

Comune di CITTADELLA
Provincia di PADOVA



Strelotto Maria - Lidia
Girolimetto Virginia

Piano di lottizzazione
Z.T.O.
Cittadella
via Mazzini



E-mail: studio@audprogetti.it
via Borgo Bassano, 79 - Cittadella (PD)
tel. 0499403638 - fax 0495974179

Architetto TONIOLO SIMONE

c.f.: tnlsmn71r08c743z - p.i.: 03325190282

Progettista

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Data: 25.06.2018

Aggiornamenti:

Scale:

File: Lott Campagnaro\2012 PdL\2012.10.31 PdCITav\6A Doc_Foto.dwg

Tavola C

4

RELAZIONE TECNICA,
DATI METRICI

INDICE

• Indice	pag. 1
• Premessa	pag. 2
• 1 – Introduzione	pag. 3
• 2 – Schema perequativo	pag. 4
• 3 – Caratterizzazione qualitativa dell'intervento	pag. 4
• 4 – Destinazione delle aree	pag. 5
• 5 - Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 8

PREMESSA

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati grafici contenuti nelle seguenti tavole ed allegati:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Tav. 1A Inquadramento Cartografico;
- Tav. 2D Individuazione degli standards e sottoservizi;
- Tav. 3B Particolari costruttivi;
- Tav. 4B Relazione tecnica;
- Tav. 5A Documentazione fotografica;
- Tav. 6B L.13/89 spazi pubblici;
- Tav. 7A Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 8B Computo metrico estimativo;
- All. 9B Capitolato speciale di appalto;
- All. 10C Schema di convenzione;
- Tav. 11C Planimetria sottoservizi;

1 - INTRODUZIONE

La proprietà interessata dal presente PdL è presso via Mazzini, al Foglio 37° mapp.le n. 78 del NCT in comune di Cittadella.

Il Piano di Lottizzazione viene attuato ai sensi dell'art. 134 delle Norme Tecniche Operative comunali del Piano degli Interventi, ovvero ai sensi dell'art. 16 della ex-L.R. 27.06.1985 n° 61, per le "Zone con vincoli decaduti".

Esiste già un pre-accordo tra proprietari e Comune di Cittadella ovvero Atto Unilaterale d'obbligo firmato il 7.10.2011 e successivo prot. n. 29899 del 14.09.2012.

Le aree soggette a P.d.L. dovranno essere convenzionate con il Comune che subordina il P.d.L. alla cessione gratuita delle aree, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione a carico della ditta lottizzante degli oneri finanziari per la realizzazione delle stesse; subordinazioni regolamentate appunto da idonea convenzione e la realizzazione di opere pubbliche da individuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale per un importo pari a quello dello schema perequativo di cui al successivo art. 2 della presente.

Il P.d.L. prevede un'area edificabile residenziale in un'area situata a sud ovest rispetto al centro di Cittadella.

Ora il terreno è privo di costruzioni, coltivato a mais; confina a nord con una via comunale, a est con privato, a sud con ferrovia (tv-vi), a ovest con proprietà comunale.

Verrà realizzato un parcheggio nel fronte-strada, un comodo marciapiede ed una grande superficie verde a parco con due piazzole di sosta

Verranno rimodulati i sottoservizi nei pressi dell'area interessata e previsti i nuovi come da norma.

L'area edificabile di progetto, essendo via Mazzini fornita da tutti i sottoservizi, sarà collegata mediante semplici allacciamenti con richiesta diretta agli enti.

Nell'area edificabile troverà posto uno o più fabbricati.

2 – SCHEMA DI PEREQUAZIONE

Essendo l'area individuata dal P.I. come *“Area per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport”*, attualmente con *“Vincolo decaduto”* (art. 134 N.T.O.), in attuazione dell'Atto unilaterale d'obbligo, si riassumono gli impegni:

1. cessione di 1500mq di area;
2. esecuzione di 30.000€ di lavori sul parco;
3. manutenzioni (vincolo) sul parco per 14.000€;

3 – CARATTERIZZAZIONE QUALITATIVA DELL'INTERVENTO

Il Piano di Lottizzazione destina le aree oggetto di intervento (PDL) ad un nuovo insediamento di tipo residenziale, con particolare attenzione, richiesta, dal lottizzante, alla caratterizzazione qualitativa dell'intervento. Questa si realizza mediante:

