RELAZIONE TECNICA

Il progetto P.U.A. oggetto della presente pratica riguarda la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo in zona a Tessuto Insediativo Omogeneo residenziale di formazione più recente, in località San Giorgio in Brenta di Fontaniva (PD), in Viale della Rinascenza, catastalmente censito all'N.C.T. Sez. Unica - Foglio 20° - mappale n. 976, di proprietà del signor Cavicchiolo Pietro.

Sui lati nord, ovest e sud il lotto oggetto di P.U.A/15 confina con le proprietà della sig.ra Zen Erica, catastalmente censite all'N.C.T. Sez U.- al Fg. 20 mappali 868 e 975.

L'accesso al nuovo lotto in progetto avviene tramite la strada sterrata denominata Viale della Rinascenza, che è una laterale alla strada principale che collega San Giorgio in Brenta con Fontaniva e denominata Viale della Rimembranza.

Alla fine del Viale della Rinascenza si predisporrà gli interventi di pubblico interesse riguardanti il posizionamento del parcheggio, del verde primario e dell'illuminazione richiesti dal piano. Per raggiungere da questa strada sterrata il nuovo lotto in progetto verrà fatto un percorso con una strada di proprietà privata in battuto di ghiaino di larghezza complessiva ml 3,00 che attraversa la proprietà della signora Zen Erica.

Per quanto riguarda l'accesso da sud al nuovo lotto è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile su di una striscia di terreno corrente lungo il lato est del mappale partendo dall'angolo sud – est per una larghezza costante di ml 3,00.

Per il progetto del verde primario si è individuato una striscia di terreno esistente di superficie mq 33,78 già organizzata a verde con la presenza di alberature, che è adiacente all'inserimento del nuovo parcheggio pubblico.

Quest'ultimo è organizzato con n. 3 posti auto per una superficie di mq 37,50 e sarà delimitato insieme al verde primario da una nuova recinzione (vedi progetto allegato) eseguita da parte dei proprietari del terreno.

La nuova recinzione in progetto è stata pensata con materiali che ben si adattano al contesto paesaggistico della zona, vi sarà un nuovo accesso carraio per l'ingresso al lotto di proprietà con un'apertura di ml 4,00 dotato di cancello scorrevole all'interno della nuova recinzione con apertura elettrica e formato da una struttura in ferro con tamponamento in tavole di legno in essenza castagno. La recinzione è costituita da uno zoccolo in calcestruzzo alto cm 10,00 su cui verranno appoggiati dei pali in legno di castagno di diametro cm 8,00 e di altezza 90,00 cm intervallati da alcuni di altezza cm 1,20, sostenuti da un telaio in legno composto da montanti e traversi fissati alla zoccolatura in cls, mentre vicino al cancello d'ingresso verrà fatta una colonnina in calcestruzzo di altezza ml 1,30 per poter inserire la cassetta per la posta e le componenti impiantistiche quali il

campanello e il videocitofono.
Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, si pensava di predisporre vicino al parcheggio pubblico un lampione di altezza ml 4,00 con sopra un pannello fotovoltaico dimensionato per poter funzionare con accensioni programmate fino a 12 ore a notte con flusso luminoso ridotto e una autonomia, in condizione di scarsa insolazione, di tre giorni.
Il pannello fotovoltaico alimenta la batteria sottostante, mentre la lampada sarà a led bianchi di tecnologia Osram ad altissima efficienza luminosa di potenza assorbita 20 Watt e illuminamento massimo di 13 lux a 6M e di una intensità luminosa di 2800 LM, si pensava inoltre di predisporre l'alimentazione del lampione predisponendo lo scavo e la posa in opera di un tubo corrugato da Ø 125 mm, per poter in qualsiasi momento avere la possibilità di allacciarlo al contatore privato del proprietario del lotto già esistente, in modo da utilizzarlo in caso di mancanza di autonomia del pannello fotovoltaico.
Da un punto di vista tecnico, si sono individuati i parametri dettati dalla zona urbanistica in cui ricade l'intervento denominata area residenziale di formazione più recente, regolamentati dall'art. 28.2 delle Norme Tecniche Operative:

- indice di edificabilità territoriale: non superiore a mq/mc 1,00,
- numero di piani abitabili: non superiore a uno, oltre il piano terra adibito a garage, oppure a due piani abitabili fuori terra;
- altezza dei fabbricati: non superiore a ml 7,00;
- superficie coperta: non superiore al 35% della superficie fondiaria.

Questi punti forniranno le linee guida per la progettazione del fabbricato.
Nella zona urbanistica in cui ricade l'intervento, il lotto oggetto del P.U.A. sarà garantito da una serie di servizi quali:

- strade di accesso;
- verde;
- parcheggi;
- illuminazione pubblica;

ai quali si aggiungerà la previsione della realizzazione dei vari sottoservizi, quali:

- tubature per l'allacciamento al pozzo di approvvigionamento idrico esistente;
- linea elettrica con predisposizione di allaccio al nuovo contatore privato;
- impianto trattamento acque reflue e pluviali.

Per quanto riguarda la linea telefonica non verrà predisposta nessuna rete di allacciamento per l'abitazione in progetto in quanto i proprietari non vogliono utilizzare questo tipo di servizio, mentre per la non presenza di estensione della rete gas – metano nella via sopraccitata, si provvederà a realizzare un progetto di casa passiva con fonti di energia alternativa fornite dall'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche degli scarichi pluviali dell'abitazione in progetto, avverrà tramite il collegamento a un pozzo perdente posizionato nell'area di proprietà, mentre per l'impianto di fognatura riguardante le acque nere si provvederà con la messa in opera della vasca Imhoff con subirrigazione a perdere, posizionata ad una distanza maggiore di ml 30,00 dal pozzo d'acqua esistente, che verrà utilizzato anche per l'approvvigionamento idrico a servizio della nuova abitazione.
Si riportano di seguito i dati sintetici di dimensionamento dell'intervento:

- SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.U.A. -Z.T.I.O residenziale di formazione più recente – 599,00 mq
- SUPERFICIE MAX COPRIBILE (35%) - mq 210,00
- VOLUME MASSIMO EDIFICABILE - mc 599,00
- VERDE PUBBLICO PRIMARIO IN PROGETTO mq 33,78
- PARCHEGGIO PUBBLICO PRIMARIO IN PROGETTO mq 37,50

Dal punto di vista cartografico, vengono presentati i seguenti elaborati tecnici:

- Tav. 1 – Estratti cartografici;
- Tav. 2 – Planimetria generale con perimetro intervento e reti infrastrutture esistenti;
- Tav. 3 – Planimetria generale stato di progetto;
- Tav. 4 – Planivolumetrico di progetto;
- Tav. 5 – Planimetria aree da vincolare;
- Tav. 6 – Reti tecnologiche: rete Enel – Pubblica illuminazione;
- Tav. 7 – Reti tecnologiche: rete idrica – rete fognaria;
- Tav. 8 – Progetto recinzione del lotto adiacente al parcheggio pubblico.
- Allegato A – Verifica di compatibilità Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica;
- Allegato B – Relazione Tecnico – illustrativa con documentazione fotografica,
- Estratto catastale – elenco proprietà;
- Allegato C – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Allegato D – Norme di Attuazione;
- Allegato E – Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Allegato F – Atto unilaterale d'obbligo;
- Allegato G – Perequazione Urbanistica;

IL PROGETTISTA

architetto Alessandro Bressa