

ALLEGATO A.1

**OGGETTO: STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
TERRENO SITO TRA VIA PADRE ROBERTO E VIA ANTONIBON
VARIANTE.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA

Premesse

Trattasi di una variante che va a definire una diversa tipologia di edificazione dei lotti eliminando, nella sostanza, l'edificazione a blocco e portando la tipologia edilizia o a casa bifamiliare o a schiera.

Per le restanti caratteristiche vale, con i dovuti aggiustamenti, quanto relazionato per il progetto approvato che, per completezza e chiarezza documentale si riportano e si aggiornano.

Si tratta di uno Strumento Urbanistico Attuativo proposto su un'area libera da fabbricati, posta all'interno del centro abitato, a ridosso delle scuole elementari, costituita dalle particelle catastali 1474 e 1475 del foglio 4° del Comune di Nove.

Il PAT adottato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 18.03.2014, prevede quanto segue:

Superficie territoriale	mq 4.940
Volume edificabile massimo	mc 6.000
Altezza massima	m 6.50 per villino e schiera m 10.50 per tipologia linea o blocco
Numero piani	2 - 3
Tipologia	villino, schiera, linea blocco
Aree standard (valore minimo)	Verde 1400 mq Parcheggio 150 mq

(ai quali è applicabile riduzione e monetizzazione)

Prescrizioni particolari:

1. L'accesso viario esclusivamente da Via Antonibon, da Via Padre Roberto ammessi solo accessi pedonali.
2. Declassamento di parte di Via Antonibon a viabilità di servizio esclusivo dei residenti
3. Distanza minima di edificazione da Via Antonibon 5m.
4. Distanza minima di edificazione da Via P Roberto 7,5m.

5. Realizzazione di aiuola continua di 2 m con l'inserimento di alberi ad alto fusto e cespugli a terra.

Conformazione e limitazioni insite nell'area.

L'area ha conformazione pressoché triangolare con la parte più larga a nord mentre verso sud si "stringe" quasi subito limitando lo spazio a disposizione dell'edificazione.

Dal punto di vista altimetrico vi è un dislivello di circa 1 m e 20 cm da est a ovest e di circa m 1,60 da nord a sud.

Lungo via P. Roberto vi è poi la norma di PRG che prevede una cortina di alberi ad alto fusto e cespugliato a terra che, essendo della larghezza di ben 2 m, condiziona l'utilizzo dell'area.

Questa situazione, sommata alla collocazione dell'area da destinarsi a verde a nord, limita e quindi indirizza le scelte progettuali adottate.

Descrizione della proposta progettuale.

Tipologia edilizia

Dal punto di vista edilizio il Piano proposto prevede la realizzazione di n. 4 lotti così composti:

- a nord-est un lotto per un fabbricato di 3 piani fuori terra, per mc 1980 indicato graficamente con la lettera A, gli accessi saranno ricavati lungo il perimetro della recinzione.
- A nord-ovest e al centro due lotti per 2 fabbricati di 2 piani fuori terra, per mc 1635 indicati graficamente come B1 e B2.
- a sud un lotto per un fabbricato di 2 piani fuori terra, per mc 750 indicato graficamente con la lettera C che rimane invariato in tutti i suoi aspetti.

La volumetria totale dell'intervento è di 6000 mc fuori terra e presenta tipologie edilizie differenti: fabbricati bifamiliari ed edifici a schiera.

La scelta tipologica è stata guidata da alcune considerazioni:

- riduzione del numero di unità per blocco edilizio;
- preferenza per gli edifici più bassi e quindi di minore impatto ambientale;
- possibilità di ricerca di soluzioni in linea con le recenti direttive sul risparmio energetico;

Alternativa possibile sarebbe stata la previsione di un blocco edilizio con molte unità compresse in poco spazio.

Verde, percorsi pedonali e parcheggi privati

Alle varie unità abitative saranno assegnate della aeree a verde privato al piano terra.