- presenza di standard pubblici,
- facilitazione di accessibilità all'area mediante dotazione di percorsi pedonali in progetto su terreno da cedere al comune;
- realizzazione dei posti auto in asfalto e arredo del verde su aree pubbliche e private con piante autoctone
- distribuzione dei possibili fabbricati e dei parcheggi in modo tale da ottimizzare gli spazi e la gestione delle aree
- fruibilità e sicurezza dei parcheggi con spazi dedicati ai pedoni

4 – DESTINAZIONE DELLE AREE

Le superfici reali relative dell'area in oggetto riferita allo stato di fatto previsto dal P.I. vigente, è di circa 5521 mq tutta di proprietà privata di cui in cessione al comune ve ne sono circa 1895mq.

Il P.d.L., dal punto di vista urbanistico, è strutturato in modo estremamente semplice: prevede infatti una viabilità di penetrazione da via Mazzini, posta a ovest che consente di collegare l'area edificabile posta a sud, tra il parco e la ferrovia.

Parametri di urbanizzazione:

DATI METRICI - STANDARD	
STATO ATTUALE	
Superfici:	
Superficie Reale:	5.521,00 mq
Destinazione:	
Area Edificabile C2	5.521,00 mq
indice territoriale/fondario	0,50 mc/mq
Vomune edificabile	2.760,00 mc
PROGETTO	
Superfici :	
Superficie:	5.521,00 mq
Destinazione:	
- Lotto	3.626,00 mq
- Parcheggio standard primario	199,16 mq
- Verde e marciapiede primario	195,84 mq
- Parco 1500 mq Parco	1.500,00 mq
<hr/>	
Totale	5.521,00 mq
- - - - -	
STANDARD di PDL	
Calcolo degli Abitanti:	
<i>Lotti minimi:</i>	
- superficie di PdL	5.521,00 mq
- lotti	1,00 n°
<i>Volume attribuito al PdL:</i>	
- volume urbanistico lotto	2.760,00 mc/lotto
<i>Abitanti insediabili:</i>	
- volume urbanistico di PdL	2.760,00 mc
- volume per abitante	150,00 mc/abit.
- abitanti previsti in PdL	18,40 n°
- abitanti previsti in PdL	
(+ 15% art. 4 comma 10 regolamento edilizio)	21,16 n°
	22,00 n°

Standard richiesti per il PdL:	
<i>Standard a Parcheggio:</i>	
- Superficie per abitante	7,00 mq/abit.
- abitanti di PdL	22,00 abitanti
<i>Standard a Parcheggio richiesti:</i>	154,00 mq
<i>Standard a Verde:</i>	
- Superficie per abitante	8,00 mq/abit.
- abitanti di PdL	22,00 abitanti
<i>Standard a Verde richiesti:</i>	176,00 mq
Standard totali richiesti	330,00 mq
Verifiche Standard:	
<i>Standard a Parcheggio:</i>	
- Standard a Parcheggio di PdL	199,16 mq
<i>Standard a Verde:</i>	
- Standard a Verde di PdL	195,84 mq
Standard totali di PdL	395,00 mq
Standard di PdL > Standard richiesti	VERIFICATO
Totale da cedere al Comune:	
Totale:	1.895,00 mq

5 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

Per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel presente P.d.L., si è partiti da quanto prescritto dal “*Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale*” e dall’art. 104 al punto 6 delle “*Norme Tecniche Operative*” del Piano degli Interventi in vigore.

Le stesse opere di urbanizzazione primaria saranno a carico della Ditta Lottizzante e possono essere riassunte nel seguente elenco:

a) strade

Il lato sud di via Mazzini verrà raccordato ai nuovi parcheggi.

La prima parte di viabilità privata, quella di accesso al lotto, sarà aperta ovvero la recinzione privata partirà dall'allineamento del marciapiede di progetto .

Le pendenze longitudinali saranno tali da garantire il collegamento e raccordo con la via pubblica ed il deflusso delle acque meteoriche.

