,00 mq	1180,00 mc
Lotto 2:	535,50 mq	789,00 mc
Lotto 3:	1204,00 mq	2300,00 mc
Totale superficie lotti:	2979,50 mq	4269,00 mc

Verifica superficie totale

Totale:	$1289,50 + 2979,50 \text{ mq} = 4269,00 \text{ mc}$
---------	---

2.3 SISTEMI PROGETTUALI

2.3.1 Sistema della viabilità generali strade e percorsi pedonali

I tracciati dei percorsi viari e pedonali, a meno di variazioni non sostanziali per adattamento topografico, sono da considerare elementi invariati per la progettazione esecutiva.

La viabilità di progetto prevede la costruzione di:

- una strada di penetrazione che parte da Via Pozza con orientamento da est a ovest e fondo cieco, e termina in un cul de sac per l'inversione di marcia;
- marciapiedi che costeggiano i due lati della strada di penetrazione e che consentono la completa percorrenza con carrozzelle per disabili, presentando: raccordo a raso con i passaggi pedonali e scivoli di raccordo con la quota stradale.
- passaggio pedonale rialzato su Via Pozza raccordato al marciapiede che costeggia la strada di penetrazione e passaggio pedonale a raso su Via Europa con collegamento al percorso ciclo - pedonale esistente.

- area verde con larghezza di 1 ml lungo il marciapiede di Via Pozza fino al passaggio pedonale di Via Europa per eventuale futuro inserimento di pista ciclabile (allargamento del marciapiede).

La larghezza della carreggiata stradale è di ml. 6,50, dimensionata tenendo conto che si tratta di un tratto stradale chiuso e con limitato carico di vetture, con un cul de sac di dimensioni 16.00 ml di diametro. Su questo asse centrale sono distribuiti gli accessi ai lotti. Le caratteristiche costruttive delle strade, delle infrastrutture e delle attrezzature a servizio delle stesse dovranno essere conformi alle direttive ed ai criteri tecnici emanati di cui alla vigente normativa in materia.

2.3.2 Sistema dei parcheggi

I parcheggi pubblici sono stati disposti a lato dell'asse stradale centrale, in numero superiore al minimo richiesto dallo standard primario, in totale 17 stalli da ml. 5.00 x 2.50 e uno stallo per veicoli dei disabili da ml 5.00 x 3.20; le aiuole presenti a delimitare i parcheggi sono formate da alberature tipo Acero Campestre, la pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata in erborella drenante.

2.3.3 Sistema della viabilità pedonale

Il sistema dei percorsi pedonali comprende un marciapiede di larghezza ml 1,50, una "Zona 30" in modo da consentire la promiscuità della carreggiata stradale mezzi/biciclette. I percorsi pedonali sono posti tra percorsi veicolari e lotti edificabili, consentendone l'accesso pedonale senza interferenze con il traffico veicolare. Il requisito relativo alla continuità dei percorsi pedonali è soddisfatto dalla presenza di marciapiedi a lato della strada e dei parcheggi. I requisiti di accessibilità sono soddisfatti poiché è prevista la realizzazione di rampe e scivoli sui marciapiedi in corrispondenza degli attraversamenti pedonali nonché dalla previsione di posti auto riservati.

2.3.4 Sistema del verde

L'area d'intervento viene dotata di una porzione a verde localizzata nella zona sud, in prossimità dell'incrocio tra Via Pozza e Via Europa. È prevista una sistemazione a prato con piantumazione di 3 alberature tipo Acero Campestre e saranno localizzate lungo il percorso pedonale così da non precludere la visibilità dell'incrocio. Gli accessi all'area verde sono senza dislivelli e quindi non necessitano di rampe. In fase esecutiva dovranno essere previsti, a completamento dell'opera, ed in corrispondenza degli accessi, degli elementi di arredo urbano quali cestino portarifiuti, due panchine ed una fontanella. Le alberature stradali sono disposte lungo gli ambiti a parcheggio. Sulle aiuole vengono previsti degli Aceri Campestri, con altezza tale da non interferire con l'illuminazione pubblica stradale.

2.3.5 Sistema insediativo

La superficie fondiaria è stata suddivisa in 3 lotti, con la finalità di ottenere un disegno urbano coerente. L'edificazione dovrà essere realizzata secondo le previsioni del P.U.A. e dei successivi progetti edilizi, nel rispetto di quanto riportato negli elaborati grafici (Tav. 04) e nelle N.T.A. del P.U.A.. In queste aree è prevista la costruzione di edifici ad esclusivo uso residenziale e accessori alla residenza (percorsi, parcheggi, verde, modesti impianti tecnologici fuori terra). Le aree all'interno delle quali dovranno essere collocate le costruzioni (linee di massimo sviluppo), sono definite dalle previsioni riportate negli elaborati grafici di progetto del PUA, Tav. 05. La volumetria edificabile da considerare è quella indicativamente suddivisa nei lotti privati individuati nella Tav. 05.

