

CC	Protocollo N° 29471	del
	30 NOV 2007	
Tit. ....	Classe ....	Fasc. ....
UOR .....	CC .....	

IL FUNZIONARIO / IL SEGRETARIO

Responsabile del Settore

Assetto del Territorio

Arch. Nadia Rossato



**Descrizione stato attuale**
**RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO**

L'area è delimitata a ovest ed a sud da un fossato, sul quale confluiscono le acque meteoriche dei terreni adiacenti, all'interno dell'area esiste un piccolo fossato sulle cui rive vi sono degli arbusti di piccolo e medio fusto i quali nella fase di urbanizzazione dell'area saranno eliminati

L'intervento urbanistico richiesto si riferisce all'area sita in aderenza alla Via Friuli e comunicante con Via Berna Via Monsignor Barbiero e Via Valle D'Aosta, avente una superficie territoriale di 53195 mq circa

La superficie territoriale misurata con rilievo strumentale è pari ad 52680 mq si discosta leggermente dalla superficie indicata nel repertorio delle zone di PRG in quanto esiste una piccola indeterminazione nel confine posto a sud dell'area oggetto di intervento, comunque ai fini della determinazione volumetrica e per la definizione degli standard urbanistici si è assunto il valore indicato nelle tavole di PRG pari a 53195 mc.

**Prescrizioni PRG**

Tale area all'interno del Prg è suddivisa in due ambiti il C2/2 e C2/3 aventi rispettivamente una superficie territoriale di 32.222 mq per il comparto C2.2 e 20.973 mq per il comparto C2.3

All'interno dei comparti è prevista la cessione di una area per verde parcheggio alberato e giochi di 16.097 mq per il comparto C2.2 e di 7.577 mq per il comparto C2.3 per un totale complessivo di area da cedere pari a mq 23.674 mq

**Criteri e scelte progettuali**

In seguito ad accordi verbali intercorsi con l'ufficio tecnico comunale si è deciso di presentare il piano di lottizzazione unificato in un unico ambito essendo i proprietari dell'aree interne ai due ambiti praticamente gli stessi, ciò ha permesso una migliore sistemazione urbanistica degli spazi e degli arredi urbani.

In particolare si è deciso di concentrare tutta l'area a verde prevista nei due ambiti in una unica zona posizionata ad ovest dell'intervento, in modo tale da formare una ampia zona a parco e realizzare una barriera di verde fra le nuove costruzioni e la futura viabilità di prossima realizzazione.

Nella zona verde si è previsto l'inserimento di una pista ciclo pedonale che si innesta nel verde e nella pista ciclo pedonale della lottizzazione già realizzata posta a nord e comunicante con Via S. Stefano, la stessa viabilità ciclo pedonale sarà comunque garantita su tutte le strade del P.d.L.

Nel verde pubblico si è ipotizzato la realizzazione di una serie di servizi e attrezzature sportive e ludiche le quali potranno essere modificate o sostituite nel corso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, lavori che comunque saranno da scomputarsi negli oneri di urbanizzazione secondari da corrispondere alla amministrazione comunale.

La viabilità interna è stata impostata facendo riferimento alle strade esistenti, e pertanto le strade principali di lottizzazioni sono la prosecuzione della viabilità esistente, con una strada trasversale di collegamento tra Via Valle D'Aosta e Via Monsignor Barbiero in prosecuzione della Via Piemonte.

Lungo tutte le strade si è previsto l'inserimento di un marciapiede in un lato e una pista ciclopedonale sul lato opposto si è previsto inoltre l'inserimento di un parcheggio alternato in linea, sulla strada.

L'area è stata suddivisa in lotti sui quali è prevista l'edificazione di edilizia privata, (lotti da n° 01 a n° 32 ) edilizia convenzionata (lotti da n° 33 a n° 37 ) ed edilizia per cooperative di abitazione (lotti n° 38 e 39).

La tipologia dei fabbricati prevista a torre, in linea e bifamiliari, con altezza dei fabbricati degradante da Nord a Sud

In particolare si è ipotizzato di realizzare gli edifici a torre con altezza 12 m circa nella zona posta frontespizia alla Via Friuli .

### **Compatibilità ambientale**

Si ritiene che l'intervento proposto bene si adatta allo stato di fatto dei luoghi migliorando sensibilmente l'impatto ambientale in essere

### **Particolari costruttivi**

La viabilità sarà realizzata con strade pavimentate in asfalto con un primo strato di Bynder da 7 cm e uno strato di tappeto bituminoso da 4 cm .