La carreggiata d’ingresso al lotto è di larghezza 7.40 ml, presenta un compluvio laterale con pendenza trasversale dell’ordine del 1,5 - 2,5 % tale da garantire il deflusso delle acque piovane verso le caditoie di raccolta della fognatura bianca. Le aree da destinare a strada rimangono in proprietà. Per quanto concerne la realizzazione della strada si prevede di operare secondo le seguenti fasi e modalità:

- scavo di sbancamento per una profondità di circa 50 cm;
- realizzazione sottofondo con tout-venant di opportuna pezzatura, avente uno spessore tale da assicurare il transito dei sovraccarichi di legge senza che si manifestino deformazioni permanenti e comunque non inferiore a 30 cm, misurati a compattazione avvenuta con rullo di 18 t;
- manto di regolarizzazione delle livellette di progetto e sagomatura trasversale con spessore minimo, a compattazione avvenuta, di 10 cm in materiale ghiaioso stabilizzato;
- pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder) steso con macchina vibrofinitrice, opportunamente compattato con rullo, avente uno spessore minimo, a compattazione avvenuta di 7 cm;
- manto d’usura in conglomerato bituminoso (binder) steso con macchina vibrofinitrice, opportunamente compattato con rullo, avente uno spessore minimo, a compattazione avvenuta di 3 cm.

Sono inoltre previste la segnaletica verticale ed orizzontale regolamentare per l'indicazione degli stop, dei cigli e assi delle carreggiate.

b) parcheggi

I parcheggi relativi agli standards primari saranno ricavati secondo le indicazioni della planimetria. La realizzazione dei suddetti parcheggi avverrà con la metodologia delle strade.

c) marciapiedi

I nuovi percorsi pedonali andranno ad integrare ed a fungere da ponte con quelli esistenti, ottimizzando la viabilità pedonale nel suo insieme.

Con i nuovi marciapiedi si vogliono realizzare condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza ed autonomia eliminando barriere architettoniche, pertanto saranno di larghezza 150/200cm e realizzati utilizzando i seguenti materiali/metodologie:

- scavo di sbancamento per uno spessore di circa 50 cm come il cassonetto stradale;
- realizzazione di uno strato di sottofondo con materiale tout-venant avente uno spessore minimo, a costipazione avvenuta, di 40 cm;
- posa in opera, su di una opportuna fondazione in cls $R_{ck}=250 \text{ daN/cm}^2$, di cordonate in cls prefabbricate costituenti il bordo del marciapiede sul lato verso la carreggiata;
- realizzazione di massetto in cls $R_{ck}=250 \text{ daN/cm}^2$ avente uno spessore minimo di 10 cm, e con rete elettrosaldata $\phi 6/20 \times 20$;
- il manto di finitura superiore del marciapiede sarà realizzato con betonella colorata in cls, posate su risetta.

I marciapiedi avranno una larghezza pari a 1.5 - 2.0ml. e la quota del marciapiede varierà da +0.0 a -12/15 cm rispetto all'asse stradale.

In corrispondenza degli accessi carrai e pedonali, dei parcheggi e degli attraversamenti pedonali, le cordonate di bordo marciapiede saranno rialzate rispetto alla strada di PdL di 1 cm.

d) aree destinate a verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate a prato con manto erboso calpestabile, previa realizzazione di opportuno sottofondo con terreno vegetale dello spessore minimo di 40 cm. In conformità a quanto prescritto dalle “*Norme Tecniche Operative*” del Piano degli Interventi in vigore, sarà previsto un minimo di 1 albero di alto fusto e 1 gruppi di essenze arbustacee autoctone ogni 100 mq di superficie fondiaria.

e) fognatura nera

Essendo presente su via Mazzini il collettore consortile fognario è obbligatorio che i fabbricati siano allacciati al pozzetto giro in modo diretto ovvero con richiesta di allaccio diretto all'Etra.

Internamente il lotto verrà allacciato in modo privato.

Tale fognatura verrà realizzata con delle tubazioni in PVC PN16 D.E. 250 mm, con relativi pezzi speciali se non diversamente disposto dall'ente stesso. Le condotte saranno poste su un piano di appoggio in sabbia costipata, ed in corrispondenza dei giunti verranno realizzate delle selle di ancoraggio. La tubazione sarà ricoperta da un primo strato di sabbia costipata, mentre la rimanente porzione di scavo sarà riempita con lo stesso materiale scavato, avendo l'avvertenza di posare il nastro di preavviso per evitare rotture in caso di futuri scavi.

