

Premesse

I proprietari delle aree ricadenti all'interno del Piano Norma 3 hanno commissionato ai sottoscritti progettisti una Variante alla Convenzione della soluzione urbanistica approvata e convenzionata con Atto Notaio Rasulo di Spinea "Convenzione di Lottizzazione Piano Norma 3" del 11.04.2005 Rep.47987.

La Variante è stata presentata in quanto è stata rivista la soluzione progettuale a seguito della riduzione del vincolo cimiteriale di via Gioberti da ml. 200 a ml. 100 da parte del Comune di Spinea con Del.C.C. n°8 del 30.01.2004 esecutiva.

La progettazione rispetta comunque le linee guida progettuali ed il dimensionamento previsto nel P.R.G..

L'Amministrazione Comunale, preso atto della volontà della maggioranza dei proprietari del PN.3 di ricorrere ad una variante, ha fatto presente ai progettisti di considerare nella proposta, anche, un accesso a sud da via Rossignago attraverso la strada privata esistente in ghiaia.

Come si evince dagli elaborati grafici di progetto, la nuova progettazione evade le richieste dell'Amministrazione Comunale.

La nuova soluzione si differenzia dalla lottizzazione approvata per lo spostamento del parcheggio in fregio a via Gioberti, collocato in zona baricentrica ai nuovi fabbricati.

La quasi totalità dell'area verde è stata compattata a sud lungo via Gioberti, in prossimità dell'incrocio della nuova strada di lottizzazione con via Rossignago è prevista una nuova cabina ENEL.

L'Amministrazione con Del.G.C. n°7/09 del 14.01.2009 ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo P.N. 3 con alcune prescrizioni e in deroga alle disposizioni riportate nella Del.G.C. 187/07 del 29.08.2007 relativa all'atto di indirizzo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ha concordato con i soggetti attuatori del P.U.A. P.N. 3 la cessione al demanio comunale di un appezzamento del terreno (fg.6 mapp.1107 parte) attualmente gravato di servitù di passaggio.

Successivamente durante un incontro tra i progettisti e l'Amministrazione Comunale con l'Ufficio Tecnico, per chiarire alcune prescrizioni riportate sia nella relazione istruttoria redatta dal settore urbanistica del Comune che nei pareri espressi dal Servizio Viabilità e dell'Ufficio Ambiente, allegati alla delibera è stato stabilito quanto segue:

- il parere favorevole del Servizio Viabilità è riferito oltre che alla viabilità interna alla lottizzazione, anche l'incrocio con via Rossignago che prevedeva una rotatoria ubicata fuori dall'ambito del P.N.3. che, non verrà eseguita perché analizzati i costi, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di riproporre l'innesto a T già in precedenza approvato con Del. C.C. N°31/04 del 07.04.2004 per non avere costi da accollarsi;
- In riferimento al parere dell'Ufficio Ambiente che per l'area a verde pubblico e la sua fruibilità chiedeva una proposta globale della sua sistemazione come luogo pubblico e area ludica, l'Amministrazione Comunale, per evitare in futuro di avere una gestione del territorio troppo onerosa, ha indicato di non attuare tale soluzione ma di realizzazione un'area a verde pubblico costituita da un bosco con piantumazione di essenze arboree autoctone.
- inoltre l'Amministrazione Comunale ha chiesto agli attuatori del P.N.3, di prevedere in alternativa all'isola ecologica sotterranea su via Gioberti di realizzare un'isola ecologica a raso e con il recupero della minor spesa, una piccola rotatoria sull'innesto della strada di lottizzazione con via Gioberti, con il duplice scopo di rendere più sicuro l'incrocio e di rallentare il traffico viario.

