

COMUNE DI CASSOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DOBRU"

VARIANTE N. 2

**Allegato 1
Relazione Tecnica**

il committente
**CAPITELVECCHIO
REAL ESTATE S.r.l.**
L'amministratore Unico
Capitelvecchio R.E. Srl

il progettista

Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**VALTER LUIGI
FIORAVANZO**
n° 966

Cassola

Sommario

| | |
|--|---|
| Sommario | 3 |
| Premessa..... | 4 |
| Il Piano di lottizzazione – le modifiche da apportare in variante | 4 |
| Sistemazione planialtimetrica del terreno..... | 4 |
| Dimensionamento del PUA | 4 |
| Opere di urbanizzazione..... | 5 |
| Rete Impianti tecnologici | 5 |
| Deviazione e tombamento della canaletta di irrigazione | 5 |
| Rete fognatura bianca e nera | 5 |
| Strade, pista ciclabile, aree verdi, segnaletica orizzontale e verticale | 6 |

Premessa

La presente richiesta è finalizzata all'approvazione del progetto urbanistico relativo alla seconda Variante al Piano di Lottizzazione "Dobru". L'ultimo stato autorizzato corrisponde al PUA approvato con D.C.C. n. 41 del 30/07/2011 e al Permesso di Costruire che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione n. C11/0100 del 15/01/2012.

Il Piano di lottizzazione – le modifiche da apportare in variante

Come per lo stato autorizzato anche il progetto di variante mantiene la destinazione d'uso commerciale.

L'impostazione del piano risulta sostanzialmente confermata rispetto al progetto approvato, ovvero le sue caratteristiche peculiari come il lotto unico, la posizione ed il numero degli accessi, la viabilità interna, la pista ciclabile, non subiranno significative modifiche. Come osservabile nella tavola comparativa (la numero 19) la modifica più importante consiste nel ridimensionamento del lotto privato al fine di ricavare nuovi standard ad uso pubblico sui lati nord ed est.

L'area identificata in Tavola 8 (Parametri urbanistici) come zona a standard comprende la zona a parcheggio, lo spazio di manovra, il verde e il collegamento con la pista ciclabile. La zona a parcheggi comprende sei posti auto con dimensioni idonee ai sensi della L. 13/91.

Gli spazi verdi verranno sistemati come previsto nel PUA approvato.

Sistemazione planialtimetrica del terreno

Il progetto di variante non prevede particolari modifiche; verranno mantenute le quote altimetriche previste nello stato approvato in quanto dettate dalle quote invariabili della strada a nord e della corretta impostazione altimetrica dei sottoservizi.

In sede di variante è stato necessario modificare in maniera non significativa alcune quote, soprattutto nella nuova zona standard a nord / est, al fine di garantire le corrette pendenze per lo scolo delle acque piovane.

Le differenze di quota con le proprietà confinanti non subiranno modifiche.

Dimensionamento del PUA

L'indicazione delle superfici di piano ed il calcolo dei parametri di edificabilità sono indicati in Tavola 8. Considerata la destinazione d'uso commerciale, la verifica degli standard verrà eseguita in sede di progettazione dell'edificio. Gli standard aggiuntivi, se dovuti, verranno reperiti all'interno del lotto con destinazione parcheggio ad uso pubblico. Nella Tavola 8 viene indicato e calcolato anche la superficie di parcheggio effettivo esterno.

I parcheggi privati saranno reperiti all'interno del lotto nella misura prevista dalle Norme Tecniche del PI.

Opere di urbanizzazione

Il progetto di variante prevede solo modifiche alle quantità, rimangono inalterate le opere di urbanizzazione primaria necessarie al compimento del progetto.

In sintesi i lavori da eseguire riguardano:

- strade
- collegamento alla pista ciclabile
- aree verdi
- segnaletica orizzontale e verticale
- rete distribuzione energia elettrica
- rete di illuminazione pubblica
- rete telefonica
- rete idrica ed antincendio
- rete gas metano
- tombamento e dismissione della canaletta di irrigazione
- rete di smaltimento acque meteoriche
- rete di smaltimento acque nere.

Il computo metrico estimativo allegato al progetto di variante esplicherà nel dettaglio dette opere.

Rete Impianti tecnologici

Il progetto di variante non prevede modifiche ai punti di allaccio Enel, Gas ed Acquedotto definiti con gli enti gestori nel PUA autorizzato. Il progetto di variante rivede solo la distribuzione interna, ovvero dal punto di consegna fino all'interno del fabbricato.

Tombamento e dismissione della canaletta di irrigazione

Il Consorzio ha autorizzato il tombamento e la dismissione della canaletta consortile perché nella zona il sistema di irrigazione è stato sostituito da una nuova rete interrata con condotte in pressione.

Rete fognatura bianca e nera

La rete di smaltimento delle acque meteoriche, pur mantenendo l'impianto del progetto approvato, subirà, nel progetto di variante, alcune modifiche planoaltimetriche, questo soprattutto a causa dei nuovi spazi ad uso pubblico che necessitano di nuove caditoie per la raccolta delle acque. Nel progetto di variante viene inoltre variata leggermente la posizione della condotta principale, sul lato ovest. Rimangono inalterate le caratteristiche dei manufatti ed il sistema di disoleazione. Il sistema di dispersione sarà affidato in parte a pozzi perdenti poco profondi, in parte ad una nuova sub-irrigazione.

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque nere il progetto non varia quanto autorizzato con parere Etra prot. n. 44946 del 6/8/2012, il disegno indicato negli elaborati della variante recepisce le prescrizioni indicate nel predetto parere. Il tratto di fognatura che attraversa la ferrovia e che prosegue fino al pozzetto della fognatura

esistente in via Croceron, pur rientrando negli obblighi di convenzione, non verrà, per ora, realizzato, in quanto non è possibile attuare la compartecipazione dei lottizzanti del PUA limitrofo CIM, inoltre a questo si verrebbero a sommare i costi fissi applicati annualmente da RFI.

La Tav. 14 è volta a dimostrare la fattibilità dello smaltimento delle acque nere in suolo privato mediante sub-irrigazione. Tale soluzione rimarrà in essere fino al compimento del tratto di fognatura nera da realizzare in compartecipazione con il PUA CIM.

Strade, pista ciclabile, aree verdi, segnaletica orizzontale e verticale

Il progetto di variante rispetta integralmente le stratigrafie, le caratteristiche dei manufatti, le modalità di sistemazione delle aree verdi, la segnaletica orizzontale e verticale, variando solo le relative quantità.