La tipologia ora adottata con la variante consentirà di realizzare i posto auto ai sensi della L.122/89 indifferentemente al piano interrato con la realizzazione di rampe d'accesso o al piano terra senza la necessità di fare rampe di accesso.

Viabilità

La distribuzione della viabilità in progetto è stata condizionata dalla viabilità esistente.

Parcheggi pubblici

Per i parcheggi, oltre a quelli previsti a sud, si propone un'altra area a nord per una maggiore distribuzione del servizio e per una maggiore quantità di posti disponibili.

La superficie totale destinata a parcheggi è di mq 461.

Aree pubbliche a verde

Nell'area a nord, a ridosso delle scuole elementari, sarà mantenuta un'area a verde avente una superficie di 500 mq; tale area svolgerà la funzione di "cuscinetto" verso le scuole e consentirà di collegare, con una viabilità pedonale, via P. Roberto con via Antonibon. Ad est un'ampia aiuola prosegue verso sud, per una larghezza di 2 metri, in adiacenza di Via P. Roberto con alberi ad alto fusto e cespugli a terra; oltre alla funzione per cui è stata prevista anch'essa costituisce un cuscinetto tra viabilità e residenza consentendo, inoltre, di risolvere, con la sua prosecuzione e raccordo con il parcheggio a sud, le differenze di quote tra la via e i lotti che, logicamente, saranno a degradare verso sud. Il verde pubblico avrà così una **superficie totale di mq 869**, comprese le aiuole delle aree a parcheggio.

Verifica degli standards

Le superfici previste a verde e parcheggi pubblici (per un totale di 1550 mq) sono atte a garantire gli standard minimi di cui alle disposizioni dell'art. 31 della L.R. 11/2004 di 30mq/ab:

- aree per servizi 30 x 40 = 1200 mq < 1550 mq

Gli standard previsti nella presente domanda **sono invariati rispetto al progetto approvato**.

B) RELAZIONE OPERE PUBBLICHE**Opere a verde**

La progettazione delle aree a verde, è stata sviluppata sulle indicazioni/prescrizioni dello Strumento Urbanistico. In particolare lungo Via Padre Roberto verrà realizzato un viale alberato con essenze ad alto fusto costituito da Pyrus calleriana "Chanticleer", appartenente alla specie arborea "Pyrus" (Pero), elencata all'art. 21 del Regolamento Edilizio. Si fa presente che la Cultivar selezionata, è particolarmente adatta al sito indicato, in quanto ha un portamento compatto e colonnare (altezza max. di 10/12 ml., larghezza di chioma a maturità di circa 6 ml), così da non creare nel tempo problematiche interferenze con le proprietà private e costosi interventi di potatura; si rileva inoltre che la specie selezionata non produce frutti se non piccoli e radi elementi, evitando così fenomeni di imbrattamento sul marciapiede. Altre particolarità da sottolineare sono la copiosa fioritura ad Aprile, il viraggio autunnale delle foglie particolarmente bello, la resistenza alla siccità e l'estrema rusticità.

Per quanto riguarda la realizzazione della fascia di cespugli a terra lungo la stessa Via, si realizzerà una bordura mista con l'uso di essenze citate all'art. 20 del Regolamento Edilizio, con la sola eccezione della Nandina domestica che rispetterà i limiti percentuali imposti (10%).

La zona a parcheggio ubicata a sud, è stata volutamente integrata con alberature al fine di perseguire da un lato la dilatazione dell'immagine a verde della lottizzazione e dall'altro per favorire la mitigazione microclimatica ottenuta dalla ombreggiatura estiva degli stalli di sosta. Per tale zona è stata scelta una Cultivar (Cleveland) di Acer platanoides (Acer riccio) con portamento più compatto rispetto alla specie madre. Si fa presente che trattandosi di alberature ad alto fusto non si creeranno particolari barriere visive in corrispondenza dell'incrocio.