I marciapiedi saranno realizzati con betonelle in cls spessore 6 cm di forma e colore analogo alle esistenti di via Friuli, poste su adeguato letto di pietrischetto.

Le cordonate a delimitazione del marciapiede saranno di tipo stradale, in corrispondenza di ciascun accesso carraio saranno posti elementi speciali tipo voltatesta e la rampetta di accesso sarà realizzata con cordonata rovesciata come da normativa legge 13.

I pali di illuminazione saranno posti sul marciapiede a ridosso della recinzione e avranno la stessa tipologia dei pali esistenti in Via Friuli.

Le sezioni stradali saranno le seguenti:

Via val D'Aosta larghezza 15 m composta da pista ciclopedonale 1.80 m verde alberato 1.2 m parcheggio in linea 2,5 m carreggiata stradale 8.0 m marciapiede 1.5 m

Via Monsignor Barbiero larghezza 10.4 m composta da pista ciclopedonale 1.80 m verde alberato 0,6 m sede stradale 6,5m , marciapiede 1,5 m

Via Piemonte larghezza 12m composta da pista ciclopedonale 1.8 m verde alberato 1.2 m sede stradale 7 m marciapiede 1,5 m.

### **Tempi di attuazione**

L'intervento sarà realizzato in un unico stralcio nella tempistica prevista nella convenzione urbanistica.

### **Proprietà**

Le proprietà dei mappali interessati dal piano di lottizzazione sono elencate nel piano particellare allegato, tutte le ditte hanno sottoscritto la domanda e gli elaborati grafici ad eccezione delle ditte Cestaro Alba, Largaiolli Vittoria, Vanzetto Annalisa, Vanzetto Orlando, Rizzante Graziella proprietari di piccole porzioni, le quali hanno già ceduto e venduto in via preliminare alla ditta Immobiliare s.a.s la quale sta procedendo per i frazionamenti e i relativi rogiti notarili che produrrà alla spett/le amministrazione comunale entro tempi brevi.

## Dimensionamento e verifica secondo la legge regionale 61

Gli standard urbanistici sono così determinati:

volume edificabile 53195 mc

così ripartito :

comparto C2/2 32222 mc con 215 abitanti

comparto C2/3 20973 mc con 140 abitanti

### COMPARTO C2/2

superficie per opere primarie a parcheggio  $215 \times 3,5 = 743$  mq

superficie per opere primarie a verde  $215 \times 8 = 1720$  mq

superficie per opere secondarie a scuole asili  $215 \times 9 = 1935$  mq

superficie per opere secondarie a verde  $215 \times 15 = 3225$  mq

-----  
COMPLESSIVE 7623 mq

### COMPARTO C2/3

superficie per opere primarie a parcheggio  $140 \times 3,5 = 490$  mq

superficie per opere primarie a verde  $140 \times 8 = 1120$  mq

superficie per opere secondarie a scuole asili  $140 \times 9 = 1260$  mq

superficie per opere secondarie a verde  $140 \times 15 = 2100$  mq

-----  
COMPLESSIVE 4970 mq

la superficie di progetto da cedere alla amministrazione comunale è ben superiore alla superficie imposta dalla Legge Regionale N° 61, la differenza sarà motivo di conguaglio con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere.

## Standard urbanistici secondo il PRG

SUPERFICIE	C2.2		C2.3		PdL AOSTA	
	PROGETTO	PRG	PROGETTO	PRG	PROGETTO	PRG
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE REALE</b> <i>Sf tot. + Sc tot.</i>	<b>32287</b>	<b>32222</b>	<b>20393</b>	<b>20973</b>	<b>52680</b>	<b>53195</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE</b> <i>Sf tot.</i>	<b>12392</b>		<b>12994</b>		<b>25386</b>	
SUPERFICIE FONDIARIA COOPERATIVE	2773				2773	
SUPERFICIE FONDIARIA CONVENZIONATO	3536				3536	
SUPERFICIE FONDIARIA PRIVATO	6083		12994		19077	
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	1833		2057		3890	
SUPERFICIE A PARCHEGGIO ALBERATO	4110		1637		5747	
<b>SUPERFICIE TOTALE A PARCHEGGIO</b>	<b>5943</b>	<b>2967</b>	<b>3694</b>	<b>2638</b>	<b>9637</b>	<b>5605</b>
<b>SUPERFICIE A VERDE</b>	<b>13012</b>	<b>13130</b>	<b>1118</b>	<b>4939</b>	<b>14130</b>	<b>18069</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE A VERDE E PARCHEGGIO</b>	<b>18955</b>	<b>16097</b>	<b>4812</b>	<b>7577</b>	<b>23767</b>	<b>23674</b>
<i>n° posti auto</i>	159		90		249	
<i>n° piante parcheggio alberato</i>	38		39		77	
SUPERFICIE A STRADA	810		2166		2976	
SUPERFICIE A MARCIAPIEDE	130		421		551	
<b>SUPERFICIE TOTALE STRADA E MARCIAPIEDE</b>	<b>940</b>		<b>2587</b>		<b>3527</b>	
<b>SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE</b> <i>Sc tot.</i> <i>Parch. + verde + strada + marciapiede</i>	<b>19895</b>		<b>7399</b>		<b>27294</b>	

