

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Variante al Piano di lottizzazione "Breda 3" – ambito C2.2.04 A e C2.2.04 B  
e richiesta di proroga di 5 anni



### 1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la richiesta di variante al Piano di lottizzazione denominato "Breda 3" approvato, definito all'interno delle aree in Comune di Limena e descritto nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 5 mapp. 902-903, al Foglio 8 mapp. 475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494, al Foglio 11 mapp. 349-350-352-458-460-461-464-563-564-565-566-567-568-569 e di proprietà della ditta FENIX s.r.l., con sede in Milano, via Santa Radegonda 11 e P.IVA 01281850998, legalmente rappresentata dal Sig. Tabacchi Emanuele Maria.

Tale variante nasce dalle necessità espresse dalla nuova proprietà di realizzare un Piano di lottizzazione che sia più sostenibile ed aderente agli indirizzi regionali, nazionali ed europei in termini di risparmio energetico, gestione del consumo del suolo, abbattimento delle emissioni in atmosfera e maggior comfort abitativo. Si è pertanto sviluppato un progetto urbanistico green, rigenerando un piano di lottizzazione

vecchio ed obsoleto, in un greenfield che si prefigge di salvaguardare il territorio ed esalti le sue peculiarità ambientali.

Vista l'imminenza dello scadere del Piano prevista per il 2020, al fine di conformare il Piano a quanto suddetto si chiede, contestualmente alla presente, PROROGA di anni 5 per attuare le opere ai sensi dell'art. 20 comma 11 della L.R. Veneto n°11/2004.

## **2. Precedenti edilizi**

Il Piano è stato oggetto di due Convenzioni edilizie del 2007 e del 2012, sotto elencate:

- Convenzione Urbanistica del 31.08.2007 Rep. n. 3473 – Notaio Dr. Carlo Santamaria Amato di Bassano del Grappa;
- Modifica di Convenzione Urbanistica del 17.07.2012 Rep. n. 4666 – Notaio Dr. Andrea Zamberlan di Feltre.

In data 10/12/2007 sono iniziati i lavori in riferimento al Permesso di costruire n° 61 del 30.11.2007, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione, ponte e passerella del PUA Breda 3".

I lavori si sono interrotti nel 2009, quando è subentrata la crisi economica che ha messo in ginocchio il settore dell'edilizia. Fino ad allora erano state eseguite parzialmente le opere di viabilità e i sottoservizi, ed in parte i lavori per il ponte carrabile da posizionare sul fiume Brentella.

## **3. Stato attuale dei luoghi**

L'area oggetto di piano si trova ad ovest del centro del capoluogo, compresa tra lo Scolo Orcone ed il fiume Brentella, lungo la S.P.55, in adiacenza dell'inizio di via Fornace. Come previsto dal Piano Regolatore Generale e dalle schede di piano associate, l'intervento comprende due ambiti, il primo denominato C2.2.04 A a destinazione residenziale mentre un secondo indicato come C2.2.04 B a destinazione residenziale ed in parte a Edilizia Convenzionata.

L'ambito C2.2.04 A risulta essere delimitato ad est dalla Strada Provinciale n.55 e dal fiume Brentella, a nord da via Braghetta mentre ad ovest e a sud dallo scolo Porra.

L'ambito C2.2.04 B risulta essere ricompreso tra lo scolo Orcone ad ovest, via Tonello a nord, dove esiste una zona residenziale di recente edificazione, la nuova lottizzazione "Forte" (in fase di realizzazione) ad est, e via Braghetta a sud.

Attualmente l'area si presenta parzialmente recintata con rete di cantiere, sono stati realizzati parte dei sottoservizi (reti di smaltimento acque nere e meteoriche) parzialmente collaudati e vi sono depositi sparsi di materiale di cantiere quali: scatolari, raccordi e tubazioni in calcestruzzo per i sottoservizi. Si intravede traccia di opere di sottofondo stradale e parziali tratti delimitati da cordonate. Lo stato di abbandono ha favorito la crescita della vegetazione pertanto alcune opere realizzate non sono più chiaramente visibili.

#### 4. Descrizione dell'intervento

Rispetto al Piano di lottizzazione approvato e alle convenzioni sottoscritte, la presente Variante propone lo sviluppo unitario del Piano e ridefinisce la distribuzione dei lotti edificabili e degli standard primari all'interno dei comparti A e B, al fine di renderli più funzionali alle nuove tendenze dell'abitare.

