

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AMBITO 22/A – 22/B – 23 - 24 Via Ferratine

ALLEGATO D

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico: CORAZZIN arch. FABIO

D) RELAZIONE TECNICA

Premessa

I comparti 22a, 22b, 23 e 24 riguardano dei terreni nel Comune di Montebelluna compresi tra via Feratine a sud, via Barche e via Antonio Russo a nord. L'area è intersecata trasversalmente da via Confine che la divide in due porzioni, dove ad ovest troviamo gli ambiti 22a e 22b, e ad est gli ambiti 23 e 24.

I 4 ambiti, vista la loro vicinanza, sono stati inseriti in un unico piano di lottizzazione, e rappresentano una superficie territoriale definitiva, in seguito alla ripermimetrazione, di 30.816,00 mq (100%) mq, sulla quale è stata progettata l'intera lottizzazione.

-Ambito 22a: 7.075,00 mq – 193,00 mq	= 6.882,00 mq
-Ambito 22b: 5.301,00 mq	= 5.301,00 mq
-Ambito 23: 4.801,00 mq + 5.198,00 mq	= 9.999,00 mq
<u>-Ambito 24: 8.639,00 mq + 100,00 mq – 105,00 mq</u>	<u>= 8.634,00 mq</u>
TOTALE = 30.816,00 mq	

1) Descrizione dell'intervento

Il progetto riguarda i comparti 22a, 22b, 23 e 24, che vengono progettati come un'unica area a destinazione residenziale.

L'area è composta da diversi mappali all'interno degli ambiti che sono così suddivisi:

- Ambito 22a: Foglio 39 parte del mapp. n. 2788
- Ambito 22b: Foglio 39 mapp. n. 845
- Ambito 23 : Foglio 44 mapp. n. 2583, 1909
- Ambito 24 : Foglio 44 mapp. n. 910, e parte mapp. n. 1911

I criteri adottati nella stesura del progetto si basano:

- a) sul rispetto della normativa vigente;
- b) sulla ricerca della logica più funzionale in termine di opere primarie per l'urbanizzazione;
- c) Sulla scelta dei materiali più idonei a garantire la massima funzionalità;
- d) Sulle indicazioni ricevute durante gli incontri con i tecnici comunali.

Il progetto è stato suddiviso in parti fra loro nettamente distinte nella logica di una corretta impostazione progettuale.

Gli elaborati comprendono:

- **Tav.01** – INQUADRAMENTO con estratti di mappa e normativi
- **Tav.02** – INQUADRAMENTO planimetria generale e vista aerea
- **Tav.03** – LOTTIZZAZIONE “sagome limite” di edificazione
- **Tav.04** – LOTTIZZAZIONE **Dimensione lotti e viabilità**
- **Tav.05** – RECINZIONI E BARRIERE ARCHITETTONICHE
- **Tav.06** – OPERE **fognatura nera ed acquedotto**
- **Tav.07** – OPERE **illuminazione pubblica e acque meteoriche**
- **Tav.08** – OPERE **Enel**
- **Tav.09** – OPERE **Telecom**

- **ALLEGATI** : A - Relazione fotografica
 B - Tabella superfici
 C - Convenzione Urbanistica
 D - Relazione tecnica
 E - N.T.A. da Piano Interventi
 F - Atti di proprietà
 G - Capitolato e computo metrico

Negli elaborati grafici sono evidenziati gli standards e le aree in perequazione da cedere al Comune.

Di seguito si presenta una breve descrizione delle singole opere in progetto.

1.1 VIABILITÀ

Il terreno pressoché pianeggiante permette di mantenere sia il piano viabile, sia i parcheggi, a quota costante rispetto al piano di campagna. La volontà è dare continuità alle quote di via Feratine e via Confine, con le quote delle nuove strade di lottizzazione.