### **Norme tecniche di attuazione**

Non si ritiene opportuno precisare norme tecniche specifiche per il P.D.L. essendo applicabili quelle del Regolamento edilizio e del P.R.G. vigente

ZERO BRANCO 29.11.2007

Adottato con Delibera di .....G.C.....

30 GIU 2010

N. ....87... del 18 MAR. 2013

Nr.0015365	Titolario		
	6	3	



**RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO**



IL FUNZIONARIO / IL SEGRETARIO

Responsabile del Settore

Assetto del Territorio

**Oggetto** Nadia Rossato *N. Rossato*

PdL "AOSTA"

PRATICA 07/245

Relazione integrativa dopo vostra comunicazione del 25-02-08 prot. 4485/urb  
e dopo vari incontri con uffici Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente, Comando Polizia Locale

Con la presente relazione tecnica progettuale integrativa si confermano i seguenti punti della precedente relazione, in particolare:

**Descrizione stato attuale**

**Prescrizioni PRG**

**Compatibilità ambientale**

**Dimensionamento e verifica secondo la legge regionale 61**

**Standard urbanistici secondo il PRG**

Dopo gli incontri presso vostri uffici, come citato in oggetto, si sono definiti tutti gli aspetti progettuali-urbanistici richiesti, come di seguito descritti:

- STRADE

Le sezioni stradali saranno le seguenti per le vie principali:

Via val D'Aosta

larghezza di 15.0 m composta da pista ciclopedonale 2.50 m, aiuola alberata 1.5 m, parcheggio in linea 2.50 m, da carreggiata stradale 6.50 m marciapiede 2.0 m

Via Monsignor Barbiero

larghezza di 10.0 m composta da carreggiata di 7.0 m e da due marciapiedi laterali di m 1.5 m

Via Piemonte

larghezza di 22.0m composta da marciapiede ambo i lati di m 1.50, aiuola alberata di 1.50 m, parcheggio perpendicolare a strada di 5.0 e 5.5 m e da carreggiata di 7.0

Le sezioni stradali saranno le seguenti per le vie secondarie, di accesso ai lotti, chiuse in testa con rotatoria finale di raggio 6.0 m :

Via interessata ai lotti da 01 a 10

larghezza di 14.4 m composta da marciapiede ambo i lati di m 1.50, da parcheggio in linea 2.50 m ambo i lati e da carreggiata stradale 6.4 m

Via interessata ai lotti da 38-39 e 18-19-20

larghezza di 13.5 m composta, da parcheggio in linea 2.50 m e parcheggio perpendicolare da 5.0 m ambo i lati e da carreggiata stradale 6.0 m

Via interessata ai lotti da 21 a 28

larghezza di 12.5 m composta, da parcheggio perpendicolare da 5.0 m e da carreggiata stradale 7.5 m

Gli angoli dei lotti in prossimità delle intersezioni stradali saranno smussati a 45 °(con lato 1.5 m), lo smusso tra via Val d'Aosta e via Friuli sarà piu' ampio come quello esistente tra via Molise e via Friuli.

La viabilità sarà realizzata con strade pavimentate in asfalto con un primo strato di Bynder da 7 cm e uno strato di tappeto bituminoso da 4 cm .Il sottofondo sarà caratterizzato da uno strato di stabilizzato di 10 cm ed un fondo tout venant da 40 cm.

- PARCHEGGI

I parcheggi saranno posizionati uniformemente su tutta la lottizzazione, in particolare saranno posti su lati strada, a ridosso delle aree di verde pubblico e saranno previsti due aree a parcheggio a ridosso di via Friuli, in corrispondenza dei lotti assegnati all'edilizia convenzionata.