Nell'area verde a nord è previsto un collegamento pedonale tra Via Padre Roberto e Via Antonibon. L'area è stata prevista a solo prato, senza interposizione di siepi e arbusti, al fine di permettere la massima visibilità sia da nord (scuola), sia da sud (futuri edifici residenziali), a garanzia di una maggiore sicurezza di chi staziona o percorre l'area. Per favorire la fruizione lungo il percorso sono previsti quattro punti luce e paletti dissuasori agli accessi per impedire il transito ai veicoli. L'area sarà opportunamente attrezzata con giochi, panchine e cestini.

Saranno mantenuti i gelsi bianchi esistenti.

Parcheggi pubblici

Saranno realizzati due parcheggi pubblici pavimentati in asfalto e betonelle. Entrambi avranno accesso da Via Antonibon e saranno dotati di punti luce per l'illuminazione notturna. Le acque piovane saranno smaltite attraverso trincee disperdenti. Nel parcheggio a est saranno individuate aree per la sosta di cicli/motocicli e parcheggi per disabili.

C) RELAZIONE OPERE PER UTENZE

Le domande per l'approvazione delle varianti introdotte col presente progetto sono in corso di definizione.

Fognatura

La fognatura sarà realizzata, previa autorizzazione, come indicato nella tavola B.FG, sarà divisa fra acque nere, acque bianche private e acque bianche pubbliche.

Energia elettrica

Previa approvazione dell'ente erogante l'energia elettrica, i contatori saranno collocati come indicato nella tavola B.EL :

- Lotto A: (edificio trifamiliare) con 3 unità residenziali (3 Kw/utenza);
- Lotto B1: (edificio bifamiliare) con 2 unità residenziali (3 Kw/utenza);
- Lotto B2: (edificio bifamiliare) con 2 unità residenziali (3 Kw/utenza);
- Lotto C: (edificio bifamiliare) con 2 unità residenziali (3 Kw/utenza);

Telecomunicazioni

Previa approvazione dell'ente gestore, le derivazioni saranno collocate come indicato nella tavola B.TC :

- Lotto A: (edificio trifamiliare) 3 unità residenziali;
- Lotto B1: (edificio bifamiliare) 2 unità residenziali;
- Lotto B2: (edificio bifamiliare) 2 unità residenziali;
- Lotto C: (edificio bifamiliare) 2 unità residenziali.

Acqua e gas metano

Previa approvazione dell'ente erogante, i contatori saranno collocati come indicato nella tavola B.AG

- Lotto A: (edificio trifamiliare) 3 utenze residenziali;
- Lotto B1: (edificio bifamiliare) 2 utenze residenziali;
- Lotto B2: (edificio bifamiliare) 2 utenze residenziali;
- Lotto C: (edificio bifamiliare) con 2 utenze residenziali.

Il progetto prevede la realizzazione di appositi rientri sulle recinzioni, ad ovest dei lotti lungo via Padre Roberto, per l'alloggiamento dei contatori al di fuori delle aree private. Questi rientri faranno, comunque, parte del lotto.

ELENCO ALLEGATI

Il presente Piano si compone di:

- A.1 Relazione illustrativa;
- A.2 Norme tecniche di attuazione;
- A.3 Relazione di mitigazione idraulica;
- A.4 Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- A.5 Computo metrico estimativo;
- A.6 Schema di convenzione.

Tavole grafiche :

- B.RI Planimetria dello stato di fatto, documentazione fotografica, indicazioni del piano vigente;
- B.PL Planimetrie approvate D.G.C. 53/2013;
- B.PV Planimetrie di variante e comparativa;
- B.PU Planimetrie di progetto aree pubbliche;
- B.AP Schemi di smaltimento acque piovane;
- B.AN Schemi di smaltimento acque nere;
- B.AG Planimetria posizionamento contatori acqua e gas metano;
- B.EL Linee energia elettrica nuove utenze fabbricati;
- B.TL Linee telefoniche nuove utenze fabbricati;
- B.SE Planimetria segnaletica;
- B.VO Planivolumetrico e rendering;
- B.PR Planimetria e piante di progetto - schema edificazione.

Lago Engineering srl.

Il progettista e direttore tecnico

Ing. Sergio Maso

La committenza

Giovanni Cecchetto

Giuliana Cecchetto