I sottoscritti progettisti hanno accolto le prescrizioni e hanno aggiornato gli elaborati di progetto, però hanno altresì fatto presente ai proprietari che alcune delle prescrizioni e precisamente:

- quella relativa all'art. 6 delle N.T.A. che riduce le distanze minime tra pareti finestrate di edifici, sia all'interno che all'esterno del perimetro del Piano, portandole oltre i 10,00 mt previsti, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di ml 12;
- e quella che trova riferimento al punto "2 – Lotti Edificabili" dove si richiede che le distanze dal limite di massimo inviluppo dalla strada di lottizzazione collegante via Gioberti con via Rossignago sia di ml 7,50 contro i 5,00 mt previsti nel progetto originario, approvato in precedenza con la Del. C.C. 31/04 del 07.04.2004;

sono penalizzanti per i futuri operatori perché creano rigidità nella progettazione con conseguenti risvolti economici negativi per gli imprenditori soprattutto in questo periodo in cui vi è una forte contrazione delle vendite nel mercato immobiliare.

Pertanto i proprietari hanno dato indicazioni ai progettisti, di presentare alcune osservazioni al Piano adottato, da trasmettersi a parte.

In fine con la comunicazione di pubblicazione di adozione del P.N. 3, (di cui si allega copia), veniva richiesta un'ulteriore integrazione di documenti a seguito dell'acquisizione dei nuovi pareri dei competenti uffici comunali Viabilità ed Ambiente, (di cui si allega copia), che richiedevano, quanto segue:

- le corsie di immissione alla rotatoria "C" dovranno avere larghezza di mt 3.5;
- di non realizzare la prevista rotatoria sull'intersezione tra la nuova strada di lottizzazione e via Cattaneo ma un incrocio rialzato in asfalto stampato con attraversamenti pedonali e ciclabili;
- le corsie nell'incrocio tra la nuova strada di lottizzazione e via Rossignago devono mantenere l'ampiezza originaria.
- di ricavare una nuova piazzola ecologica "C" all'interno dell'ambito della lottizzazione.

I sottoscritti progettisti hanno accolto tutte le succitate prescrizioni e hanno modificato ulteriormente gli elaborati grafici spostando anche il parcheggio individuata come P17, ubicato per 6 mt lungo il mapp. 1107 fg.6 gravato da servitù di passaggio, a ridosso del parcheggio al centro della lottizzazione.

Contenuti Progettuali

Il presente progetto riguarda la realizzazione di alcuni edifici con le relative infrastrutture in un'area inserita in una zona urbanizzata ed edificata in modo frammentario, con il proposito di ricucirne il tessuto edilizio.

Per portare a compimento quanto suddetto, gli edifici di progetto sono stati pensati per completare l'edificazione della zona in modo organico.

In tale ottica si inseriscono anche le due nuove strade, all'interno della lottizzazione, che saranno oltre che a servizio della residenza, di completamento della rete viaria locale, integrando i collegamenti tra via Gioberti e via Rossignago, ponendo particolare attenzione sia nella progettazione dei due innesti a "T" che per quanto riguarda quello con via Gioberti, sarà realizzato rialzato in asfalto "stampato".

Edilizia Residenziale

Nelle zone limitrofe alla nuova lottizzazione, insistono principalmente edifici di tipo “mono-famigliari, bi-famigliari” e piccole palazzine.

Nell’ottica di ricucitura e completamento del tessuto edilizio, con cui è stata progettata la lottizzazione, gli edifici di progetto, hanno le stesse caratteristiche di quelli esistenti, sono infatti previsti edifici “mono, bi e tri famigliari” e piccoli condomini, con altezza massima di 13,00 mt., identificati nel progetto rispettivamente, i primi con la sigla A1, A2, A3, A7, A8, A9, A10, A11, A12 e i secondi con la sigla A4, A5, A6, B1, B2, B3, tutto questo in conformità alle tipologie previste nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La destinazione d’uso di tutti gli edifici è esclusivamente residenziale per complessivi 6468 mq. di s.n.p.

Di questi il 60% è destinato all’edilizia residenziale privata e il 40% a quella pubblica e precisamente mq.3881 di S.n.p. per l’edilizia privata e mq.2587 di S.n.p. per l’E.R.P.

L’E.R.P. avendo una S.N.P. maggiore di 2300 mq. ricade in quanto indicato ai commi 2-3 dell’art.2 del Regolamento di Procedura per la Realizzazione degli Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nelle aree situate all’interno dei Piani Norma allegato alla Del.C.C. n.35 del 26.03.2003 e trova posto in tre edifici di tipo a “condominio”, indicati con la sigla “B1, B2, B3”, ubicati, non in una zona specifica, ma distribuiti all’interno della lottizzazione tra gli altri edifici, in modo da non creare delle zone diversificate.

