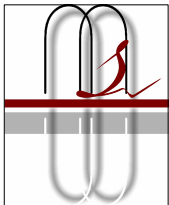




Geom. Denis Vian
Arch. Massimo Giuriato

in collaborazione con:



Geom. Sergio Morao

FIRMATO DIGITALMENTE DA:
PROGETTISTA E PROCURATORE
PROGETTISTA

arch. GIURIATO MASSIMO

geom. MORAO SERGIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO C.SA. 16.3

Opere di Urbanizzazione in via XXIV Maggio e via IV Novembre

RICHIEDENTE
COSTRUZIONI VIAN SRL, PSC COSTRUZIONI SRL, EMMEGI S.A.S.

VENDRAMIN CINZIA e VENDRAMIN DUILIO
(con procura a COSTRUZIONI VIAN SRL e PSC COSTRUZIONI SRL)

UBICAZIONE AMBITO DI INTERVENTO
COMUNE DI PAESE (TV), Via XXIV Maggio/Via IV Novembre
Fg. 25 mapp. 662-663-664-665-667

ELABORATO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SCALA

-

DATA
febbraio 2025

ALLEGATO

A

RELAZIONE TECNICA
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO
C.SA. 16.3 - PAESE VIA IV NOVEMBRE

1. UBICAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E INTENTI PROGETTUALI

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è nominato C.SA. 16.3 PAESE VIA IV NOVEMBRE, ex scheda Ambito ATR/10 comparto 3, sito in via IV Novembre angolo XXIV Maggio, in Comune di Paese, località capoluogo. L'ambito è identificato catastalmente al Foglio 25, m.n. 662-663-664-665 e 667 di proprietà della ditta:

- **COSTRUZIONI VIAN S.R.L.**, con sede in Spinea (Venezia), via Don Minzoni n. 2/B, con capitale sociale di euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00), interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 03550070274. R.E.A. numero VE-317420,
e
PSC COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Scorzè (Venezia), via Sant' Ambrogio n. 29/C, con capitale sociale di euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00), interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 04695440273. R.E.A. numero VE-441787,
comproprietari del terreno individuato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Catasto Terreni, Comune di Paese, foglio 25, mappali 662 e 664 per una superficie catastale complessiva di mq. 4.569;
- **VENDRAMIN DUILIO** nato a Paese (Treviso) l' 8/06/1954 e residente in Paese (Treviso) via XXIV Maggio n. 30, avente codice fiscale VND DLU 54H08 G229O, proprietario del terreno individuato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Catasto Terreni, Comune di Paese, foglio 25, mappale 665 per una superficie catastale complessiva di mq. 113;
- **VENDRAMIN CINZIA** nata a Paese (Treviso) l' 8/06/1966 e residente in Paese (Treviso) via XXIV Maggio n. 32, avente codice fiscale VND CNZ 66H48 G229Q, proprietaria del terreno individuato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Catasto Terreni, Comune di Paese, foglio 25, mappale 663 per una superficie catastale complessiva di mq. 208;
- **EMMEGI S.A.S. DI GOBBO & C.**, con sede in Morgano (TV), via Chiesa n. 25, con ammontare conferimenti di euro 10.400,00 (euro diecimilaquattrocento/00), partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo 02493950261. R.E.A. numero TV-213663, proprietaria del terreno individuato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Catasto Terreni, Comune di Paese, foglio 25, mappale 667 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.830;

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Scheda Ambito C.SA. 16.3, che andranno a completarsi anche lungo un tratto di via XXIV Maggio.

Il comparto si colloca all'estremità nord del centro abitato di Paese e confina a sud con proprietà private, ad est con via XXIV Maggio, a nord con via IV Novembre, ad ovest con i comparti C.SA. 16.1 e C.SA. 16.2.

2. PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Lo Strumento Urbanistico attuale nella "Scheda Ambito C.SA. 16 – PAESE VIA IV NOVEMBRE", ex Scheda ambito ATR/10, prevede la presentazione di singoli piani urbanistici attuativi relativamente ai

tre comparti, anche in tempi diversi, nel qual caso ciascuno dovrà prevedere gli standard e la viabilità prevista dal Piano degli Interventi.