Rispetto a quanto previsto dalle schede di piano si propone di ripartire in maniera diversa il volume edificabile, migrando 5.395 mc dal comparto A al comparto B. Il comparto B infatti per sua stessa conformazione, si presta ad accogliere in maniera più organica ed ordinata gli edifici residenziali e ad essere frazionato e separato tramite aree integrate di parcheggi pubblici e privati. Al contrario il comparto A, a causa della sua configurazione sferoidale, necessita di uno sviluppo urbanistico più complesso, che per scelta è stato mantenuto a bassa densità e realizzato perimetralmente lungo la viabilità di progetto a favore dello sviluppo centrale di uno spazio pubblico destinato a verde.

Nel complesso il volume netto edificabile è rimasto invariato ed è pari a 58.852 mc, così suddiviso:

- Comparto C2.2.04 A: 23.000 mc netti edificabili
- Comparto C2.2.04 B: 35.852 mc netti edificabili

Seguendo la logica del progetto unitario, il reperimento degli standard primari all'interno dei singoli comparti, non rispetta il dimensionamento previsto dalle schede di Piano, in quanto si è previsto di ricavare standard in misura maggiore all'interno del comparto A (minore densità edificatoria) e in misura minore all'interno del comparto B (maggiore densità edificatoria). Come è possibile notare dalla tabella qui sotto, la somma totale degli standard a verde e a parcheggio previsti per i due comparti, è superiore al dimensionamento previsto dalle schede di PRG e, vista la vicinanza tra i due comparti, i residenti potranno godere parimenti dei servizi e delle aree pubbliche ricavati all'interno delle due aree, meglio descritti nei prossimi paragrafi.

<b>STANDARDS COMPLESSIVI DI PROGETTO</b>										
	N. ABITANTI INSEDIABILI TEORICI da PRG	N. ABITANTI INSEDIABILI TEORICI da progetto	PARCHEGGIO PUBBLICO da PRG (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da progetto (mq)	VERDE PUBBLICO da PRG (mq)	VERDE PUBBLICO da progetto (mq)	VOLUME NETTO EDIFICABILE da PRG (mc)	VOLUME NETTO EDIFICABILE da progetto (mc)	SUPERFICIE FONDIARIA da PRG (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA da progetto (mq)
Ambito C2.2.04 A	237	192	671	848	6 383	12 619	28 395	23 000	23 545	13 671
Ambito C2.2.04 B	254	299	1046	930	11 894	6 744	30 457	35 852	20 877	22 160
Totale	491	491	1 717	1 778	18 277	19 363	58 852	58 852	44 422	35 831

Andiamo a descrivere dettagliatamente ciascun comparto, si noti bene che le sagome dei fabbricati sono puramente indicative e verranno meglio identificate nelle fasi successive di progetto. Parimenti i dati numerici inseriti potrebbero subire arrotondamenti che non influiscono rispetto agli indici complessivi.

**Comparto C2.2 04 A**



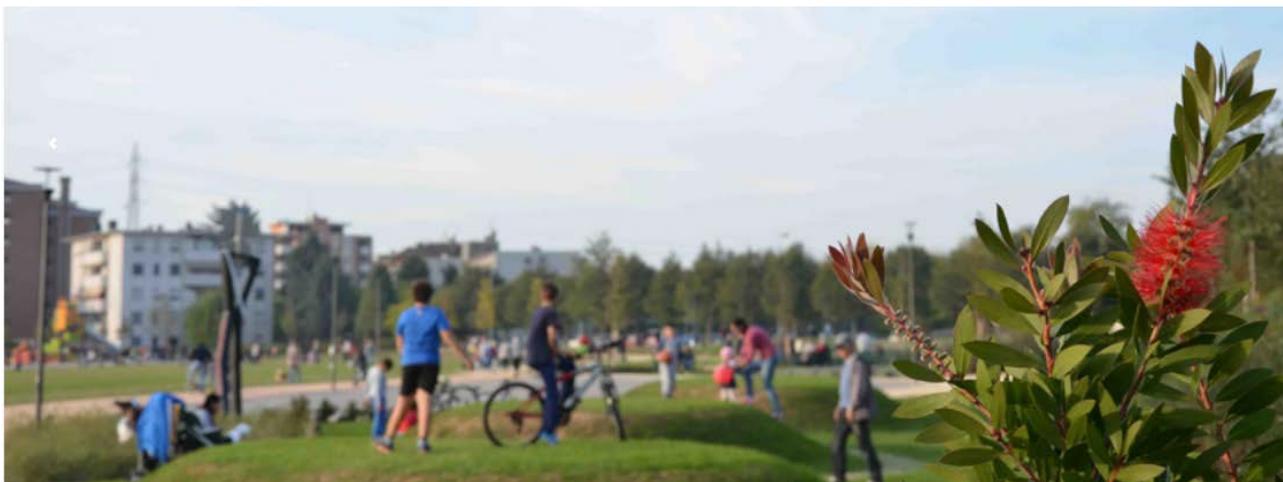
*Planimetria di progetto – comparto C2.2.04A*

