

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di VERONA

ZEMINIAN FABIOLA, ZEMINIAN KATY, ZEMINIAN GUERRINO, OLIVIERI LUIGINA

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI UN'AREA
SOGGETTA A P.U.A. RESIDENZIALE, IN VIA LORA.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

Geom. STEFANO ZANETTI

Arch. TOZZI ADRIANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Albaredo d'Adige è dotato di Piano di Interventi Variante n° 4.

Nell'ambito del P.I. precisamente in via Lora, vi è l'area oggetto del presente piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Detta zona ha una superficie territoriale di mq 3.375,31 uguale alla superficie delimitata dal P.I.

Si chiede la modifica dell'ambito di intervento entro il 10% della superficie attuale come previsto dall'art. 2.1 comma 6 delle vigenti norme tecniche operative allegate al P.I. che recita: " *Gli Strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nelle tavole del PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area*". Dalla relazione si evince che la richiesta è fatta perché nell'ambito indicato nelle tavole del P.I. è compresa la corte di proprietà esclusiva dell'abitazione dei lottizzanti, pertanto verde privato. Dalle tavole presentate si rileva pertanto che la superficie territoriale di mq. 3.375,31 viene ridotta a mq. 3.037,81.

La ditta lottizzante dichiara che l'area oggetto di intervento si trova al di fuori della zona vincolata B.A. come da Tav. 2 e pertanto non necessita il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, come previsto dal Dlgs 42/2004.

Gli elaborati prodotti sono identificati tra quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

1- STATO ATTUALE DELL'AREA

1.1 Individuazione catastale e proprietà dell'area del Piano di Lottizzazione.

L'area interessata dal presente progetto di lottizzazione è distinta nel Catasto Terreni del Comune medesimo di Albaredo d'Adige come segue:

Sezione Unica, **Foglio 9°, Mappali 928, 418, 159(parte)** è al 100 % dei signori Olivieri Luigina, Zeminian Katy, Zeminian Guerrino e Zeminian Fabiola come da visure catastali allegate alla presente relazione tecnica.

La ditta Lottizzante è: **OLIVIERI LUIGINA**, nata a Albaredo d'Adige il 30/05/1955, C.F. LVR LGN 55E70 A137X, residente in Albaredo d'Adige, Via Lora;

ZEMINIAN KATY, nata a San Bonifacio il 23/09/1977, C.F. ZMN KTY 77P63 H783A, residente in Albaredo d'Adige, Via Lora;

ZEMINIAN GUERRINO nato a Zevio il 08/08/1979, C.F. ZMN GRN 79M08 M172N, residente in Albaredo d'Adige, Via Lora;

ZEMINIAN FABIOLA nata a Zevio, 29/01/1984, C.F. ZMN FBL 84A69 M172Q, residente in Albaredo d'Adige, Via Lora.

Gli atti relativi alla disponibilità dell'area sono allegati all'elaborato E del presente P.L.

Di seguito i proprietari saranno denominati come "Ditta Lottizzante".

La ditta presentatrice del P.U.A. ha titolo a presentare il piano in quanto rispetta l'art. 20 comma 6 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.

1.2 Situazione Altimetrica

Dall'elaborato progettuale tavola n° 1 si rileva l'andamento altimetrico della zona in cui si evidenzia che:

- Il terreno in oggetto risulta essere praticamente pianeggiante e avere una quota media di più 10 cm rispetto al livello stradale.

1.3 Situazione planimetrica di progetto

La disposizione planimetrica del verde e del parcheggio è stata disposta lungo il fronte sud del lotto di proprietà.

Si sono create due aree verdi, una posta nella parte centrale lungo il fronte stradale del lotto ed una ad ovest al confine di proprietà. Si è optato di sistemare i n° 8 posti auto suddivisi due per ogni lotto adiacenti al proprio passo carraio. La buona posizione del marciapiede, che aggira le zone di servizio, permette di percorrere la lottizzazione per tutta la sua lunghezza.

1.4 Inquadramento territoriale della zona

L'area interessata dal presente P.L. sorge in zona "C2a" (zona residenziale estensiva di progetto).

Questa è delimitata a nord ed ovest da un'altra proprietà privata, a est dalla stessa proprietà ed a sud dalla strada comunale Via Lora.