Tutte le superfici di progetto vengono determinate in base alla **superficie territoriale catastale**, non reale. Le modalità di attuazione del Piano sono regolate dalle previsioni del P.I., che fissa un indice perequato di progetto pari al 25% della Superficie Territoriale. Quindi posta la superficie territoriale catastale in 6.720 mq, leggermente inferiore a quella della scheda normativa di 7.038 mq, possiamo determinare la superficie utile netta SP moltiplicandola per il valore di 0.25, ottenendo così una Sp di 1.680 mq.

Dividendo tale valore per 55 si calcolano gli abitanti equivalenti insediabili del comparto, ovvero n. 31, che serviranno a loro volta a determinare le dotazioni minime e massime degli standard e delle superfici per spazi pubblici o di uso pubblico che risultano le seguenti:

TABELLA 1: CALCOLO STANDARD URBANISTICI NORMATIVI

SUPERFICIE TERRITORIALE SCHEDA NORMATIVA	Mq 7.038
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	Mq 6.972
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	Mq 6.720
INDICE PEREQUATO I_p	25% ST
SP superficie utile netta massima $6.720 \text{ mq} \times 0.25 = 1672,50 \text{ mq}$, arrotondato a	1.680 mq
ABITANTI EQUIVALENTI $1.680 : 55 = 30.55$	31
VERDE PUBBLICO MINIMO $6 \text{ mq} \times \text{abitante} = 6 \times 31 = 186$	186 mq
PARCHEGGI MINIMI $10 \text{ mq} \times \text{abitante} = 10 \times 31 = 310$	310 mq

3. CONFIGURAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO C.SA. 16.3

In base a quanto specificato nel paragrafo precedente si giunge all'identificazione dell'ambito del PUA, costituito da una superficie catastale complessiva di **mq 6.720**.

TABELLA 2: IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE CATASTALE E DITTE RICADENTI

CONFIGURAZIONE CATASTALE DITTE RICADENTI NEL NUOVO AMBITO D'INTERVENTO	Superficie totale del mappale – mq.	di cui in ambito C.SA.16.3 - mq.
COSTRUZIONI VIAN S.R.L. - PSC COSTRUZIONI S.R.L. Fig. 25 Mappali 662 e 664	4.569	4.569
VENDRAMIN DUILIO Fig. 25 Mappale n° 665	113	113
VENDRAMIN CINZIA Fig. 25 Mappale n° 663	208	208
EMMEGI S.A.S. DI GOBBO & C. Fig. 25 Mappale n° 667	1.830	1.830
COMPLESSIVAMENTE	6.720	6.720

4. PROPOSTA PROGETTUALE

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e la determinazione degli indici di piano segue i criteri d'intervento espressi dai paragrafi precedenti. Si possono riassumere nella seguente tabella (TAVOLA 3 di progetto):

TABELLA 3: STANDARD DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE (St)	Mq 6.720
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	Mq 6.972
SUPERFICIE FONDIARIA REALE (Sf)	Mq 4.948
INDICE PEREQUATO Ip	25% ST
SUPERFICIE UTILE NETTA (Sp) - 6720 mq x 0.25 = 1680,00 mq	1.680 mq
VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	259 mq
PARCHEGGI DI PROGETTO (23 parcheggi + 1 per disabili)	457 mq
STRADE E MARCIAPIEDI	538 mq
PISTA CICLOPEDONALE E SPARTITRAFFICO	447 mq
SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE	1.701 mq.
AMBITO CABINA ELETTRICA in cessione a E-distribuzione S.p.a.	64 mq.
VERDE PRIVATO	260 mq.

In base alla definizione degli indici urbanistici, riportati nella precedente TABELLA 1 ed all'elaborazione grafica prevista dal P.R.G., si è proceduto alla progettazione dell'Ambito d'intervento (TAVOLA 3).

La superficie territoriale reale di mq 6972 viene così destinata a:

- Strada di lottizzazione, per mq. 373
- Marciapiede, per mq. 165
- Parcheggi pubblici, per mq. 457
- Verde pubblico, per mq. 259
- Pista ciclopeditone e allargamento via XXIV Maggio (perequazione), per mq. 447
- Area destinata a cabina elettrica in cessione all'ente gestore, per mq 64
- Area destinata a verde privato, per mq 260
- aree destinate a superficie fondiaria privata nei lotti, per totali mq 4.948

La superficie fondiaria in adiacenza a via IV Novembre viene corredata da una fascia di larghezza 3 m da piantumare a verde come barriera verde a tutela dell'inquinamento atmosferico ed acustico. Le essenze arboree sono quelle previste dal Piano del Verde e dovranno essere messe a dimora dai lottisti del lotto A che contiene la fascia verde, in contemporanea con la costruzione dei fabbricati, prima della dichiarazione di agibilità della prima unità utile. Sarà a loro cura e spesa anche la manutenzione nel tempo di tali essenze arboree e del verde generale della barriera verde.