Per le aree private la definizione di dettaglio delle sistemazioni avverrà in sede di presentazione dei progetti edilizi dei singoli lotti e dovrà seguire i seguenti criteri prescrittivi:

- Le aree esterne dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente;
- Ove possibile le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo permeabile/semipermeabile;
- Per le recinzioni, la definizione di dettaglio avverrà in sede di presentazione del progetto edilizio.

La posizione degli accessi carrai e pedonali seguirà schematicamente le indicazioni con apposita simbologia contenute nella Tav. 05, eventuali modifiche progettuali saranno adeguatamente motivate e favoriranno l'unificazione o l'abbinamento degli accessi per le unità abitative adiacenti come stabilito nell'art.6 delle N.T.A.

2.3.6 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del PUA saranno eseguite come previste dal presente progetto seguendo i seguenti criteri generali:

- Le pavimentazioni distinguono le aree destinate alla circolazione ed alla sosta delle varie tipologie di veicolo;
- I percorsi pedonali sono di materiali non sdruciolevoli e di facile manutenzione e non presentano barriere architettoniche e sono studiati in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli;
- I parcheggi sono realizzati con materiali permeabili;
- Le aree non pavimentate sono sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso calpestabile;
- Le alberature sono disposte in maniera tale da creare zone d'ombra, sulle aree verdi e sulla sosta dei veicoli nei parcheggi, ove sia possibile la messa a dimora;
- Tutte le aree pubbliche sono dotate di illuminazione studiata in modo adeguato alle diverse tipologie di spazio e per le diverse funzioni.

2.3.7 Sistema reti e sottoservizi

Le reti sono state posizionate in parte lungo l'asse viario centrale in parte lungo il marciapiede e in parte lungo l'area verde, in ogni caso sempre sotto superfici pubbliche. L'allacciamento dei sottoservizi è previsto, fatte salve diverse indicazioni degli enti erogatori, dall'asse stradale esistente a est. La localizzazione delle reti nonché il loro dimensionamento sono state condivise con gli enti competenti.

2.3.7.1 Rete acque meteoriche e sistema di smaltimento delle acque meteoriche

Vengono immesse nel sottosuolo tutte le acque meteoriche provenienti da strade e parcheggi pubblici a progetto, la soluzione consiste nella locale dispersione delle acque meteoriche tramite un materasso drenante superficiale. Si rimanda alla relazione di "Verifica di compatibilità idraulica e progetto della rete di smaltimento acque meteoriche" per una migliore descrizione delle opere.

2.3.7.2 Rete acque nere

Il punto di recapito della rete delle acque nere è previsto sulla rete comunale di Via Pozza. Per il dimensionamento e le caratteristiche tecniche della rete si fa riferimento agli elaborati grafici. Si allega alla presente relazione il parere tecnico preventivo ottenuto da VIACQUA spa.

2.3.7.3 Reti energia elettrica, telefonia, acquedotto.

Lo schema delle reti è riportato negli elaborati grafici.

2.3.7.4 Illuminazione pubblica

La rete pubblica è interrata e le caratteristiche tecniche dell'impianto sono riportate negli elaborati grafici. I nuovi punti luce sono previsti su palo di altezza m 8,00 e armatura a LED modello tipo Cariboni Group, colore grigio scuro. La verifica illuminotecnica viene allegata alla presente relazione.

3) QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

3.1 Descrizione generale dell'area

L'area oggetto di P.U.A. insiste in un'area ex-agricola residua posta all'interno della più generale area che il P.I. individua come area con destinazione urbanistica residenziale. I confini dell'area sono così definiti: Nord ed Ovest: aree residenziali edificate; Est: via Pozza con distacco aree residenziali edificate e da edificare; a sud Via Europa con distacco di aree e fabbricati ad uso agricolo. Sull'area è presente un edificio residenziale costituito da due unità abitative da qualche tempo inutilizzate. Si prevede la totale demolizione del fabbricato previo distacco delle reti presenti. La demolizione potrà essere richiesta anche con istanza a parte.

3.2 LE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE - DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

3.2.1 Idrografia

L'assetto idrografico è descritto nella relazione geologico geotecnica ed analisi di compatibilità idraulica allegata al P.U.A..

3.2.2 Morfologia e suolo

Il terreno ha una giacitura uniforme, con leggera pendenza verso sud. I dati relativi alle caratteristiche pedologiche e meccaniche del terreno sono riportati nella relazione geologico geotecnica ed analisi di compatibilità idraulica allegata al P.U.A..

3.2.3 Vegetazione

L'area è attualmente utilizzata a prato come pertinenza del fabbricato esistente e non presenta apprezzabili elementi arborei.

3.2.4 Paesaggio

Dal punto di vista paesaggistico l'area è caratterizzata da "scorci" ancora possibili verso sud (Vista verso campagna).

