



Provincia di Venezia
Comune di Cavarzere



**P.U.A. AT_R11 / MADONNE
detto "LE MAGNOLIE"**

Località : **Comune di Cavarzere
Provincia di Venezia**

Allegato:

A

Oggetto : Relazione tecnico illustrativa

Service Tecnico



**GTE soc. coop.
Servizi di Ingegneria Integrata**

Via del Sacro Cuore n. 11/6
45100 Rovigo (RO)
Tel. 0425/59.45.11 - Fax. 0425/59.90.91
gteing@gteing.com
<http://www.gteing.com/>

Progettisti:

Ing. Carlo Romanato

Ordine degli Ingegneri di Rovigo n. 665

Arch. Alberto Sacchetto

Ordine degli Architetti di Venezia n. 3032

Arch. Giuseppe Tamburin

Ordine degli Architetti di Venezia n. 981

I Committenti:

Ditta "Ruzzon Andrea"

p.iva 02674460288 con sede in
Via G. Leopardi 35 - 35020 Correzzola (PD)

Severino De Montis

DMN SRN 47R16 C383M

Maria Assunta Servadio

SRV MSS 55R59 C383M

Celeste s.a.s. di Tamburin Giuseppe

p.iva 03662560279

Crivellari Salvino s.a.s. di Crivellari Fabio

p.iva 02662170279

L'Imm. Del Monte di Bido Alberto Maurizio & C. s.a.s.

p.iva 01378790289

Data:
Aprile 2012

Relazione illustrativa del Piano Urbanistico Attuativo AT_R11 / Madonne detto “Le Magnolie”

La Legge Ponte n. 765 del 1967 introduce sensibili innovazioni nella Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 per quanto riguarda le lottizzazioni convenzionate; i P. di L. vengono infatti equiparati ai P.P., ossia riconosciuti come strumenti attuativi del P.R.G..

Successivamente la legislazione urbanistica ha compiuto negli ultimi decenni “passi da gigante”; con la creazione delle Regioni e con la conseguente possibilità di legiferare in materia urbanistico/edilizia, ogni Regione si è dotata di una propria, diciamo così, legge urbanistica regionale, cosa questa puntualmente avvenuta anche per la Regione Veneto con la L.R. 40/80, la L.R. 61/85 e la L.R. 11/2004.

Quindi, attraverso l'uso degli strumenti urbanistici, di iniziativa privata e di iniziativa pubblica, lo Stato prima e le Regioni poi hanno reso possibile l'urbanizzazione di parti di territorio a fini residenziali, artigianali, ecc..

Pertanto, conseguentemente all'equiparazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ai P.P., la Legge 1150/42 e le successive L.R. 40/80, 61/85 e 11/2004 prescrivono che l'iniziativa privata osservi tutti gli obblighi che prima erano addossati alle sole amministrazioni comunali.

I vantaggi che possono derivare dall'applicazione delle norme sui P.U.A. dal punto di vista tecnico-urbanistico, sono evidenti in quanto assicurano: sia una progettazione unitaria del tessuto urbano e sia la realizzazione contemporanea e coordinata di residenze e attrezzature collettive, senza che quest'ultime gravino esclusivamente o prevalentemente sulle finanze comunali.

Non v'è dubbio, quindi, che la lottizzazione d'iniziativa privata, assolvendo e rispettando le previsioni urbanistiche generali del P.A.T. e del P.I., ed assicurando lo specifico carattere di interesse pubblico, debba essere vista come una collaborazione dei privati nel rapporto con l'ente pubblico al fine di soddisfare le necessità abitative dei cittadini.

- INQUADRAMENTO DEL P.U.A. NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è inquadrata nel P.I. vigente come contesto AT_R11 con destinazione d'uso a carattere residenziale, soggetta a perequazione, l'area in oggetto risulta suddivisa in due ambiti ovvero “a” e “b” e caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici:

	St	It	V	Ab. Teor.	Verde p.	Park P.	Perequazione
AT_R11	34.526						
a	19.815	0,6	11.890 mc	79	790 mq	474 mq	5.944 mq
b	14.711	0,6	8.826 mc	59	590 mq	354 mq	4.413 mq

Con la presente istanza si prevede la progettazione unitaria dell'intera zona AT_R11 ovvero di entrambi i comparti “a” e “b”.