TABELLA 4: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI LOTTI

N°	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	SUPERFICIE UTILE NETTA (Sp)	DESTINAZIONE (%)
A	3.664 mq.	1.222,50 mq.	Residenziale (100%)
B	1.284 mq.	457,50 mq.	Residenziale (100%)

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto d'intervento consistono nelle seguenti:

- Strade, marciapiedi, parcheggi e spazi di manovra;
- Fognatura per acque bianche;
- Fognatura per acque nere;
- Rete acquedotto;
- Rete illuminazione pubblica;
- Rete di distribuzione energia elettrica;
- Rete di distribuzione telefonia;
- Segnaletica stradale;
- Aree a verde;
- Opere per il superamento delle barriere architettoniche;
- Invarianza idraulica.

a. STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA

Le opere che la ditta lottizzante si impegna ad eseguire sono indicate nelle tavole di progetto e verranno realizzate come da progetto esecutivo e computo metrico estimativo.

La rete stradale progettata prevede una nuova strada che dà accesso all'ambito di urbanizzazione da via XXIV Maggio. La nuova strada terminerà con un *cul de sac* di diametro 12.00 m. e verrà corredata di marciapiede pubblico al fine di evitare ostacoli al camminamento, della larghezza di 1.50 m, lungo il lato destro nel senso di ingresso all'ambito. I parcheggi pubblici saranno collocati, per la maggior consistenza, sull'estremità della strada di lottizzazione e parte sul lato sinistro dell'ingresso strada. Si prevede anche l'allargamento della porzione di via XXIV Maggio di competenza fino a 3.25 m dall'asse di carreggiata attuale, come previsto nella Scheda d'Ambito, dotandola di marciapiede pubblico in aderenza. L'incrocio tra via XXIV Maggio e via IV Novembre verrà allargato in previsione della costruzione di una possibile rotatoria, come previsto dai grafici della Scheda d'Ambito.

Tutte le strade sono classificate come "strada locale urbana" (tipo F) e soddisfano i requisiti indicati dal D.M. del 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". La larghezza della nuova piattaforma stradale è prevista infatti di ml 6.50. La pendenza minima delle falde della carreggiata è del 2.5 %, come previsto dalla norma suindicata.

Il marciapiede sarà posto ad un'altezza di circa 15 cm. dalla quota stradale al fine di garantire la sicurezza dei pedoni ed eseguito con un materiale diverso dall'asfalto della strada, ovvero con masselli autobloccanti colorati e separati dalla carreggiata stradale dalla cordonata in cemento.

Lungo il limite nord dell'ambito verrà eseguito un viale ciclopedonale da cedere al Comune di larghezza massima 3.50 m, costituito da una pista ciclopedonale asfaltata di larghezza 2.50 m e da un elemento spartitraffico rialzato di 15 cm in cemento di larghezza 1.00 m. La continuità dello spartitraffico verrà interrotta ogni 15 metri circa per la collocazione delle caditoie per le acque meteoriche provenienti sia dalla strada che dalla pista ciclopedonale. Tra la pista ciclopedonale e la superficie fondiaria è prevista una recinzione costituita da una muretta in cls di altezza massima 50 cm dotata di rete sostenuta da paletti, di altezza massima 1.00 m. Tale recinzione sarà realizzata nella superficie fondiaria del lotto corrispondente.

Le aree a parcheggio prevedono 24 stalli riservati alle automobili di cui uno dedicato ai disabili. Le dimensioni di ogni singolo posto macchina sono pari a 2,50 x 5,00. La superficie totale dei parcheggi raggiunge e supera, insieme alle altre superfici di urbanizzazione primaria, lo standard previsto dallo strumento urbanistico.

Ciascuna zona a parcheggio, conformemente alla normativa vigente (L. 13/89, D.M. 14-06-1989 n. 236 e D.P.R. 24-07-1996 n. 503) prevede ogni 50 posti macchina almeno un posto macchina per portatori di handicap, dimensionati a norma: 3,20 x 5,50 metri. Il posto riservato prevede una pavimentazione non sdruciolevole ma compatta ed è segnalato con strisce di colore diverso, è collocato in una posizione di priorità e comoda per raggiungere il circuito pedonale dell'intervento.