Si rileva che la superficie dell'area del comparto accertata mediante rilievo topografico e sovrapposizione del P.R.G. è di 30.983,00 mq complessivi, maggiore sia della superficie prevista nella relativa scheda di piano pari a 28.395 mq sia della superficie calcolata nel piano di lottizzazione approvato pari a 30.448,00 mq.

**Proposta di progetto:** si prevede la riconfigurazione dell'area riducendo la superficie impermeabile e aumentando le aree a verde. La viabilità verrà contenuta ai margini del comparto a favore di percorsi pedonali interni e di uno spazio pubblico destinato a verde posizionato proprio al centro dell'area, opportunamente attrezzato con spazi di gioco per i bambini. A cornice del verde, verrà realizzato l'edificato, caratterizzato dalla configurazione ad "isola", ovvero ogni edificio sarà contornato da vialetti pedonali che conducono ai garage posti al piano terra, mimetizzati da dune verdi.

Per il comparto A viene prevista unicamente la destinazione residenziale, e non più quella commerciale e direzionale.

Viene confermata la realizzazione dello spazio pubblico destinato a verde, non più pavimentato con materiali impermeabili, bensì concepita come un'area verde attrezzata e integrata con l'abitato e con il verde privato, piantumata con diverse essenze arboree complete di impianto di irrigazione. La piazza verde sarà attrezzata con dotazioni ludiche e punti di seduta raggiungibili con percorsi pedonali. Per l'arredo saranno previste panchine e fioriere con spazi di sosta, che si integrano e completano la nuova sistemazione a verde dell'isola pedonale.



Viene confermata la realizzazione della strada di collegamento tra via Braghetta e via Fornace, costeggiando lo scolo Porra. Tale strada presenterà due corsie di marcia, marciapiede e pista ciclabile, divise con aiuole a garanzia di una maggiore sicurezza per ciclisti e pedoni.

Viene confermata la realizzazione della strada di collegamento tra la nuova viabilità e la nuova zona edificata ad ovest del comparto, che attualmente si presenta solo parzialmente asfaltata.

**Comparto C2.2 04 B**

*Planimetria di progetto – comparto C2.2.04 B*

Si rileva che la superficie dell'area del comparto accertata mediante rilievo topografico e sovrapposizione dei P.R.G. è di 31.581,00 mq complessivi, maggiore sia della superficie prevista nella relativa scheda di piano pari a 30.457,00 mq sia della superficie calcolata nel piano di lottizzazione approvato pari a 31.045,00 mq.

Proposta di progetto: per questo comparto si prevede una redistribuzione dei lotti edificabili, circondati dal verde pubblico collegato da un percorso vita multi-stazione per la ginnastica outdoor lungo oltre un chilometro, che potrà essere utilizzato per attività sportive quotidiane da tutti i cittadini. Questa soluzione permette di avere un edificato distribuito in maniera più omogenea e meglio servita dal punto di vista dei parcheggi. Si prevede la suddivisione in 5 lotti che verranno intervallati dalle aree dedicate ai parcheggi e ai garage privati, in particolare i box auto verranno completamente mitigati dal verde, tramite coperture vegetali. In questo modo la percezione visiva che ne deriva è quella di essere immersi in una sorta di parco urbano, a favore della privacy e del comfort abitativo.

Verrà mantenuta la strada di progetto prevista da PRG a metà del comparto e verrà completata con parcheggi su ambo i lati, che terminerà con un *cul de sac* per permettere l'inversione di marcia, il tutto per non precludere un eventuale prolungamento futuro, in previsione della realizzazione del nuovo cimitero.

Per il comparto B in conformità a quanto previsto dal PRG all'interno dell'ambito, verrà mantenuta la superficie destinata ad Edilizia Convenzionata (area evidenziata in figura) per un totale di 5.015 mq, che verrà collocata all'interno del lotto B1 con annessi spazi a parcheggio. Con la configurazione attuale si prevede la realizzazione di n.2 fabbricati residenziali ciascuno dotato di annessi garage e posti auto scoperti di pertinenza, i due edifici svilupperanno un volume lordo totale superiore a 5000 mc mentre il soddisfacimento degli standard a parcheggio e verde verrà garantito all'interno del progetto urbanistico delle UMI come specificato nella tavola n. 07 e nel successivo paragrafo 'Suddivisione in UMI'.

