

# RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

## PREMESSA

La richiesta in oggetto riguarda il completamento dei lavori relativo al Piano attuativo di iniziativa privata denominato lottizzazione '**Valle Grande**' di cui alla convenzione del 10/05/2011 e Permesso di Costruire scaduto n. 11683/0/00 .

L'ambito di intervento riguarda un ambito di sottozona C2 con obbligo di strumento urbanistico attuativo per una superficie reale rilevata di mq 10812. La tavola 1 individua lo stato di fatto , le superfici territoriali e fondiari ed i confini di proprietà .

La ditta lottizzante originaria era la soc. Campiello Casa srl .

L'istanza per il completamento delle opere di urbanizzazione viene inoltrata e sottoscritta da tutti gli attuali proprietari delle diverse particelle catastali che costituiscono l'intero ambito dell'originaria superficie convenzionata.

Le opere ancora da realizzare sono puntualmente individuate nel computo metrico estimativo allegato : per ogni singola voce di capitolato è stata riportata la quantità dei lavori già realizzati con detrazione del relativo costo . Rispetto al computo metrico originario sono state apportate le seguenti modifiche :

- Realizzazione di una nuova cabina enel , come da elaborati di progetto Tavola 4 : trattasi di infrastruttura richiesta dall'Enel in corso lavori e per questo non prevista nel progetto originario ;
- Realizzazione dell'allacciamento e distribuzione della linea del Gas in conformità all'elaborato grafico Tavola 6: trattasi di infrastrutturazione pubblica della zona di Bevazzana intervenuta successivamente all'inizio dei lavori ;
- Realizzazione dell'allacciamento e distribuzione della linea acquedotto a totale carico dell'ente LTA : il computo metrico riporta il costo complessivo dell'intervento preventivato da realizzarsi in conformità alla Tavola 5 escludendo pertanto dal computo metrico originario le singole lavorazioni previste in progetto.
- Non realizzazione della cunetta alla francese ;
- Illuminazione stradale : modifica del corpo illuminante secondo le indicazioni ricevute dal Servizio Lavori Pubblici.

## ELABORATI

Il presente P.U.A. e' composto dai seguenti elaborati :

A) Relazione illustrativa ;

B) Elaborati grafici :

Tavola 1 – Rilievo dello stato di fatto con indicazione del perimetro dell'intervento e delle infrastrutture e reti esistenti ;

Tavola 2 – Viabilità di progetto, segnaletica, verde, prescrizioni e parametri di edificazione ;

Tavola 3 – Linea fognature ;

- Tavola 4 – Linea enel + cabina enel ;
- Tavola 5 – Linea telefonica – illuminazione pubblica – linea acquedotto ;
- Tavola 6 – Linea gas ;
- Tavola 7 – Linea fognatura – particolare altimetria ;
- Tavola 8 – Sezioni stradali e particolari ;
- Tavola 9 – Opere realizzate , opere da realizzare , comparativa ;
- Tavola 10 – Aree da cedere al Comune ;
- C) Schema di convenzione ;
- D) Stato di Consistenza certificato dal D.L. delle opere eseguite con quadro economico estimativo di raffronto tra le opere eseguite e le opere da completare.
- E) Relazione Geologica ;
- F) Vas : modulo VFSA ;
- G) Elenco dei proprietari ;
- H) Attestato PGRA ;
- I) Estratto di mappa aggiornato ;

## **FINALITA'**

Il presente piano di Lottizzazione prevede l'urbanizzazione di un'area avente una superficie reale di mq 10.812 al fine di realizzare delle aree edificabili dotate di tutte le infrastrutture necessarie ad uso residenziale . Il progetto allegato alla presente è stato redatto in conformità alla normativa urbanistica vigente . L'area ricompresa all'interno del P.U.A. è collocata in zona di espansione . Il PRGC individua l'area in questione quale zona di espansione subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Per tale area le NTA del PRGC , zone di espansione soggette a strumento preventivo , prevedono i seguenti parametri (parametri invariati) :

Indice massimo di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1.00

Superficie territoriale zona di espansione in progetto (sup. reale) : 10.812 mq .

Indice territoriale di progetto: 1 mc/mq

Volume massimo insediabile sottozona : 10.932 mc .

(La volumetria di mc 120 è stata trasferita dalla adiacente particella 575 (vedi estratto di mappa allegato)

Abitanti insediabili :  $11.685/100 = 72.88 \rightarrow 117$  persone

Parcheggi :  $117 \times 3,5 = 409,50$  mq (minimo) = 410 mq previsti in progetto

Verde :  $117 \times (6+3) = 1052$  mq (minimo) = 1068 mq previsti in progetto

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il progetto per il completamento delle opere viene inoltrato in ottemperanza al disposto degli art.19 e 20 della L.R. 11/2004.