La viabilità di accesso alla lottizzazione è garantita da quella che è l'esistente via Confine, strada a senso unico che collega via Barche a nord con via Feratine a sud. La suddetta strada manterrà la direzione obbligatoria con immissione da nord, e verrà allargata a sud per circa 70 metri fino ad avere la larghezza di 6,50 ml, così da garantire l'accesso con doppio senso di marcia da via Feratine. L'accesso agli ambiti ad est e ad ovest di via Confine, sono posti frontalmente l'uno all'altro.

Gli ambiti 22a e 22b riguardano la parte ovest della lottizzazione. La strada interna a doppio senso di marcia che porta ai vari lotti, avrà una larghezza di 6,50 ml. La strada sarà completa di marciapiedi e di zone destinate a parcheggio facilmente utilizzabili. È prevista inoltre una

rotatoria a fine strada, con le dimensioni previste dalla normativa, al fine di permettere l'inversione di marcia degli automezzi.

Gli ambiti 23 e 24 riguardano la parte est della lottizzazione. Avendo a disposizione una superficie di area maggiore, anche la disposizione dei lotti e della viabilità è progettata diversamente. La strada interna avrà una larghezza di 5,25 ml, e sarà una strada a senso unico che dall'accesso a sud da via Confine permetterà la distribuzione ai vari lotti. L'uscita dalla strada interna agli ambiti è garantita a nord, sempre su via Confine, dove ci sarà l'obbligo di svolta a sinistra visto il senso unico di quel tratto di strada. Anche in questa porzione sono previsti i marciapiedi e diverse aree a parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda la viabilità generale della zona di Guarda, compresa tra via Feratine e via Barche, non possiamo sicuramente escludere il fatto che dal momento in cui la lottizzazione sarà completata con tutti i fabbricati, il carico di traffico automobilistico e ciclopeditone aumenterà. La maggior parte del traffico sarà convogliato su via Feratine, strada già predisposta al doppio senso di marcia e dotata di pista ciclabile, marciapiedi e pubblica illuminazione. La viabilità in sé non subirà modifiche sostanziali, in quanto l'accesso a via Barche da via Confine non sarà permesso, mantenendo quindi l'impostazione attuale del senso unico. Verrà inoltre migliorata la viabilità ciclopeditone, con la realizzazione di circa 125 ml di marciapiede lungo Via Confine, fino al congiungimento con Via Feratine, e a circa 300 ml di percorso pedonale all'interno dei diversi ambiti.

1.2 FOGNATURA

La fognatura prevista nel progetto di lottizzazione sarà di tipo separato.

Le acque meteoriche, per mezzo di tubazioni in calcestruzzo, saranno convogliate in vasche a tenuta e poi smaltite con dei pozzi perdenti.

La rete fognaria sarà costituita da tubazione principale in ghisa classe k7, sarà allacciata alla nuova condotta fognaria prevista in via Confine

1.3 ENEL e TELECOM

Per quanto riguarda i lavori di approvvigionamento dell'energia elettrica e del servizio telefonico, sono stati presi contatti con i rispettivi enti erogatori e saranno adottate le soluzioni previste come da TAV.08. A titolo informativo si comunica che è previsto l'allacciamento dei servizi ENEL da via Feratine, mentre per i servizi TELECOM l'ingresso dei cavidotti è previsto da via Barche.

1.4 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Nella scelta progettuale dell'impianto di illuminazione si andranno a posizionare il numero di punti luce minimo a garantire una corretta ed uniforme illuminazione degli spazi pubblici.

I corpi illuminanti saranno a led, i pali che saranno installati saranno quelli indicati dall'amministrazione comunale.

1.5 ACQUEDOTTO

Alla fornitura di acqua potabile si provvederà mediante tubazione principale in ghisa sferoidale e allacci privati in polietilene di sezione opportuna e nel rispetto della normativa vigente, mediante allacciamento alla rete comunale. Il tutto sarà eseguito secondo indicazioni dell'ente erogatore di Alto Trevigiano Servizi.

1.6 RETE GAS

Si precisa che la rete gas non verrà realizzata.

2) DIMENSIONAMENTO LOTTIZZAZIONE

2.1) AMBITI E PARAMETRI URBANISTICI - (Artt. n.19 e 20 delle N.T.O.)