### **Opere fuori ambito:**

La presente richiesta di variante identifica due perimetri di progettazione urbanistica:

- ***Il primo perimetro (individuato dal colore arancione nelle tavole di progetto) è quello che individua l'ambito d'intervento, e rimane invariato rispetto a quello individuato dal PRG e dal progetto precedente;***
- ***Il secondo perimetro (individuato dal colore blu nelle tavole di progetto) è quello che individua l'ambito di pianificazione viaria, e circoscrive l'area fuori ambito d'intervento dove verranno realizzate opere di miglioramento viario funzionali al piano.***

In merito alle opere viarie fuori ambito d'intervento ed interne all'ambito di pianificazione viaria, si conferma la realizzazione di n.2 rotatorie:

- 1° rotatoria tra via Braghetta e via Marzolla per rallentare il traffico e dare accesso alla nuova area edificata. La rotatoria rispetto al precedente progetto viene traslata per essere completamente realizzata all'interno dell'ambito d'intervento, al fine di evitare procedimenti di esproprio, che potrebbero richiedere anni di iter e la sospensione delle opere.
- 2° rotatoria su via Fornace, già prevista nel procedimento pregresso e già in parte realizzata, per permettere l'immissione della nuova viabilità di progetto adiacente al lotto A.

Si conferma la realizzazione del ponte di collegamento sul fiume Brentella, non più ad uso carrabile bensì ciclabile e pedonabile, questa scelta garantirà il collegamento con il centro del paese e con l'area della Barchessa per i futuri residenti, ma eviterà di appesantire la nuova area di lottizzazione con il carico urbano che deriverebbe dal traffico automobilistico; è infatti altamente probabile che in determinate fasce orarie critiche durante la giornata, i pendolari vadano ad utilizzare il nuovo ponte e la nuova viabilità di progetto per bypassare il traffico di via Roma e via Matteotti, aumentando di fatto il carico veicolare su una zona a vocazione residenziale, priva di strutture commerciali e direzionali.

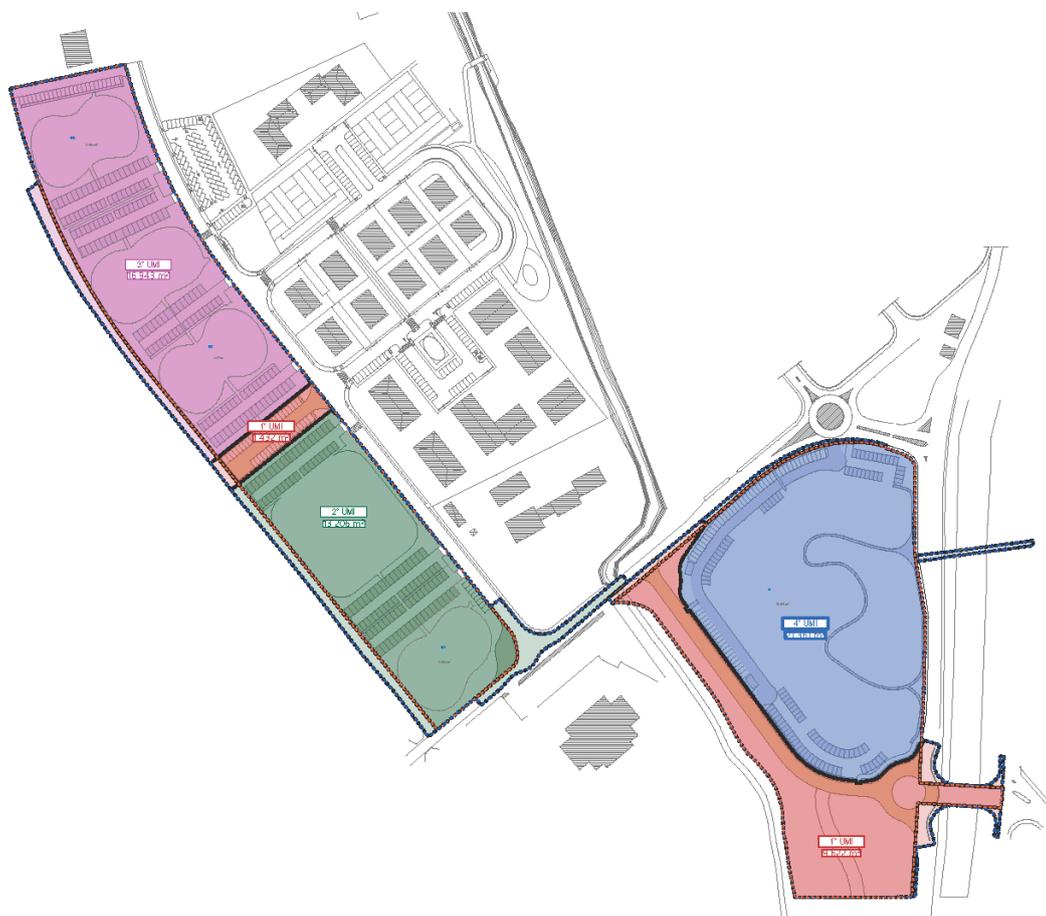
La modifica del ponte da carrabile a pedonabile avverrà con degli elementi di arredo urbano che restringeranno il percorso, escludendo il transito veicolare garantendo nel contempo solo una fruizione pedonale e ciclabile. Questi elementi di limitazione potranno essere rimossi in un futuro o al bisogno qualora l'Amministrazione comunale scegliesse di utilizzare il ponte come collegamento carrabile.

