

P.U.A. “LOTTIZZAZIONE EZZELINO”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietari:

Decisa s.r.l. (P.IVA 03821130261)

PVT s.r.l. (P.IVA 05130580268)

Locazione intervento: Via Piave, 31030 Castello di Godego (TV)**Dati catastali:** NTC, foglio 13, mappali n. 1797 – 1798

La lottizzazione di progetto denominata “Ezzelino” si colloca al termine di via Piave, immediatamente a sud della lottizzazione “Muson”. La proprietà dei lotti interessati dalla previsione urbanistica (Foglio 13 mappali 1797 e 1798) è delle ditte PVT s.r.l. e DECISA s.r.l. ed ha una superficie reale di 7'644,07 mq contro i 7'690,00 mq nominali riscontrabili nelle visure catastali. Nella tavola 1 è rappresentata la sovrapposizione tra il perimetro della mappa, i confini reali ed il retino della zona urbanistica. Il limite fisico reale è la base per lo svolgimento del progetto di lottizzazione. La previsione della scheda di piano per l'area di trasformazione “T.9” contempla un indice territoriale di 0,26 mq/mq, una superficie minima da ricavare per standard primari (pari a 10 mq/abitante) pari a 400 mq essendo insediabili 40 abitanti teorici. Altre indicazioni di tipo edilizio completano il quadro normativo di riferimento: numero massimo di piani 2, altezza massima degli edifici 6,50 m, distanza dai fabbricati 10,00 m.

La previsione della scheda di piano relativamente agli standard primari (L. 847/1964: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione), in conformità alle previsioni del comma 3, art. 32 l.r. 11/04 definisce una superficie minima (400 mq) di aree da destinare a tali opere. Secondo quanto previsto dal progetto, le superfici destinati alle opere elencate saranno pari a:

- 972,86 mq per viabilità stradale;
- 344,57 mq per marciapiedi;
- 91,00 mq per posti auto;
- 46,19 mq per verde.

L'area di progetto, di forma regolare, pone dei vincoli relativamente alla modalità di insediamento dei lotti su cui verranno ricavate le abitazioni. La ridotta profondità nord-sud non permette di ricavare una viabilità interna est-ovest per servire i lotti a sud. Pertanto si imposta una soluzione costituita da una viabilità di connessione posta a nord, di larghezza complessiva di 6,00 m (Art. 77 del Regolamento edilizio che consente di ridurre la larghezza complessiva a 6,00 m poiché trattasi di strada a fondo cieco), che si collega con via Piave a ovest e mantiene la possibilità di transito verso la campagna a est. Da essa si staccano due rami ortogonali che servono in profondità l'insediamento. Alla testa del primo braccio è presente una rotonda per l'inversione di marcia. E' prevista anche una prosecuzione del medesimo, a sud oltre la rotonda, per creare un collegamento carraio con la proprietà comunale confinante. Il secondo braccio invece sarà una strada privata a fondo cieco per raggiungere i due lotti a sud. A una distanza di 5,00 m dalla strada principale sarà installata una sbarra telecomandata per consentire

l'accesso ai soli residenti dei lotti "E", "F", "G" e "H".

L'innesto alla pubblica viabilità esistente avrà come obiettivo anche il collegamento della pista ciclabile esistente su via Piave con quella di progetto che si svilupperà lungo il primo braccio viario a ovest fino al limite sud della lottizzazione.

Il collegamento tra la pista ciclabile di nuova costruzione prevista nella lottizzazione e la pista esistente a ovest, avverrà tramite riprofilatura della strada esistente (via Piave) con il ricavo a nord di un percorso ciclo-pedonale segnato dalla viabilità carraia con linee gialle. Si ritiene tale scelta costruttiva migliore per quanto attiene la sicurezza rispetto alla delimitazione eseguita con cordoli di calcestruzzo o gomma.

Tra il limite nord della proprietà dei proponenti e il marciapiede esistente asfaltato che costituisce il limite sud della lottizzazione "Muson", è presente una carrareccia in ghiaia. Attualmente serve a garantire il collegamento con la campagna coltivata a est. Nelle previsioni di progetto tale viabilità (sia il marciapiede che la carrareccia in ghiaia di proprietà comunale) verrà modificata. Il marciapiede verrà ridotto lungo tutta la linea a sud fino a metri 2,50. La parte rimossa verrà sostituita con una fascia di verde alberata (un albero circa ogni 12 ml). In successione verranno poi creati i parcheggi lungo la nuova viabilità. In questo modo, a carico dei proponenti, senza andare in scomputo di standard previsti e con copertura di garanzia fidejussoria, verrà sistemato anche questo suolo di proprietà pubblica, altrimenti "intercluso" tra due lottizzazioni, con il ricavo di 18 posti auto. La fascia di mitigazione prevista dalla scheda di piano sul limite sud e est del costruito sarà costituita da una siepe che verrà realizzata all'interno delle proprietà private, in sede di realizzazione degli interventi edilizi. La servitù di scolo delle acque piovane provenienti dalla carrareccia ad est verrà garantita tramite l'installazione di un pozzo perdente dedicato alla captazione delle acque.