3.2.5 Organizzazione insediativa e infrastrutturale

Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato da edifici isolati nel lotto edificazione e da bifamigliari, con altezza due/tre piani, comunque tutti con destinazione residenziale. Dal punto di vista infrastrutturale l'area è servita da una strada comunale ad est (Via Pozza) e da una strada comunale posta a sud (via Europa).

3.3 MATERIALI DA COSTRUZIONE

3.3.1 Opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà svolta impiegando pavimentazioni in conglomerato bituminoso per la sede stradale di colore chiaro a basso assorbimento di calore, mentre i parcheggi saranno realizzati con moduli in erborella. Le alberature presenti avranno funzione di mitigare il calore riflesso dall'asfalto oltre che a riequilibrare la superficie impermeabilizzata.

3.3.2 Opere edilizie

Nella costruzione dell'edificato si dovranno possibilmente adottare materiali ecocompatibili.

Opere di recinzione

Le opere di recinzione dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale e del P.I.. La scelta della tipologia delle recinzioni dovrà essere comune a tutta la lottizzazione.

3.4 IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

3.4.1 Benessere e risparmio energetico

Per creare una situazione di benessere e di risparmio energetico gli impianti privati dovranno uniformarsi ai seguenti criteri minimi:

- impiego di generatori di calore e raffrescamento in pompa di calore ad alto rendimento;
- isolamento delle strutture murarie e della copertura per ottenere l'efficientamento energetico dovuto in conformità alla normativa vigente;
- installazione impianti FTV dovuto in conformità alla normativa vigente e che saranno integrati nell'organismo edilizio.

3.5 IMPIANTI ACQUE NERE E METEORICHE

La lottizzazione sarà dotata di una rete di smaltimento per le acque nere con allacciamento alla fognatura comunale su via Pozza. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno convogliate in un impianto di subirrigazione posto nelle rispettive proprietà private. Le acque meteoriche provenienti dalle strade e dai parcheggi pubblici saranno gestite mediante una locale dispersione tramite un materasso drenante superficiale.

3.6 ASSETTO DEL VERDE

La distribuzione del verde, piantumato e non, riveste una notevole importanza ai fini della mitigazione ambientale e pertanto le indicazioni generali previste nel progetto dovranno essere pienamente soddisfatte in fase di progettazione esecutiva e di realizzazione con il rispetto della ubicazione, della qualità e quantità.

Il progettista
Arch. Michele Cecchetto

ALLEGATI

- 1) visure catastali aggiornate;
- 2) planimetria rete telefonica da COO.Operations Area Nord Est Field Operations Line Veneto – Development-TIM S.p.A.;
- 3) Parere tecnico preventivo Viacqua spa;
- 4) Parere tecnico preventivo Infrastruttura Enel
- 5) Relazione per la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- 6) Relazione impianto illuminazione pubblica;
- 7) Verifica della compatibilità idraulica.

INDICE

1.1	GENERALITÀ	2
1.2	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE	2
1.2.1	Zonizzazione	2
1.2.2	Il Piano di Lottizzazione Il P.U.A	2
1.2.3	Sistema dei Vincoli	3
1.2.4	Sistema delle invarianti	3
2	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE AMBITO	3
2.1	AMBITO D'INTERVENTO	3
2.1.1	Perimetro del PUA	3
2.2	DATI DEL P.U.A. E ZONIZZAZIONE	4
2.2.1	Destinazioni d'uso	4
2.2.2	Standard	4
2.2.3	Dimensionamento del PUA	4
2.3	SISTEMI PROGETTUALI	5
2.3.1	Sistema della viabilità generali strade e percorsi pedonali	5
2.3.2	Sistema dei parcheggi	6
2.3.3	Sistema della viabilità pedonale	6
2.3.4	Sistema del verde	6
2.3.5	Sistema insediativo	7
2.3.6	Opere di urbanizzazione	7
2.3.7	Sistema reti e sottoservizi	8
2.3.7.1	Rete acque meteoriche e sistema di smaltimento delle acque meteoriche	8
2.3.7.2	Rete acque nere	8
2.3.7.3	Reti energia elettrica, telefonia, acquedotto	8
2.3.7.4	Illuminazione pubblica	8
3)	QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	8
3.1	Descrizione generale dell'area	8
3.2	LE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE - DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA	9
3.2.1	Idrografia	9
3.2.2	Morfologia e suolo	9
3.2.3	Vegetazione	9
3.2.4	Paesaggio	9
3.2.5	Organizzazione insediativa e infrastrutturale	9
3.3	MATERIALI DA COSTRUZIONE	9
3.3.1	Opere di urbanizzazione	9
3.3.2	Opere edilizie	9
3.4	IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI	10
3.4.1	Benessere e risparmio energetico	10

3.5 IMPIANTI ACQUE NERE E METEORICHE 10
3.6 ASSETTO DEL VERDE 10