Si conferma inoltre la realizzazione della passerella ciclopedonale sul fiume Brentella che si presenterà come il naturale collegamento tra le piste ciclabili attualmente presenti su via Fornace e su via Matteotti creando un percorso fluido che metterà in collegamento diretto il nuovo spazio pubblico destinato a verde, il parco di via Matteotti ed il centro di Limena.

Viene meno la necessità di realizzare la rotatoria su via Braghetta a collegamento con la nuova viabilità di progetto, in quanto il traffico che si prevede è moderato e limitato ai veicoli dei residenti del comparto A.

Le scelte progettuali sopra descritte permettono di valorizzare il corso d'acqua Brentella come prescritto nelle schede di Piano, l'integrazione visiva rimane intatta, in quanto il cono visuale sulla zona delle Barchesse resta completamente libero, e il nuovo ponte permette a pedoni e ciclisti di sostare e di godere della vista del fiume da diversi punti. Dobbiamo infatti inserire queste opere all'interno di un progetto urbanistico più vasto che prevede una rete di piste ciclabili e di marciapiedi che favoriscono una circolazione lenta e salutare piuttosto che un passaggio sporadico e veloce in automobile.

**Suddivisione in UMI:**



*Planimetria di progetto - suddivisione in UMI*

Le opere oggetto della presente Variante verranno suddivise in 4 UMI (unità minime d'intervento) autonome. La prima UMI (colore rosso) prevede la sola realizzazione di standard urbanistici, è infatti prevista in questa fase la costruzione della strada pubblica di collegamento tra via Fornace e via Braghetta con la pista ciclabile affiancata e, un'ampia area a verde pubblico; la prima UMI comprende anche un'area all'interno del comparto B e nello specifico, la strada di progetto a metà del comparto completa di parcheggi pubblici su ambo i lati. La seconda UMI (colore verde) comprende i lotti B1 e B2 del comparto B con i relativi spazi a parcheggio mentre, la terza UMI (colore viola) comprende i restanti lotti B3, B4 e B5. La quarta UMI (colore blu) completa l'esecuzione della lottizzazione mediante la costruzione dei fabbricati residenziali del comparto A, la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici e la sistemazione dello spazio pubblico destinato a verde.

La prima UMI verrà realizzata in prima istanza in quanto garantirà il soddisfacimento degli standard a parcheggio e a verde per le restanti UMI, risulta quindi fondamentale evidenziare che è stata studiata una suddivisione tale da garantire, al momento del collaudo, standard a verde e a parcheggio superiori a quelli previsti da PRG inoltre, una volta realizzata la prima UMI, le restanti potranno essere compiute indipendentemente e senza seguire un ordine cronologico preciso.

**Prima UMI:**

Il primo stralcio funzionale, ricadente all'interno dell'ambito C2.2.04 A, prevede il completamento della rotatoria su via Fornace, già prevista nel vecchio piano di lottizzazione e già in parte realizzata e, la realizzazione del tratto di strada che collega via Fornace a via Braghetta. Verrà inoltre realizzato un tratto di pista ciclabile e verranno garantiti standard a verde in misura ampiamente superiore agli standard da PRG. All'interno di questa UMI è inoltre compresa un'area facente parte del comparto B: sarà infatti realizzata in questa fase anche la strada di PDL che si sviluppa a metà del comparto con gli annessi parcheggi pubblici disposti perpendicolarmente all'asse viario di progetto.