- FATTORI CONDIZIONANTI DELLA PROGETTAZIONE

L'area in oggetto è ubicata a Sud-Est del centro di Cavarzere a ridosso della lottizzazione denominata "Il Giardino", confinante con:

- a Nord lottizzazione denominata "Il Giardino",
- ad Est Via Spalato,
- a Sud in parte con terreni ad uso agricolo ed in parte con aree pertinenziali ad abitazioni,
- ad Ovest con terreni ad uso agricolo.

Ora, al fine d'ottenere un disegno urbanistico armonico tra l'area oggetto d'intervento e le aree contermini, con particolare riguardo all'organizzazione / progettazione delle opere di urbanizzazione, si è operato in modo tale da creare una viabilità interna al P.U.A. che sia di servizio e di facile utilizzo per i futuri residenti, ma anche di collegamento tra Via Spalato e la viabilità interna alla confinante lottizzazione "Il Giardino" e più precisamente con Via Giovanni Paolo II al fine di permettere agli abitanti delle zone limitrofe di poter usufruire delle zone-aree destinate a standards (vedi verde pubblico e parcheggio pubblico).

Conseguentemente alla progettazione del P.U.A., a giudizio del sottoscritto, si è ottenuto:

- una buona viabilità interna, e di collegamento del P.U.A. con il resto della città di Cavarzere,
- un positivo posizionamento degli spazi con destinazione a standards "leggi verde attrezzato e parcheggi pubblici",
- la cessione a favore del Comune di Cavarzere, a titolo di perequazione, di un'area collocata a ridosso dei campi sportivi e della lottizzazione "il Giardino" che potrà essere utilizzata da parte dell'Amministrazione Comunale per l'ampliamento degli impianti sportivi o in alternativa a scopo residenziale,
- la cessione a favore del Comune di Cavarzere di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport eccezionalmente destinati alla laminazione, area questa valorizzata mediante il realizzo di opere che ne consentono un utilizzo come verde pubblico.

Con la progettazione si è cercato di posizionare le aree adibite a standards nei punti "strategici" del Piano e ciò al fine di permetterne un facile utilizzo; Infatti, conseguentemente a detto indirizzo progettuale è stata prevista:

- una vasta zona a verde attrezzato a Sud-Est del P.U.A. a ridosso di Via Spalato al fine di renderla fruibile al maggior numero di persone,
- degli spazi destinati a parcheggio pubblico collocati in due aree una a Nord ed una a Sud dell'area oggetto d'intervento, si prevede, altresì, il posizionamento di una serie di posti auto dislocati lungo la viabilità di progetto.

Per quanto concerne i servizi a scala urbana quali: scuole, attrezzature sportive, ecc., l'area oggetto di P.U.A. potrà appoggiarsi a tutta una serie di servizi vicini già esistenti.

- AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT ECCEZIONALMENTE DESTINATA ALLA LAMINAZIONE

L'area destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport ed eccezionalmente destinata alla laminazione è stata ricavata su terreno di proprietà della ditta lottizzante posizionato a Sud del P.U.A. ed a ridosso dello stesso, detta area è classificata dal P.I. vigente come zona F3—86; per l'area oltre a prevedere il realizzo di opere al fine di consentirne l'utilizzo come verde

pubblico attrezzato se ne prevede l'uso per la laminazione nei casi di precipitazioni eccezionali mediante il realizzo di adeguate pendenze e quote.

Nello specifico si progetta la realizzazione di un marciapiedi in betonella con il posizionamento di panchine e la piantumazione di piante e tappeto erboso.

L'area sarà ceduta a titolo gratuito al Comune formando, assieme al vicino verde pubblico del P.U.A., una zona verde attrezzata di dimensioni ed impatto notevoli, in queste aree sarà possibile lo svolgimento di attività ludiche, con conseguente beneficio della popolazione ed anche sotto il profilo ambientale.

- ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DEL P.U.A.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata prevede un volume max da adibire ad uso residenziale pari a mc 20.716, così come previsto nella scheda di zona sopra specificata, i parametri urbanistici di progetto risultano così riassumibili:

Volume max realizzabili	mc	20.716
Verde pubblico ai sensi della scheda di zona	mq	1.380
Verde pubblico di progetto	mq	1.630
Parcheggio pubblico ai sensi della scheda di zona	mq	828
Parcheggio pubblico di progetto	mq	869
Posti auto pubblici di progetto	mq	600
Area in perequazione ai sensi della scheda di zona	mq	10.357
Area in perequazione di progetto	mq	10.357

Come appare evidente risultano rispettate tutte le dotazioni minime di standard previste dal P.I. così come risulta rispettata la superficie dell'area da cedere in perequazione.

La distribuzione edilizia si svilupperà lungo i lati della sede viaria al fine d'ottenere: un semplice utilizzo delle reti tecnologiche, un agevole accesso dalla pubblica via ai lotti di proprietà ed una valorizzazione del rapporto con gli spazi verdi, fra interno ed esterno.

Ogni singola unità abitativa sarà dotata di un idoneo spazio destinato a parcheggio privato, al fine del rispetto, tra parcheggio interno ed esterno, di quanto prescritto dalla Lex 122/90, lo scoperto eccedente il rispetto del predetto rapporto sarà organizzato a verde privato.

Gli spazi scoperti privati saranno progettati / organizzati prevedendo l'impiego dei seguenti materiali e/o piantumazioni:

- marciapiedi, parcheggi e spazi di manovra, con pavimentazione in blocchetti autobloccanti "tipo betonella";
- verde privato, con prato all'inglese e piantumazioni tipiche della zona.

Passando, ora, ad argomentare su come sono state previste le recinzioni che prospettano le aree pubbliche si specifica che: dovranno essere a disegno semplice e "nascoste" mediante la messa a dimora ad una distanza di 50 cm. dalla strada di piantumazioni sempreverdi ed edera al fine di formare delle siepi; in riferimento ai dati dimensionali delle recinzioni "tipo" si precisa che queste dovranno essere composte da uno zoccolo di altezza pari a cm. 50 realizzato in muratura e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a cm. 100 con altezza complessiva pari a cm. 150.

- ILLUSTRAZIONE DEI GRAFICI

Tav. 1) Estratto PAT e del Piano degli Interventi; estratto da Ortofoto e da C.T.R.

In detta tavola risulta riportato lo stralcio del PAT e del Piano degli Interventi, nonché copia dell'estratto da Ortofoto e da C.T.R. riguardante la zona oggetto d'intervento.

Tav. 2) Estratto Catastale – Tabella Piano Particellare.

In detta tavola è riportato l'estratto catastale dell'area oggetto d'intervento così come identificato presso l'Agenzia del Territorio di Venezia nonché l'elenco delle ditte proprietarie.

In detta tavola risulta, altresì, definita la perimetrazione, su cartografia catastale, del Piano Urbanistico Attuativo.

Tav. 3) Estratto planimetrico stato di fatto, piano quotato.

In detta tavola viene riportato il rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

Per detto rilievo è stata presa come quota di riferimento 0,00 la quota dell'asse strada di Via Spalato.

Tav. 4) Estratto planivolumetrico – Tabella dei comparti – Vincoli gravanti sull'area.

La presente tavola risulta essere la tavola “cardine” per la progettazione del Piano Urbanistico Attuativo; infatti in detta tavola risultano riportati e quantificati i limiti dell'edificazione “leggi ingombro massimo dei fabbricati, volume massimo edificabile”, viene, altresì, riportata la superficie fondiaria ed il volume massimo edificabile per ogni lotto edificabile.

Tav. 5) Particolari costruttivi – Sezione stradale.

In detta tavola risulta riportata una sezione stradale – tipo, laddove risultano indicati tutti i sotto-servizi previsti, il lampione, le dimensioni della carreggiata e dei marciapiedi, nonché il tipo di materiale e lo spessore dei vari strati costituenti la sede viaria e del marciapiedi.

Tav. 6) Planimetria acque bianche.

Il presente elaborato contiene il progetto della fognatura acque bianche che andrà a servire l'area oggetto di P.U.A. .