La composizione del cassonetto stradale, del parcheggio e del marciapiede è descritta nel Computo metrico estimativo, allegato al progetto, e rappresentata nella TAVOLA – SEZIONI TRASVERSALI.

b. RETE ACQUEDOTTO

Dimensioni ed esecuzione come risulta dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'Alto Trevigiano Servizi e dall'U.T.C. . Si prevede di intervenire anche per la sostituzione della linea esistente lungo il tratto di via XXIV Maggio ad est del comparto, come da grafici allegati. L'ATS ci ha obbligato infatti a potenziare la linea esistente sostituendola con una tubazione in PVC di diametro 7.5 cm, provvedendo anche al riallacciamento dei due edifici ad essa collegati. Verranno rifatti anche i nodi di stacco verso il nuovo comparto (nodo 2) e quello con la vecchia linea esistente in via XXIV Maggio (nodo 3).

La nuova linea prevede tutte le tubazioni in PVC e dei pozzetti in cls in adiacenza ai lotti dove verranno alloggiati i contatori.

L'esecuzione e la composizione della linea è descritta nel Computo metrico estimativo, allegato al progetto, e rappresentata nella TAVOLA – RETE ACQUEDOTTO.

c. FOGNATURA PER ACQUE BIANCHE

Dimensioni ed esecuzione come risultanti dai grafici di progetto esecutivo approvato dal Consorzio Piave e dall'U.T.C. .

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova linea per il deflusso delle acque meteoriche della nuova strada del comparto. Il deflusso delle acque dei lotti verranno calibrate e realizzate con la progettazione dei fabbricati e saranno separati da quello del comparto.

Il collettore principale sarà realizzato con tubi in cls vibrato a bicchiere e a base piana con interposto tra tubo e tubo anello elastomerico, con pendenza media pari allo 0.1 %. La linea sarà dotata di pozzetti intermedi di ispezione in cls. I pozzetti sifonati con relativa caditoia in ghisa saranno posti in opera ad un interasse di ml 15 e allacciati a coppie.

L'esecuzione e la composizione della linea è descritta nel Computo metrico estimativo, allegato al progetto, e rappresentata nella TAVOLA – SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.

d. FOGNATURA PER ACQUE NERE

Dimensioni ed esecuzione come risulta dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'Alto Trevigiano Servizi e dall'U.T.C. . La rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere provenienti dai lotti si snoda lungo la strada dell'ambito per confluire in rete pubblica esistente su via XXIV Maggio su pozzetto esistente, già dotato di altre due vie non ancora utilizzate.

E' costituita da un collettore principale in tubi strutturati in ghisa sferoidale, del diametro non inferiore a 200 mm., posati con pendenza longitudinale pari a circa 0,3%.

Gli allacciamenti ai lotti saranno realizzati attraverso tubi in PVC di diametro non inferiore a $\varnothing$ 160 mm. I pozzetti di ispezione al collettore stradale dovranno essere posti in opera ad un interasse massimo di ml. 35-40.

Tutti gli allacciamenti al collettore della fognatura stradale dovranno essere autorizzati ed essere conformi a quanto disposto dal regolamento Comunale di fognatura vigente.

L'esecuzione e la composizione della linea sono descritte nel Computo metrico estimativo, allegato al

progetto, e rappresentate nella TAVOLA – SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE NERE

e. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Dimensioni ed esecuzione come risultanti dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'U.T.C. ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare dalla L.R. N. 22 del 27 giugno 1997, "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso", a norma UNI 10439, e successiva Legge Regionale Veneto del 7 agosto 2009, n. 17.

Si dispone l'utilizzo di pali in acciaio zincato color grigio scuro e corpo illuminante con lampada a led modello Axia della ditta Schreder da 70 W, dotata di predisposizione al telecomando, come da indicazioni degli uffici comunali.

I pali sono disposti per l'illuminazione della nuova strada di lottizzazione: sono stati previsti punti luce ad una distanza tra loro sufficiente a garantire un'adeguata illuminazione degli spazi.

Si realizza anche la predisposizione della linea di illuminazione pubblica lungo via XXIV Maggio e IV Novembre, posando solo tubazioni e plinti per l'alloggiamento futuro dei corpi illuminanti, opere rientranti tra i costi di perequazione.