L'accesso all'area avverrà per mezzo della strada comunale di Via Lora che sarà allargata per raggiungere una larghezza di mt. 6.00 su tutto il fronte dell'area interessata che fronteggia la strada comunale.

Il marciapiede come indicato all'art. 3.11 delle N.T.O. avrà una larghezza di mt. 1.50.

Lungo la viabilità di Via Lora è prevista la realizzazione dei marciapiedi e della zona a verde.

Sul fronte est, a confine è prevista la realizzazione di un bacino di laminazione secondo le prescrizioni dettate dal Consorzio di Pianura Alta Veneta nell'art. 7.4 delle NTO vigenti "Compatibilità idraulica degli interventi".

1.5 Viabilità

Il presente P.L. interessa solo quattro lotti che sorgono in prossimità di via Lora e pertanto la viabilità rimane pressoché inalterata rispetto allo stato attuale.

2 - PROGETTO

2.1 Criteri di progettazione

Come precedentemente esposto, il presente P.L. è stato impostato con superficie dell'ambito ridotta del 10 % come precedentemente esposto.

Si precisa inoltre che è stata anche rispettata la normativa riguardante la larghezza minima dei marciapiedi.

2.2 Dati del Piano degli Interventi.

E' stata effettuata la verifica degli standards al P.I. e alle Norme Tecniche Operative che prevedono:

TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici isolati, binati o a schiera o in linea
INDICE TERRITORIALE	1.20 MC/MQ
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	35% per case binate – 40% per schiera o in linea
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	7.50 ML.
DISTANZA MINIMA DAL CILIO STRADALE	non inf. 5,00 ml per strade largh. 7 mt.
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	5 ML. confine per murature in aderenza
DISTANZA TRA FABBRICATI	10 ML. Non inf. Del fabbricato più alto

Nella progettazione del Piano di Lottizzazione ci si è strettamente attenuti alle prescrizioni della citata normativa. Così dicasi per le previsioni grafiche contenute nel P.I. attinenti alla viabilità.

Le superfici del P.L sono precisate nel dettaglio delle tabelle seguenti.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St.)	mq. 3.375,31
VOLUME EDIFICABILE	mc. 4.050,30
VOLUME MAX. DA REALIZZARE 75%	mc 3.037,73
ABITANTI INSEDIABILI	N. 19
PRIMARIE	
- verde N. 19 abitanti x 8,00 mq;	mq. 152,00
- parcheggio n. 19 abitanti x 4,00 mq;	mq. 76,00
PER UN TOTALE DI:	MQ 228,00

SECONDARIE		
Verde pubblico 4.00 mq/ab.		
Parcheggio pubblico 4.00mq/ab.		
Attrezz. Scolastiche 5.00 mq/ab.	mq. 125.50	
Attrezz. Collettive 5.00 mq/ab.	Mq. 170.66	
Spazi riservato a parco 3.00 mq/ab.		
Per complessivi: 21.00 mq/ab. (n.19 ab.X21.00 mq)	Mq 399.00 Urb. Secondaria	
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf.)		Mq 2.164,80
	Superficie	Volume Max. edificabile
- lotto 1	MQ 568.25	MC. 791.90
- lotto 2	MQ 538.81	MC. 756.57

- lotto 3	MQ 501.37	MC. 711.66
- lotto 4	MQ 556.37	MC. 777.64
TOTALE VOLUME		MC. 3.037,77

3 - VERIFICA STANDARDS

Il conteggio delle aree di standard è stato effettuato sulla base dei rapporti di dimensionamento di cui all'art. 3 del D.M. del 02/04/1968 n°.1444 come modificato dalla L.R. n. 61/85 e L.R. n. 9/86.

STANDARD PREVISTI DALLA L.R. 11/2004

- **VERDE** come da normativa **12 mq /Abit.**
- **PARCHEGGIO** **8 mq /Abit.**

STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA NORMATIVA

- **verde** 19 (abitanti) x 8 (mq/ab) = mq. **152.00**
- **parcheggio** 19 (abitanti) x 4 (mq/ab) = mq. **76.00**
-
- **totale aree per urbanizzazione PRIMARIA.** **mq. 228.00**

STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- **verde** 19 (abitanti) x 4 (mq/ab) = mq. **76.00**
- **parcheggio** 19 (abitanti) x 4 (mq/ab) = mq. **76.00**
- **attrezzature scolastiche** 19 (abitanti) x 5 (mq/ab) = mq. **95.00**
- **attrezzature collettive** 19 (abitanti) x 5 (mq/ab) = mq. **95.00**
- **spazi riservati a parco** 19 (abitanti) x 3 (mq/ab) = mq. **57.00**
-
- **totale aree per urbanizzazione SECONDARIA** **mq. 399.00**

SUPERFICI STATO DI PROGETTO

- verde mq. 157.57
- parcheggio mq. 100.00
- abitanti massimi insediabili n. 19
-
- **totale aree standard urbanistici di progetto PRIMARIA** **mq. 257.57**

La ditta lottizzante chiede di conferire gli standard primari e chiede la monetizzazione degli standards secondari. Nel dettaglio:

PRIMARIE

Parcheggio: risulta conferito correttamente per mq 76.00 (100 mq superiore agli standard di legge).

Verde: risulta conferito correttamente per mq 152.00 (157.57 mq superiore allo standard di legge).

SECONDARIE

La ditta lottizzante indica nello schema di convenzione la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria assumendosi l'obbligo di corrispondere al Comune €. 15.960,00 pari a mq 399.00 x €.40/mq (come da ultime tabelle IMU anno 2018 per la zona C2A da urbanizzare).

La ditta lottizzante si impegna altresì a versare la somma di €. 13.335,82 (mc 3.037,77 x €. 4.39) per oneri di urbanizzazione secondaria in sede del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Più precisamente al momento del rilascio del PDC per i singoli lotti verranno versati i relativi oneri secondari.

Pareri:

Per il P.U.A. verrà richiesto il Parere del Comando Polizia Locale con nota n° ___ del ____.

La dichiarazione di conformità igienico sanitaria sarà prodotta all'atto della richiesta di istanza del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, assieme ai pareri/nulla osta degli Enti gestori dei sottoservizi (Acqua Veronesi, E - distribuzione, Telecom, ecc...) in conformità allo schema di convenzione.

Varie:

Le quantità dei lavori di cui al computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria sono congrue e i prezzi corrispondono al listino del prezzario della Camera di Commercio.

Lo schema di convenzione è conforme a quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 61/85 ed aggiornato per quanto riguarda il collaudo dei lavori che dovrà avvenire ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 50/2016.

Siccome il PUA prevede solo opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art 19 comma 4 del D.lgs 50-2016 non si applica la disciplina degli appalti di lavori pubblici in quanto le opere da realizzare hanno un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

L'art. 7.3 dell NTO indica inoltre che per il PUA dovranno essere attuate le misure di mitigazione e compensazione previste al Capitolo 15 del Rapporto Ambientale del PAT:

-l'utilizzo di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento e basso potenziale inquinante (impianti di cogenerazione, impianti ad energia solare, geotermia, ecc.);

-la definizione di standards minimi energetici e di prestazioni termiche minime per gli edifici.

4 RETI TECNOLOGICHE

4.1 Rete stradale e parcheggio

L'attuale strada comunale sarà integrata con il marciapiede che percorre tutta la lunghezza dell'area da lottizzare; inoltre tutto il tratto di viabilità interessato dall'ambito verrà previsto l'allargamento della strada fino a ml 6,00, ovvero tra i 50 cm ed i 60 cm.

Il parcheggio avrà un sottofondo costituito da tout-venant con spessore 30.00 cm, stabilizzato con spessore di 10 cm, strato di Binder di cm 5.00 e finitura con tappeto di bitume di cm 3.

Verranno previste inoltre cordone in cls con relativi giracarrai, per ingressi carrai ed in corrispondenza degli attraversamenti stradali a favore delle persone portatrici di handicap. Gli

spazi di parcheggio saranno dimensionati come risulta dai grafici di progetto per saranno realizzati come indicato per le strade.

Verrà realizzato lo zoccolo delle recinzioni dei lotti in modo da non intervenire ulteriormente lungo i marciapiedi durante i successivi lavori sui fabbricati in costruzione.

Gli stalli di sosta lungo la carreggiata dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante in autobloccanti aperti e inerbit.

4.2 Rete fognaria

Nel progettare la rete fognaria si è tenuto conto dell'attuale rete di zona nonché delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare il progetto, considerando la diretta prospicenza della strada al lotto, prevede dei raccordi separati per le due linee (acque bianche e nere) e un unico allacciamento sulla strada.