Il progetto prevede il collegamento stradale alla viabilità esistente , via Bevazzana, mediante la realizzazione di un innesto stradale .

Vista la modesta entità dell'area , si prevede la realizzazione di un unico ramo stradale a senso unico con ingresso e uscita e parcheggio centrale . La strada di distribuzione interna alla lottizzazione avrà una sezione costante della carreggiata a senso unico di ml 5.50 oltre i marciapiedi di ml 1.50. La suddivisione della superficie fondiaria prevede la realizzazione di due macrolotti aventi una pari volumetria di mc 5.466 nei quali si prevede la possibilità di insediamenti residenziali .

L'area a verde e' stata individuata in un unico ambito centrale che collega via Bevazzana all'argine demaniale ove è prevista una pista ciclabile di grande interesse paesaggistico .

La superficie a verde viene progettata con un lieve invaso centrale (ved. Tavola 3) ad una quota media di -0.30 ml rispetto alla quota media della viabilità in progetto , allo scopo di prevedere un bacino naturale della capacità di mc 90 . Lo smaltimento delle acque meteoriche dell'area in oggetto avviene mediante l'utilizzo di condotte in cls del diametro di cm 80 : le condutture in progetto garantiscono una capacità di 126,25 mc : in corrispondenza dell'innesto delle condutture alle pubbliche fognature e ai canali viene prevista una restrizione della condotta allo scopo di rallentare la capacità di deflusso e garantire una adeguata portata di invaso. All'interno dei singoli macrolotti di proprietà è prevista la realizzazione di condutture per lo smaltimento delle acque meteoriche del diam. di cm 60.

Lungo via Bevazzana viene prevista la chiusura di un tratto di fosso , anche per questioni di sicurezza della viabilità, mediante la fornitura e posa in opera di condotta in cls del diametro interno di ml 1.40. La superficie derivante dalla chiusura del fosso , come preventivamente concordato con l'ufficio ll.pp., viene sistemata ad arredo urbano mediante realizzazione di parcheggi e verde pubblico per una superficie complessiva di mq 434.50 ( 235 mq di parcheggi e 199.50 di verde).

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto sono le seguenti :

### **a) PUBBLICA FOGNATURA**

La pubblica fognatura e' progettata con doppia linea , acque nere e acque bianche, costituite rispettivamente da :

- 1- acque bianche o meteoriche : condutture in c.a. centrifugato diam. 80 cm ;
- 2- acque nere : condutture in pvc rigido diam. 25 cm UNI 7447 tipo 303/1 ;

### **b) DISTRUBUZIONE ENERGIA ELETTRICA + REALIZZAZIONE DI UNA CABINA ENEL**

### **c) LINEA TELEFONICA**

### **d) LINEA ACQUEDOTTO**

### **e) PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

f) LINEA DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Le opere di urbanizzazione di cui ai punti b) c) d) f) sopraelencati sono state e/o verranno realizzate nel rispetto delle normative vigenti e secondo le indicazioni degli Enti erogatori.

L'impianto di pubblica illuminazione viene realizzato mediante condutture sotterranee e pali fuori terra della altezza di ml 8.00 e corpo illuminante simili a quelli adottati sulla strada comunale prospiciente di Via Bevazzana .

g) VERDE PUBBLICO

Le aree destinate a verde pubblico saranno livellate e seminate a prato . Viene prevista la pinatumazione di alberi di alto fusto e piante arbustive . L'area a verde viene attrezzata con panchine e cestini portarifiuti.

h) PARCHEGGI e SEGNALETICA

Gli spazi di parcheggio sull'area pavimentata viene individuata mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale .

### **CAPITOLATO E PREVENTIVO DI SPESA**

Il capitolato dei lavori con preventivo di spesa indica nel dettaglio tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto .

Le categorie delle opere sono state suddivise in :

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (opere all'interno dell 'ambito di intervento di proprietà ed all'esterno relativamente agli allacciamenti ai pubblici servizi) comprendenti :

- Opere di viabilità ;
- Opere di fognatura ;
- Illuminazione pubblica ;
- Linea telefonica ;
- Linea enel ;
- Linea acquedotto ;
- Segnaletica orizzontale e verticale ;
- Verde pubblico ;

Le superfici da cedere al Comune sono le seguenti :

- SEDE STRADALE : 548.50 MQ
- MARCIAPIEDI : 361.37 MQ
- PARCHEGGI : 410 MQ
- VERDE : 1084 MQ

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA( opere da realizzare in proprietà pubblica lungo via Bevazzana) comprendenti

- Opere di viabilità (parcheggi e allargamento sede stradale) ;
- Opere di fognatura (chiusura fosso);
- Verde pubblico ;

3) OPERE IN PROPRIETA' PRIVATA (muri di contenimento marciapiede in proprietà privata - non soggette a scomputo oneri )

il tecnico : arch. Zamarian Alessandro