L'esecuzione e la composizione della linea sono descritte nel Computo metrico estimativo, allegato al progetto, e rappresentate nella TAVOLA – SCHEMA DELLA RETE DI DISTRIBUZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA.

f. RETE ELETTRICA

Dimensioni ed esecuzione come risultanti dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'U.T.C.

La rete tecnologica verrà interrata nella sede stradale, collegata alla rete esistente che attraversa via XXIV Maggio e sarà realizzata secondo le prescrizioni che sono impartite dall'Ente gestore al quale è stata presentata apposita richiesta allegando copia del progetto.

Per far fronte alla richiesta di nuovi allacciamenti/aumenti di potenza, si rende necessaria la messa a dimora di un prefabbricato da destinare a cabina di consegna di dimensioni interne m 5,55x2,30x2,40H. Il manufatto cabina dovrà aver accesso da strada aperta al pubblico sia per il personale che per un autocarro con portata a pieno carico pari a 180 q.li. Ai fini del rispetto dell'obiettivo di qualità per il campo magnetico, all'esterno della cabina, per una fascia di 2 metri, non dovranno esserci luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere (cosiddette "aree sensibili"). Per detta fascia di rispetto, verrà costituita regolare servitù di elettrodotto del tipo inamovibile a favore di e-distribuzione o, in alternativa, sarà concesso ai lottizzanti la possibilità di cessione dell'intero (comprensivo dei suddetti 2 metri).

Partendo dalla cabina Enel di progetto all'angolo sud-est del comparto con accesso da via XXIV Maggio, sarà realizzata la nuova linea elettrica interrata sulla sede stradale.

Sono previsti pozzetti in cls di varie dimensioni secondo quanto prescritto dall'ente, con sigillo in ghisa, posti lungo la linea di distribuzione che si sviluppa principalmente con tubazioni corrugate in PVC Ø 160 mm. In corrispondenza degli stacchi della condotta per gli allacciamenti ai lotti, verranno posizionati dei pozzetti in cls 50x50 cm, dai quali i privati provvederanno al collegamento dei contatori per le unità abitative. È previsto il posizionamento di una cassetta stradale in corrispondenza del verde posto in prossimità della rotonda.

Le opere per la formazione delle linee elettriche saranno prescritte e a carico dell'Ente gestore del servizio elettrico.

g. RETE TELEFONICA

Dimensioni ed esecuzione come risultanti dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'U.T.C.

La rete tecnologica verrà interrata nella sede stradale, collegata alla rete esistente che attraversa via

XXIV Maggio e sarà realizzata secondo le prescrizioni che sono impartite dall'Ente gestore al quale è stata presentata apposita richiesta allegando copia del progetto.

Partendo dalla linea telefonica principale esistente su via XXIV Maggio, mediante opportuna verifica e intercettazione a terra della stessa con posa di pozzetto in cls di adeguate dimensioni, sarà realizzata la nuova canalizzazione interrata sulla sede stradale, costituita da tubazioni corrugate in PVC Ø 125 mm con opportuni pozzetti di collegamento e raccordo e sigillo in ghisa.

All'interno dei singoli lotti saranno previsti dei pozzetti di allacciamento in cls 50x50 cm dai quali i privati provvederanno al collegamento alla distribuzione pubblica.

Con la nuova linea di distribuzione interrata, verrà rimossa parte della linea aerea esistente, ovvero fino alla linea aerea esistente che si sviluppa parallelamente a via IV Novembre.

Le restanti opere per la formazione delle linee telefoniche saranno a carico dell'Ente gestore del servizio telefonico.

h. SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE

Esecuzione come risulta dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'U.T.C. e dalla Polizia Locale.

Si predispone la realizzazione anche della zebratura nell'area di incrocio tra via XXIV Maggio e IV Novembre per evidenziare il limite della carreggiata e ridurre la velocità di ingresso delle auto, vista la ristrettezza della via XXIV Maggio.

Si prevede la realizzazione della segnaletica stradale sia orizzontale che verticale, in conformità del Nuovo Codice della Strada e del D.M. 05.11.2001, come rappresentata nella tavola di progetto TAVOLA – SEGNALETICA STRADALE.

i. SISTEMA DEL VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE

IL VERDE PUBBLICO

Dimensioni ed esecuzione come risultanti dai grafici di progetto esecutivo approvato dall'U.T.C.