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Prima Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	31,06%	mq	9 622
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	4,53%	mq	1 432
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	17,67%	mq	11 054
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	0,00%	mc	0
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	0,00%	mc	0
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	0
<small>Vol lordo / 150</small>		<small>150 mc/ab</small>	

DIMENSIONAMENTO STANDARDS			
Prima Unità Minima di Intervento funzionale			
		Standards minimi richiesti	
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		0	mq
<small>D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8</small>		3,3	
VERDE PUBBLICO residenziale		2 536	mq
<small>D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8</small>		8	0
<small>Superficie ambito verde pubblico (da PRG)</small>		17,67%	14334

DATI DI PROGETTO		
Prima UMI funzionale		
		Superficie di progetto
		mq
<b>Parcheggi</b>		
Verde pubblico	in ambito	7 564
di cui percorso ciclopeditone	in ambito	752
Verde	fuori ambito	327
Marciaiedi		223
Pista ciclabile	fuori ambito	267
Viabilità-strade	in ambito	2 695
	fuori ambito	431

RIEPILOGO STANDARD						
	VERDE PUBBLICO da PRG (mq)	VERDE PUBBLICO da progetto (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da PRG (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da progetto (mq)	VOL. LORDO EDIFICABILE (73.565 mc x 17,67%)	VOL. LORDO DI PROGETTO
Prima UMI	2 536	7 564	0	519	12 998	0
Seconda UMI						
Terza UMI						
Quarta UMI						
<b>TOTALE</b>	<b>2 536</b>	<b>7 564</b>	<b>0</b>	<b>519</b>	<b>12998</b>	<b>0</b>

Tabella riepilogativa \_ prima UMI

**Seconda UMI:**

La seconda UMI, ricadente all'interno dell'ambito C2.2.04 B, prevede la realizzazione della rotatoria tra via Braghetta e via Marzolla e della pista ciclabile che si sviluppa lungo il perimetro est del comparto fiancheggiando via Marzolla, verranno predisposti standard a parcheggio lungo questa via, in aggiunta a quelli già realizzata durante la prima fase. All'interno della seconda UMI insistono n.2 lotti di superficie pari a 3.393 mq e 7.045 mq, per un volume lordo di progetto pari a 15.528 mc.

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Seconda Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	41,82%	mq	13 206
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	21,11%	mq	13 206
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	21,11%	mc	12 422
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	21,11%	mc	15 528
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	104
Vol lordo / 150		150 mc/ab	

DIMENSIONAMENTO STANDARDS			
Seconda Unità Minima di Intervento funzionale			
		Standards minimi richiesti	
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		364	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-3		3,5	
VERDE PUBBLICO residenziale		3 862	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-3		2	832
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)		21,11%	14254

DATI DI PROGETTO		
Seconda UMI funzionale		
		Superficie di progetto
		mq
Parcheggi		108
Verde privato ad uso pubblico	in ambito	2 328
di cui percorso ciclopedonale	in ambito	508
Verde	fuori ambito	1 099
Marciaiedi		0
Pista ciclabile	fuori ambito	0
Viabilità-strade	in ambito	288
	fuori ambito	739

RIEPILOGO STANDARD						
	VERDE PUBBLICO da PRG (mq)	VERDE PUBBLICO da progetto (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da PRG (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da progetto (mq)	VOL. LORDO EDIFICABILE (73.565 mc x 21,11%)	VOL. LORDO DI PROGETTO
Prima UMI	2 536	7 564	0	519	12 998	0
Seconda UMI	3 862	2 328	364	108	15 529	15 528
Terza UMI						
Quarta UMI						
TOTALE	6 398	9 892	364	627	28 527	15 528

Tabella riepilogativa \_ seconda UMI

Variante al Piano di Lottizzazione "BREDA 3" – Comune di Limena (PD)  
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**Terza UMI:**

La terza UMI, ricadente all'interno dell'ambito C2.2.04 B, prevede il completamento del tratto di strada a nord del comparto con lavori di asfaltatura e realizzazione di standard a parcheggio, verrà inoltre ultimata la pista ciclabile lungo il perimetro est del comparto. All'interno della terza UMI insistono n.3 lotti di superficie pari a 4.127 mq, 4.101 mq e 3.494 mq, per un volume lordo di progetto pari a 19.922 mc.