La rete fognaria delle acque bianche è composta da una serie di caditoie a bocca di lupo poste lungo il marciapiede su ambo i lati della carreggiata stradale, detta rete recapita nel bacino di invaso ed è successivamente convogliata nello scolo Tartaro.

Tav. 7) Particolari costruttivi area per spazi pubblici attrezzati eccezionalmente destinata alla laminazione.

Detta tavola contiene il progetto, all'interno dell'area per spazi pubblici attrezzata, delle opere di invaso e laminazione delle acque meteoriche, opera questa necessaria ad evitare i fenomeni di allagamento che purtroppo sempre più spesso interessano il nostro territorio, l'ampio bacino progettato nell'area adibita a spazi pubblici attrezzata, è in grado di far fronte ad eccezionali acquazzoni raccogliendo le acque e rilasciandole lentamente nello scolo Tartaro mediante condotta in calcestruzzo.

Tav. 8) Profili longitudinali Rete Acque Bianche tratti L1-L8

Tav. 9) Profili longitudinali Rete Acque Bianche tratti L9-L19

Le Tavole 8 e 9 rappresentano i profili longitudinali della rete acque bianche fornendo tutti i dati dimensionali e piano-altimetrici della rete progettata a servizio del P.U.A..

Tav. 10) Planimetria delle infrastrutture e reti esistenti.

Il presente elaborato contiene la rappresentazione di tutte le infrastrutture e reti tecnologiche attualmente esistenti e più precisamente: rete acquedotto, rete elettrica, rete gas, rete fognatura, rete telefonica e rete illuminazione pubblica.

Tav. 11) Schema rete acque nere.

Il presente elaborato contiene il progetto della fognatura acque nere che andrà a servire l'area oggetto di P.U.A. .

Nei grafici sono riportate il tracciato della rete di progetto e la dislocazione dei pozzetti di raccordo principali da cm. 80x80 e dei pozzetti di allaccio ai lotti.

Tav. 12) Schema rete gas.

Tav. 13) Schema rete acquedotto.

Tav. 14) Schema rete Enel.

Tav. 15) Schema rete illuminazione pubblica.

Tav. 16) Schema rete telefonica.

Gli elaborati n. 12, 13, 14, 15 e 16 rappresentano le reti tecnologiche di progetto che andranno a servire il Piano Urbanistico Attuativo di progetto rispettivamente le tavole riportano: la rete gas, la rete acquedotto, la rete Enel, l'illuminazione pubblica e la rete telefonica, gli elaborati grafici mostrano i tracciati e i punti di allaccio alle varie reti esistenti.

Tav. 17) Elaborato viabilità, segnaletica stradale ed isole ecologiche.

Il presente elaborato riporta la rappresentazione grafica delle rampe a servizio dei marciapiedi pubblici in corrispondenza delle strisce pedonali, detta progettazione è necessaria al fine di verificare la congruità delle opere di progetto relativamente alle disposizioni inerenti il superamento delle barriere architettoniche così come disposto dalla Legge 13/89, dal D.M. 236/89 e dal D.G.R. 509/10.

Tav. 18) Elaborato viabilità, segnaletica stradale ed isole ecologiche.

Detta tavola contiene il progetto della viabilità stradale con il posizionamento della segnaletica, orizzontale e verticale, necessaria secondo le indicazioni del Codice della Strada, l'individuazione degli accessi carrai ed il posizionamento della piazzola ecologica.

Tav. 19) Verde pubblico attrezzato – Organizzazione aree per spazi pubblici.

La Tav. 19 riporta la progettazione del verde pubblico e dell'area per spazi pubblici attrezzata con rappresentazione dei camminamenti progettati ed indicazione delle specie arboree di cui si prevede la piantumazione.

Tav. 20) Planimetria piano quotato di progetto.

In detta tavola sono indicate le quote altimetriche di progetto dell'area oggetto di PUA il tutto avendo come quota di riferimento (0,00) Via Spalato.

I TECNICI

-dott. arch. Giuseppe TAMBURIN-

-dott. ing. Carlo ROMANATO-

-dott. arch. Alberto SACCHETTO-