La progettazione dell'area a verde pubblico vuole creare uno spazio funzionale, accessibile e realmente utilizzabile dai cittadini, che curi anche l'aspetto percettivo e paesaggistico.

La zona a verde pubblico a standard sarà trattata a prato ed alberata ed è posta all'ingresso del comparto, di facile raggiungimento dalla strada di progetto, si trova tra le due aree a parcheggio pubblico e ospita l'alberatura che li ombreggia. La tipologia degli alberi scelta rientra nella rosa di essenze arboree previste nel Piano del Verde per i filari dei parcheggi.

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il sistema del Verde di progetto interessa non solo gli spazi pubblici ma coinvolge anche spazi privati, trovando una continuità qualitativa nei giardini delle residenze. Come opera di mitigazione ambientale ed in conformità del Piano del Verde, accanto al verde pubblico sono state previste aree a verde da collocarsi in zone strategiche private, soluzioni necessarie per realizzare la sostenibilità ambientale dell'intervento progettuale e garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della Valutazione Ambientale Strategica definita dal Piano comunale.

Come previsto dalla Scheda Norma, la superficie fondiaria in adiacenza a via IV Novembre viene corredata da una fascia di larghezza 3 m da piantumare a verde come barriera verde a tutela dell'inquinamento atmosferico ed acustico. Le essenze arboree saranno quelle previste dal Piano del Verde e dovranno essere messe a dimora dai singoli lottisti del lotto A che contiene la fascia verde, in contemporanea con la costruzione dei fabbricati, prima della dichiarazione di agibilità della prima unità utile. Sarà a loro cura e spesa anche la manutenzione nel tempo di tali essenze arboree e del verde generale della barriera verde.

L'altra superficie a verde del comparto si trova nell'estremità sud e sarà completamente privata e riservata ai lottizzanti. Tutte le piante, essenze arboree e arbustive, utilizzate saranno specie

autoctone previste dal Piano del Verde.

In adempienza alle prescrizioni della Scheda ambito C.SA. 16.3 e al Piano del Verde Comunale, viene garantito il progetto del verde, che congloba verde pubblico e privato, garantendo la realizzazione del 30% della superficie territoriale a verde, di cui almeno il 30% con copertura arborea ed almeno il 20% con copertura arbustiva mentre la rimanenza è consentita una copertura a prato. Sia il verde pubblico che il verde privato nei lotti sarà composto da una percentuale minima di verde che contempla ciascuna delle diverse tipologie di copertura previste dal Piano del Verde, che dovranno essere insediate rispettando le superfici di progetto.

Pertanto:

PROGETTO DEL VERDE (ART. 11 Piano del verde)	Mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	6.720
VERDE ECOLOGICO minimo 30% St, di cui:	2.016
- COPERTURA ARBOREA (minimo 30% Ve)	605
- COPERTURA ARBUSTIVA (minimo 20% Ve)	403
- RIMANENZA A PRATO	1.008

VERDE MINIMO DI PROGETTO	Verde Ecologico	Arboreo mq	Arbustivo mq.
VERDE PUA (standard)	548	259	29
VERDE LOTTO A	1.068	252	272
VERDE LOTTO B	400	94	102
TOTALE	2016	605	403

VERDE PRIVATO IN PREVISIONE	Verde Ecologico	Arboreo mq	Arbustivo mq.
PUA (standard)	548	259	29
VERDE LOTTO A	1.283 > 1.068	337 > 252	284 > 272
VERDE LOTTO B	417 > 400	98.50 > 94	148 > 102
TOTALE	2248 > 2016	694,50 > 605	461 > 403

I. OPERE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per il superamento delle barriere architettoniche, di cui al DGRV 1428/2011, si prevedono le seguenti opere e precauzioni:

- percorsi dei marciapiedi con adeguate rampe di accesso e piste ciclopeditoni a raso, a livello del manto stradale per garantire maggiore sicurezza dei pedoni;
- percorsi tattili di orientamento per non vedenti o ipovedenti e il riconoscimento di luoghi di pericolo per tutta la lunghezza del marciapiede dentro e fuori la lottizzazione.
- Il posto macchina riservato ai disabili prevede una pavimentazione non sdruciolevole ma compatta ed è segnalato con strisce di colore diverso, è collocato in posizione centrale e comoda per raggiungere il circuito pedonale dell'intervento.

m. INVARIANZA IDRAULICA

Si attuano alcuni interventi che portano le sole acque di seconda pioggia all'invaso puntuale. Per compensare sia la superficie delle strade e marciapiedi che quella dei lotti privati è necessario realizzare un volume di compenso ottenuto realizzando cinque pozzi perdenti di diametro 2 m e di altezza 5 m.

n. ISOLE ECOLOGICHE

Ogni singolo lotto, nell'istanza di presentazione dell'intervento edificatorio, dovrà prevedere un adeguato spazio da adibire ad isola ecologica per la collocazione dei bidoni della spazzatura. Tali spazi verranno utilizzati dagli utenti per singolo lotto. L'arredo urbano resta a carico dei lottisti in quota parte.