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Terza Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	53,65%	mq	16 943
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	27,08%	mq	16 943
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	27,08%	mc	15 938
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	27,08%	mc	19 922
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	133
<small>Vol lordo / 150</small>	<small>150 mc/ab</small>		

DIMENSIONAMENTO STANDARDS		
Terza Unità Minima di Intervento funzionale		
	Standards minimi richiesti	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale</b>	466	mq
<small>D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-3</small>	3,5	
<b>VERDE PUBBLICO residenziale</b>	4 951	mq
<small>D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-3</small>	2	1064
<small>Superficie ambito verde pubblico (da PRG)</small>	27,08%	14954

DATI DI PROGETTO		
Terza UMI funzionale		
		Superficie di progetto mq
<b>Parcheggi</b>		303
<b>Verde privato ad uso pubblico</b>	in ambito	4 333
<b>di cui percorso ciclopedonale</b>	in ambito	480
<b>Verde</b>	fuori ambito	1 174
<b>Marciaiedi</b>		101
<b>Pista ciclabile</b>	fuori ambito	0
<b>Viabilità-strade</b>	in ambito	423
	fuori ambito	0

RIEPILOGO STANDARD						
	VERDE PUBBLICO da PRG (mq)	VERDE PUBBLICO da progetto (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da PRG (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da progetto (mq)	VOL. LORDO EDIFICABILE (73.565 mc x 21,11%)	VOL. LORDO DI PROGETTO
Prima UMI	2 536	7 564	0	519	12 998	0
Seconda UMI	3 862	2 328	364	108	15 529	15 528
Terza UMI	4 951	4 333	466	303	19 923	19 922
Quarta UMI						
<b>TOTALE</b>	<b>11 349</b>	<b>14 225</b>	<b>830</b>	<b>930</b>	<b>48 450</b>	<b>35 450</b>

Tabella riepilogativa \_ terza UMI

**Quarta UMI:**

Il quarto ed ultimo stralcio funzionale, ricadente all'interno dell'ambito C2.2.04 A, prevede la realizzazione di una strada su cui si attesteranno i parcheggi pubblici che completano gli standard urbanistici, l'ultimazione dei percorsi ciclo-pedonali e la sistemazione dello spazio pubblico destinato a verde in cui si prevede l'installazione di arredo urbano e giochi per bambini. All'interno della quarta UMI insistono n.8 lotti di superficie complessiva pari a 13.671 mq, per un volume lordo di progetto pari a 25.117 mc.

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Quarta Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	68,94%	mq	21 361
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	34,14%	mq	21 361
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	34,14%	mc	20 094
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	34,14%	mc	25 117
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	167
Vol lordo / 150		150 mc/ab	

DIMENSIONAMENTO STANDARDS			
Quarta Unità Minima di Intervento funzionale			
		Standards minimi richiesti	
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		585	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8	3,2		
VERDE PUBBLICO residenziale		6 237	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8	2	1338	
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)	34,14%	14354	

DATI DI PROGETTO		
Quarta UMI funzionale		
		Superficie di progetto
		mq
Parcheggi		848
Verde pubblico	In ambito	5 138
di cui percorso ciclopedonale	In ambito	424
Verde	fuori ambito	149
Marciapiedi		966
Pista ciclabile	fuori ambito	115
Viabilità-strade	In ambito	1 380
	fuori ambito	27

RIEPILOGO STANDARD						
	VERDE PUBBLICO da PRG (mq)	VERDE PUBBLICO da progetto (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da PRG (mq)	PARCHEGGIO PUBBLICO da progetto (mq)	VOL. LORDO EDIFICABILE (73.565 mc x 21,11%)	VOL. LORDO DI PROGETTO
Prima UMI	2 536	7 564	0	519	12 998	0
Seconda UMI	3 862	2 328	364	108	15 529	15 528
Terza UMI	4 951	4 333	466	303	19 923	19 922
Quarta UMI	6 237	5 138	585	848	25 118	25 117
TOTALE	17 586	19 363	1 414	1 778	73 568	60 567

Tabella riepilogativa \_ quarta UMI

## 5. Servizi e sottoservizi

Ad oggi sono state solo parzialmente realizzate opere di urbanizzazione primaria che fanno riferimento al P.d.C. n.61/2007, che riguardano alcuni tratti di rete per le acque bianche e nere. Il nuovo Piano di Lottizzazione prevede la dismissione delle opere già realizzate, in quanto non conformi all'attuale soluzione progettuale e, la realizzazione di nuove reti di sottoservizi che collegheranno i fabbricati residenziali di progetto ai servizi esistenti. Di seguito vengono rapidamente illustrati gli interventi in progetto che verranno realizzati sulle reti tecnologiche, per un maggior approfondimento si rimanda agli elaborati specifici allegati all'istanza. Il P.U.A. oggetto di studio prevede i seguenti interventi:

- **RETE ENEL:** si prevede l'installazione di n.3 cabine di trasformazione, una all'interno dell'ambito A e due poste alle estremità dell'ambito B, il dimensionamento è stato effettuato stimando il numero di utenze residenziali, condominiali, per la gestione delle aree verdi e dell'illuminazione pubblica, il comparto A si compone quindi di n.97 utenze mentre il comparto B di n.148. Il progetto definitivo è in fase di revisione da parte dell'Ente Gestore a cui è stato chiesto anche un preventivo di spesa per eseguire a regola d'arte le lavorazioni necessarie;
- **RETE TELECOM:** il progetto preliminare redatto da Telecom Italia emesso in data 21.10.2019 con n.PNL075787, prevede l'allacciamento alla rete esistente mediante la posa di tubazioni di Ø 125 mm che si allacceranno alle infrastrutture esistenti mediante i pozzetti di interfaccia disposti come da tavola n.24 allegata all'istanza;
- **RETE GAS:** il progetto non prevede l'utilizzo della rete per il trasporto e l'utilizzo del gas all'interno dell'ambito di intervento, è tuttavia stata fatta richiesta all'Ente Gestore del Servizio di acquisizione della planimetria della rete esistente nelle vicinanze per lo studio, in fase esecutiva, di eventuali interferenze con i restanti sottoservizi di progetto;
- **RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA:** il progetto illuminotecnico prevede l'installazione di pali a diverse altezze con corpi illuminanti che montano ottiche specifiche in base al luogo da illuminare. In fase decisionale si è optato per garantire un'illuminazione efficiente lungo tutta la viabilità pubblica, sia potenziando quella esistente che inserendo quella di progetto, sono stati inoltre previsti corpi illuminanti a servizio dei parcheggi pubblici e degli spazi destinati a verde di entrambi i comparti;
- **RETE ACQUE BIANCHE:** per quanto riguarda le misure compensative da realizzare al fine di non aggravare l'equilibrio idraulico dell'area si è fatta richiesta di autorizzazione al Consorzio di Bonifica "BRENTA" in data 04.10.2019 e, a tutt'oggi, si resta in attesa del rilascio del nullaosta. Come meglio illustrato nella Relazione Idraulica, i dispositivi adottati per ripristinare quanto più possibile la perdita dei volumi di invaso indotta dalla trasformazione del suolo, sono gli invasi a 'depressione' e 'in linea' opportunamente dimensionati mediante i metodi illustrati in Relazione Idraulica, è inoltre prevista l'installazione di manufatti ripartitori di portata e di uno stramazzo per far defluire le portate di piena;
- **RETE ACQUE NERE:** l'intervento di maggior rilievo si situa all'interno del comparto A in quanto esiste una linea di fognatura che collega un insediamento edilizio a sud dell'ambito e, in fase di revisione del progetto, l'Ente Gestore ha richiesto che tale linea rimanga funzionante durante tutta la posa delle nuove tubazioni, una volta effettuata, verrà realizzata una linea di bypass così da poter dismettere parzialmente la rete esistente. Le nuove tubazioni della linea saranno in PVC con diametri esterni variabili che vanno da 160 mm a 280 mm e verranno posizionati pozzetti di ispezione, di interfaccia e di allaccio come da tavola di progetto;

- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO: sono previsti esclusivamente gli allacci ai singoli fabbricati in quanto la rete principale risulta già completamente realizzata, gli allacciamenti saranno predisposti con tubazioni di diametro netto maggiore di 100 mm così come da indicazioni dell'Ente Gestore che sta redigendo il progetto definitivo della rete idrica all'interno dell'ambito.

## 6. Conclusioni:

La proposta di Variante qui presentata e corredata dagli elaborati grafici allegati, propone una progettazione integrata tra viabilità, spazi verdi e costruito, che si differenzia da quella precedente per gli obiettivi finali. Il progetto infatti persegue l'obiettivo della sostenibilità ambientale attraverso scelte tecnologiche, costruttive ed impiantistiche all'avanguardia che consentiranno di realizzare un piano di lottizzazione a basso impatto ambientale, con consumo del suolo ridotto e mitigazione ambientale spinta.

Anche a livello di manutenzione futura, la proposta è per l'Amministrazione molto più favorevole rispetto a quelle precedenti, in quanto la proprietà si farà carico della gestione del verde sia privato che pubblico, per il comparto B.

Questa proposta lascia aperto il dialogo con l'Amministrazione Comunale e gli uffici preposti su tutti i punti trattati, al fine di sviluppare un disegno urbano dell'area condiviso e approvato dalle parti.

Vigonovo, gennaio 2020

Il progettista