4.3 Impianto di illuminazione pubblica

Riguardo l'impianto di illuminazione pubblica, si provvederà allo spostamento dei lampioni, il posizionamento dei nuovi e le caratteristiche delle lampade devono essere concordate con la ditta gestore dell'impianto di pubblica illuminazione (Elettrocostruzioni Rovigo srl).

4.4 Rete E – distribuzione

Per quanto riguarda la distribuzione dell'energia elettrica ai singoli lotti, ci si manterrà a tutte le prescrizioni dettate dall'ENEL, per l'esecuzione dell'impianto con cavi protetti e appositi pozzetti d'ispezione a tenuta.

4.5 Impianto Idrico

L'impianto idrico relativo alla distribuzione dell'acqua potabile verrà eseguito secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'Acquedotto Consortile competente, esso sarà collegato alla rete di distribuzione pubblica già esistente in prossimità della Lottizzazione.

4.6 Impianto telefonico

I cunicoli saranno realizzati contemporaneamente alla realizzazione delle opere, come da prescrizioni dell'Ente Territoriale competente al quale sarà richiesto preventivamente lo schema distributivo.

4.7 Rete del gas

La rete di distribuzione del gas verrà eseguita direttamente dall'Ente erogatore, le sezioni saranno adeguate a consentirne l'uso a tutti i possibili utenti della lottizzazione.

4.8 Arredo Urbano

Verranno realizzate le fasce arboree previste dall'art. 7.3 delle NTO "Misure di mitigazione e compensazione" nelle aree a standards a verde. Le essenze da piantumare saranno a "pronto

effetto" con altezza minima di ml. 5,00. Per la specie e per il tipo di impianto si rimanda all'elaborato del P.I. Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Ai sensi dell'art. 7.3 delle NTO comma 3 oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun PUA almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde attrezzato. E pertanto allestito di alcuni giochi (in legno con altalena, scivolo, torre per arrampicata); e che venga predisposto l'impianto di irrigazione della zona a verde;

4.9 Segnaletica stradale

Verrà posizionata un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale come indicato nel progetto e nel rispetto delle norme vigenti del Codice della strada, del comando di Polizia Municipale e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4.10 Raccordi con l'esistente

Le reti di acquedotto, fognature bianche e nere saranno raccordate con le reti esistenti, mediante opportuni pozzetti e saracinesche secondo indicazione dell'U.T.C.

4.11 Bacino di invaso

Il bacino d'invaso verrà realizzato nella parte est dell'ambito, nel rispetto dell'art. 7 delle NTO e dalle prescrizioni che verranno impartite in sede di opere di urbanizzazione dal consorzio di bonifica "Alta Pianura Veneta" e dal Genio Civile.

Si precisa che l'Art. 7.4 compatibilità idraulica degli interventi prevedrebbe per l'area C2A/5 un volume di invaso di mc 542,00.

Nel progetto di urbanizzazione si è però applicato quanto previsto al punto 4, il quale prevede che in caso, di aumento/diminuzione della superficie il valore venga modificato proporzionalmente. Il Volume del bacino d'invaso per l'ambito di progetto è dimensionato per un volume pari a mc164,00.

Anche l'area che sarà occupata da questo bacino sarà ceduta al Comune (ved. Elaborato di progetto dove sono state delimitate le aree che saranno cedute al Comune). Pertanto a carico del Comune i costi per la manutenzione dell'area stessa interessata dal bacino di invaso. In sede di Convenzione urbanistica verrà costituita servitù di passo su verde privato della ditta lottizzante, al fine di poter accedere al bacino per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le reti ENEL, TELECOM e GAS il raccordo avverrà secondo le disposizioni impartite dall'Ente gestore.

Elenco elaborati presentati:

- Tav. 1 estratto di mappa, planimetria ambito di intervento stato attuale;
- Tav. 2 Planimetria di progetto;
- Tav. 3 stato progetto – reti tecnologiche e dimostrazione grafica aree a standard e aree da cedere;
- Relazione illustrativa;

- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- il capitolato;
- il prontuario di mitigazione ambientale;
- VINCA. (per la vicinanza del fiume Adige).

Per il P.U.A. oggetto della presente richiesta di urbanizzazione verrà prevista la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica VAS come previsto dalle norme vigenti.