Gli otto lotti ricavati all'interno dell'area urbanizzata sono serviti anche da regolare marciapiede che connette con attraversamenti pedonali la nuova lottizzazione con quella esistente e le sue viabilità. Il braccio viario ovest che penetra in profondità è dotato di una batteria di 7 parcheggi pubblici, di cui uno accessibile per i disabili e uno dotato di postazione per la ricarica delle auto elettriche, posti ortogonalmente all'asse viario.

Nel piano vengono già definite le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati previsti, in modo da dare una visione complessiva del risultato finale che si intende conseguire. Per ogni unità sarà garantito un garage. Proprio l'essere al margine del costruito, e costituire essa stessa limite ultimo del medesimo, determina una configurazione compositiva unitaria tale da semplificare la percezione dello spazio e ridurre l'articolazione formale di edifici progettati come singoli episodi. Nella documentazione progettuale sono rappresentate le caratteristiche salienti delle singole abitazioni che, una volta approvato il PUA, saranno oggetto di singoli provvedimenti "semplificati" di approvazione, avendo in questa fase già definito le peculiarità planovolumetriche.

Per quanto riguarda il numero finale di unità abitative (totali 17), si prevede:

- Lotto "A": n° 3 unità abitative
- Lotto "B": n° 1 unità abitativa
- Lotto "C": n° 2 unità abitative
- Lotto "D": n° 2 unità abitative
- Lotto "E": n° 2 unità abitative
- Lotto "F": n° 2 unità abitative
- Lotto "G": n° 3 unità abitative
- Lotto "H": n° 2 unità abitative

Infine con riferimento alle opere di urbanizzazione, si segnala che sono previste le opere di:

ING. BARIN ALBERTO

Via Borgo Padova n°44, 35013 Cittadella (PD)

cell: 3381407914, telefono/fax: 0499404608 e-mail: barinalberto@pec.barinalberto.com

- viabilità, marciapiedi e parcheggi;
- rete acque meteoriche;
- rete alimentazione elettrica;
- rete illuminazione pubblica;
- rete acquedotto;
- rete fognatura nera;
- rete telefono e fibra ottica.

Queste sono identificate nel computo metrico estimativo facente parte della documentazione progettuale.

Nella progettazione delle reti a servizi non è prevista la rete gas poiché il progetto prevede che per ogni unità abitativa sia installato un impianto fotovoltaico sulla copertura pari a 3,00 kW di potenza e il sistema di riscaldamento in pompa di calore aria/acqua, in ottemperanza al D.Lgs del 03 marzo 2011 (obbligo fonti rinnovabili) che prescrive per le nuove costruzioni i seguenti parametri: “la copertura del 50 % del fabbisogno di acqua calda sanitaria con fonte rinnovabile; la copertura di almeno del 50% con energie rinnovabili dei fabbisogni di Epi risc + Epi acs +Epe; la potenza di energia elettrica pari alla superficie pianta a livello terreno in mq del fabbricato /50 venga prodotto con fonti rinnovabili”.

Inoltre il decreto legislativo definisce all'art. 2 lettera “a” energia rinnovabile come: energia proveniente da fonti rinnovabili non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di scarico, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

Per i fabbricati in oggetto, come per altro evidenziato, viene utilizzata come energia rinnovabile una pompa di calore aria/acqua ed un impianto fotovoltaico.

L'obbligatorietà dell'applicazione del Decreto, comporta che l'energia del gas metano diventi ininfluyente per il riscaldamento degli immobili ed addirittura, essendo fossile non permetterebbe di rispettare le regole di tale Decreto Legislativo.

QUADRO ECONOMICO

1. Opere da capitolato:	211'298,91 €
2. IVA (10%) opere da capitolato:	21'129,89 €
3. Direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo	8'451,96 €
4. Oneri per il trasferimento delle aree:	4'225,98 €

Cittadella, 02/07/2021

Barin Ing. Alberto