AMBITO 22/a – 22/b – 23 - 24 – VIA FERATINE – ZONA C/2.1

indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0,27 mq/mq
altezza massima edificio da P.I.	H. = 11,20 m
area destinata a perequazione	18% della superficie territoriale

2.2) CALCOLO SUPERFICIE UTILE

AMBITO 22/a e 22/b

Superficie Territoriale d'Ambito	22/a e 22/b	12.183,00 mq.
S.U. massima edificabile	$12.183,00 \times 0,27 =$	3.289,00 mq.
S.U. minima edificabile	$3.289,00 \times 0,75 =$	2466,75 mq.

AMBITO 23 e 24

Superficie Territoriale d'Ambito	23 e 24	18.633,00 mq.
S.U. massima edificabile	$18.633,00 \times 0,27 =$	5031,00 mq.
S.U. massima edificabile di piano (91,43%)		
	$5031,00 \times 0,9143 =$	4600,00 mq.
S.U. minima edificabile	$5.031,00 \times 0,75 =$	3.773,25 mq.

2.3) DOTAZIONE MINIMA E VERIFICA STANDARD - (Art. n. 10 delle N.T.O.)

AMBITO 22/a e 22/b - S.U. mq. 3.289,41

Standard minimi richiesti

spazi a verde attrezzato 6/50 della S.U.	=	mq. 394,73
spazi a parcheggio 5/50 della S.U.	=	mq. 328,94

totale standard secondari 21/50 della S.U.	=	mq. 1.381,55
Area in perequazione	=	mq. 2.192,94

Standard di progetto

spazi a verde attrezzato	=	mq. 395,00
spazi a parcheggio	=	mq. 529,15
standard secondari in cessione	=	mq. 1385,02
Area in perequazione	=	mq. 2.160,00

AMBITO 23 e 24 - S.U. mq. 4.603,28

Standard minimi richiesti (riduzione 91,43%)

spazi a verde attrezzato 6/50 della S.U.	=	mq. 552,00
spazi a parcheggio 5/50 della S.U.	=	mq. 460,00
totale standard secondari 21/50 della S.U.	=	mq. 1.932,00
Area in perequazione	=	mq. 3.353,94

Standard di progetto

spazi a verde attrezzato	=	mq. 553,00
spazi a parcheggio	=	mq. 462,19
standard secondari in cessione	=	mq. 1.932,66
Area in perequazione	=	mq. 3.388,00

2.4) AREE DA CEDERE AL COMUNE

TOTALE AMBITI 22/a - 22/b – 23 - 24

Aree da cedere richieste

Aree a Verde primario	=	mq. 946,73
Aree a parcheggio primario	=	mq. 788,94
Aree a parcheggio secondario	=	mq. 473,36
TOTALE PARCHEGGI	=	mq. 1262,31
<u>Perequazione. 18% St</u>	=	<u>mq. 5.546,88</u>
<u>Verde primario + secondario</u>	=	<u>mq. 3.786,91</u>
<u>Area in cessione richiesta</u>	=	<u>mq. 9.333,80</u>

Aree da cedere di progetto

Aree a Verde primario	=	mq.	948,00
Aree a parcheggio primario	=	mq.	791,32
Aree a parcheggio secondario	=	mq.	476,68
TOTALE PARCHEGGI	=	mq.	1268,00
<u>Perequazione. 18% St</u>	=	mq.	<u>5.548,00</u>
<u>Verde primario + secondario</u>	=	mq.	<u>3.789,00</u>
<u>Area in cessione di progetto</u>	=	mq.	<u>9.337,00</u>

3) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Ditta lottizzante s'impegna a iniziare le opere di urbanizzazione previo ottenimento del Permesso di Costruire delle stesse opere, entro un anno dalla data di notifica del Permesso di Costruire, e a lottizzare e ultimare tali opere entro tre anni dalla data d'inizio lavori

Montebelluna, 23 Agosto 2024

Corazzin arch. Fabio