I posti auto, per un totale di n° 250, avranno misure di 2.5x5.0 m , per i posti auto a servizio di persone disabili si andranno a garantire le misure di 3.8x5.0 m e 2.5x6.0. La superficie a parcheggio, relativamente allo stallo, sarà in elementi in massello tipo Green-Block al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche come specificato negli elaborati grafici e nella relazione tecnica, con parere favorevole del Consorzio Dese Sile n° 8229-08 del 20 maggio 2009(di cui una copia trasmessa al vostro Comune)

- **MARCIAPIEDI, PISTE CICLOPEDONALI, ACCESSI CARRABILI E DOSSI**

La scelta progettuale relativamente ai marciapiedi è quella di lasciarli in quota e prevedere in corrispondenza degli accessi carrabili elementi prefabbricati tipo voltatesta e rampette.

Lungo via Val d'Aosta si andranno ad inserire n° 2 dossi al fine di garantire una moderazione del traffico e di qualificare la strada come residenziale.

I percorsi ciclopedonali, con sezione di 2.5 m, garantiscono i collegamenti nord-sud della lottizzazione con il tessuto urbano limitrofo esistente.

I materiali saranno in asfalto stampato(tipo betonella) colorato: ocra per i marciapiedi, verde per ciclopedonale e rosso per dossi.

Le cordone a delimitazione del marciapiede saranno in cls, di tipo stradale, in corrispondenza di ciascun accesso carraio saranno posti elementi speciali tipo voltatesta e rampetta.

Gli accessi carrabili saranno posti ad almeno 12 m da intersezione strada, mentre è consentita la deroga alla rientranza 5.0 m degli accessi se vi saranno cancelli automatizzati.

- **VERDE PUBBLICO**

L'area a verde pubblico, concentrata nella zona ovest della lottizzazione, come da accordi presi presso vostri uffici di urbanistica, sarà oggetto di futura progettazione, ai fini dell'approvazione del PdL saranno comunque realizzati i percorsi pedonali e/o ciclopedonali a ridosso dei lotti(ovest) 06/11 e dei lotti 01/33 al fine di collegare le vie pubbliche, i parcheggi e garantire l'accesso all'area verde.

La piantumazione delle alberature avverrà con due tipologie distinte :

Lagestroemia lungo le strade(con aiuole larghezza minima 1.50 m), Carpino o Tiglio nelle aree a verde.

Gli spazi per le isole ecologiche(RSU), con superficie di circa 20/26.00 mq cadauno, saranno posti principalmente lungo via Val d'Aosta con previsione di n° 3 aree, nella zona di via M.Barbiero n° 1 area , nella zona tra parcheggio e area verde a nord su via Friuli n° 1 area, il tutto come indicato nella tavola 04.

- **SUPERFICI A STANDARD**

Le superfici minime previste da PRG,specificate nelle schede di zona C2.2 C2.3 delle NTA, sono le seguenti: a parcheggio 5605.00 mq e a verde (attrezzature collettive, parco,gioco e sport) 18069.00 mq, per un totale di 23674.00 mq.

In fase di progetto si andrà a garantire una superficie complessiva di verde e parcheggio di mq 23735.00, quindi superiore ai 23674.00 richiesti da PRG.

A parcheggio (alberato e non ), verrà assegnata una superficie complessiva di 5913.00 mq di cui 2956.50mq relativo al posto auto(stallo) e la pari superficie(indicativa) di 2956.50 ad area manovra.

La superficie a strade e marciapiede sarà di mq 4090.20.

Il totale complessivo della superficie a cedere sarà di 27825.90 mq (strade 4090.20+ verde e parch. 23735.70)

- AGGREGAZIONI

L'indicazione progettuale dei singoli lotti sarà suddivisa principalmente in edifici con tipologia a blocco, con altezza di 12.50 metri , corrispondenti ai lotti a destinazione ERP, mentre una zona con edifici a tipologia monofamiliare, bifamiliare e blocco, con altezza di 6.50 m saranno a destinazione privato.

Negli elaborati grafici tavola 05/A1, 05/A2, 05/A3 e 05/A4 sono disegnate, per piani, le aggregazioni dei lotti su descritte.

Zero Branco 31 maggio 2010

IL TECNICO



IN ALLEGATO/

Norme tecniche di piano