6. OPERE E VALORE DI PEREQUAZIONE

L'art. 35 delle N.T.O. precisa la necessità di cessione di aree e/o di opere a titolo perequativo. Dalle tabelle qui di seguito riportate si evince come sia stato soddisfatto tale obbligo.

Sono previste in cessione a titolo perequativo aree per un totale di mq. 447 e opere su tali aree per un valore di €. 56.010,00. Questo valore supera il valore delle aree da congruare, che non vengono cedute al Comune (1.233 mq), pari ad €. 49.320,00.

Come doppia verifica, se stimiamo il valore delle aree (447 mq) che vengono cedute al Comune, pari ad €. 17.880,00, e lo sommiamo al valore delle opere da realizzare di € 56.010,00, il Valore totale in perequazione sostenuto dalla Ditta Lottizzante è pari ad €. 73.890,00, ampiamente superiore al valore delle aree previste in cessione dalla scheda normativa, ovvero €. 67.200,00.

SUPERFICIE TERRITORIALE SCHEDA NORMATIVA	Mq. 7.038
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	Mq. 6.972
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	Mq. 6.720
INDICE PEREQUATO Ip	25% ST
AREA PREVISTA IN CESSIONE 6.720 mq. x 0.25 = 1.680 mq.	Mq. 1.680
AREE EFFETTIVE IN CESSIONE A TITOLO PEREQUATIVO (art. 35 N.T.O.) Area da cedere al Comune escluse dagli standard di lottizzazione e non strettamente funzionali all'intervento urbanistico, Ambito C.SA. 16.3:	
- PISTA CICLOPEDONALE	Mq. 355
- ALLARGAMENTO INCROCIO E VIA XXIV MAGGIO	Mq. 92
AREE DA CONGRUARE 1.680 mq. – 447 mq. =	Mq. 1.233

VALORI DI PEREQUAZIONE

VALORE DELLE AREE PREVISTE IN CESSIONE 1.680 mq x 40.00 €/mq.	€. 67.200.00
VALORE DELLE AREE DA CONGRUARE 1.233 mq x 40.00 €/mq.	€. 49.320.00
COSTO STIMATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLOPEDONALE 355 mq. x 150.00 €/mq.	€. 53.250.00
COSTO STIMATO PER L'ALLARGAMENTO INCROCIO E VIA XXIV MAGGIO 92 mq. x 30.00 €/mq.	€. 2.760.00
TOTALE COSTI STIMATI PER AREE PEREQUATE €. 53.250.00 + € 2.760.00	€. 56.010.00
TOTALE COSTI AREE PEREQUATE > VALORE AREE DA CONGRUARE €. 56.010.00 > €. 49.320.00	

VALORE DELLE AREE EFFETTIVE IN CESSIONE A TITOLO PEREQUATIVO 447 mq. x 40 €/mq.	€. 17.880.00
TOTALE VALORE DELLE AREE PEREQUATE €. 56.010.00 + €. 17.880.00	€. 73.890.00
VALORE TOTALE DELLE AREE PEREQUATE > VALORE DELLE AREE PREVISTE IN CESSIONE €. 73.890.00 > €. 67.200.00	

Il valore delle opere in perequazione che si recupera dal computo metrico estimativo, pari ad Euro 56.194,84, è superiore a quello stimato di 56'010,00. Per questo motivo si è ritenuto di eseguire la sola predisposizione dell'illuminazione pubblica lungo via XXIV Maggio e IV Novembre, priva di lampioni e corpi luce, che potranno essere realizzati in qualsiasi momento successivo senza opere edili se non la posa degli impianti e del cavo elettrico nella tubazione già esistente.

Paese lì, 18 febbraio 2025

VIAN&GIURIATO ASSOCIATI

Firmato digitalmente da Giuriato arch. Massimo

Firmato digitalmente da Morao geom. Sergio