Gli innesti, derivazioni e considerevoli cambi di direzione dovranno avvenire all'interno di pozzetti di ispezione, che saranno di tipo prefabbricato in c.a., con sezione interna in pianta quadrata o circolare con lato o diametro non inferiore a 1 m, pareti e fondo aventi spessore adeguato all'impiego su strade di prima categoria.

Ogni pozzetto sarà dotato di chiusino in ghisa sferoidale montato su contro telaio in grado di sopportare i carichi derivanti dal possibile traffico su strade di prima categoria.

f) fognatura bianca

Le fognature bianche verranno realizzate seguendo i tracciati riportati nella Tavola grafica e nel rispetto di quanto previsto e richiesto dalla scheda di intervento n° 3 della “*Relazione di compatibilità idraulica*” del Piano degli Interventi in vigore.

Le tubazioni saranno in conglomerato cementizio armato e centrifugato, con giunto a bicchiere e guarnizione toroidale in gomma a tenuta.

Il diametro minimo sarà ϕ 400/600 mm e dovrà essere opportunamente dimensionato in sede di progetto esecutivo. Le condotte saranno poste su di un letto di sabbia ed il riempimento dello scavo sarà effettuato con lo stesso materiale scavato.

Le caditoie di raccolta saranno costituite da degli opportuni pozzetti ispezionabili sifonati, del tipo prefabbricato in c.a.. Su ciascuno di questi pozzetti sarà posta una caditoia in ghisa sferoidale adatta a sopportare i carichi del traffico di una strada di prima categoria e così pure i pozzetti. Questi ultimi saranno collegati ai pozzetti ispezionabili principali della fognatura bianca con delle tubazioni in P.V.C. rosso pesante ϕ 160/200 posato su di un letto di sabbia e rivestito con cls magro. La posizione indicativa delle caditoie e dei pozzetti ispezionabili è quella riportata nella planimetria di progetto, salvo alcuni possibili adattamenti dovuti alla presenza di altri sottoservizi. A partire dai pozzetti d'ispezione principali verranno inoltre collocate delle condotte sempre in P.V.C. rosso ϕ 140/160 posato su di un letto di sabbia e rivestito con cls magro, di collegamento ai lotti. A tale scopo il tubo dovrà essere prolungato per circa 1,00 m all'interno delle proprietà. Lo smaltimento della rete avviene utilizzando dei pozzi perdenti dimensionati opportunamente a seconda della superficie di influenza come da tabelle allegate.

Il dimensionamento dei pozzi perdenti, delle tubature e degli altri pozzi servirà a garantire la capacità minima d'invaso come richiesto dalla scheda n° 03 della *"Relazione di compatibilità idraulica"* del Piano degli Interventi come da schema e relazione invarianza idraulica allegato.

g) rete acquedotto

La rete idrica sarà realizzata con allaccio diretto Etra.

Verrà previsto uno stacco per fontanella nel verde.

h) rete gas-metano

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente.

i) rete telefonica

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente.

l) rete di distribuzione dell'energia elettrica per usi civili

La rete sarà realizzata con richiesta di allaccio diretto all'ente.

m) impianto di pubblica illuminazione

L'illuminazione pubblica sarà eseguita lungo il parcheggio e sui percorsi pedonali mediante lampioni e materiali indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale collegata alla linea di via Mazzini.

In particolare si prevede la realizzazione di una linea in cavo entro tubo interrato in P.V.C. a doppia parete da posizionare secondo le indicazioni riportate. In tale planimetria sono inoltre indicati i punti luce che si prevede realizzare mediante la posa in opera di:

- pali tronco conici in acciaio zincato, $H_{max} = 9,00$ m;
- opportuno basamento in c.a. che garantisca la stabilità del palo;
- corpo illuminante con diffusore completo di lampada, reattore e condensatore;
- scatola di derivazione da incassare nel palo;
- pozzetto di derivazione in cemento.

I pali dovranno inoltre essere messi a terra con puntazze in acciaio o corda di rame.