Viabilità e Parcheggi

La viabilità di progetto, ricalca le indicazioni riportate nel P.R.G., è infatti stato previsto il collegamento est-ovest, tra via Gioberti e via Rossignago, mentre il collegamento con la via D’Azeglio a nord è stato realizzato limitando la circolazione al solo traffico ciclopedonale in quanto il quartiere a nord per la precarietà delle strade esistenti non può sopportare nuovo traffico viario.

Il collegamento est-ovest, oltre ad assolvere una funzione di distribuzione interna alla lottizzazione, assume anche una valenza più ampia e cioè di alleggerimento del traffico comunale sulle due strade stesse.

E' stata prevista anche una strada nord-sud che su indicazione dell'Amministrazione Comunale, è stata collegata ed integrata con un accesso a senso unico da via Rossignago, utilizzando una stradina in ghiaia esistente.

Le strade sono tutte conformi agli abachi delle N.T.A. del P.R.G., con carreggiate di mt.6,50 e marciapiedi su entrambi i lati di mt.1,80.

Lungo il lato nord della strada collegamento via Gioberti e via Rossignago è stata prevista una pista ciclabile, bidirezionale, che collega quelle esistenti lungo via Gioberti con quella lungo via Rossignago, questo nell'ottica di un completamento organico della rete di piste ciclabili comunali.

E' stata studiata anche una proposta progettuale riguardante l'incrocio su via Rossignago. Per rendere il più possibile sicuro e agevole l'incrocio, si è optato per la realizzazione di una terza corsia lungo via Rossignago, destinata ai veicoli che devono entrare e uscire dalla nuova lottizzazione.

La superficie destinata a parcheggio è di mq. 3010 e pertanto entro i parametri del P.R.G. di mq. 3000.

I parcheggi sono ubicati a sud lungo la strada di collegamento via Gioberti e via Rossignago e lungo la penetrazione viaria nord-sud ed inoltre all'incrocio delle due principali nuove strade della lottizzazione, in posizione baricentrica, è stato previsto un parcheggio pubblico.

Oltre ai normali posti auto dimensioni mt.2,50x5,00, sono anche previsti posti auto di dimensioni maggiori per le persone disabili.

Verde pubblico e privato

La lottizzazione è stata progettata nel rispetto del dimensionamento dello spazio verde previsto nel P.R.G., infatti il verde pubblico di progetto è di mq.10596 contro i mq.10400 del P.R.G.

L'intento progettuale è stato quello di tenere il più possibile raggruppato il verde pubblico, in modo da avere un'unica area di dimensioni tali da costituire, un piccolo parco e non avere piccoli appezzamenti sparsi qua e là e non utilizzabili.

Così è stato fatto, infatti il verde pubblico si trova quasi tutto concentrato nella parte a sud del PN. Nell'area destinata a verde, saranno piantumati una serie di alberi, di specie autoctone, secondo quanto previsto nel progetto di lottizzazione; in prossimità dell'incrocio della nuova

strada di lottizzazione con via Rossignago, sono state ubicate una cabina Enel ed un'isola ecologica R.S.U.

Sarà realizzato anche un percorso pedonale illuminato, in ghiaia, che dal centro del nuovo edificato attraversando l'area verde permetterà di raggiungere l'isola ecologica posta lungo via Gioberti.

Il verde privato sarà realizzato nei singoli lotti, che sono dimensionati in modo tale da assicurare, una volta realizzate le abitazioni, gli accessi e le corsie di manovre, una certa superficie da destinare a verde.

Reti Tecnologiche

Si è ritenuto utile presentare contestualmente con il progetto della lottizzazione anche il progetto delle reti tecnologiche, al fine di consentire all'Ufficio Tecnico, la verifica di congruità sul tipo di opere e sulla qualità delle stesse in funzione dello "scomputo oneri".

Le reti riguarderanno i seguenti servizi:

- rete acque nere;
- rete acque bianche;
- rete energia elettrica;
- rete illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Fognatura nera

La fognatura nera sarà costituita da due condotte secondarie che si inseriscono in una condotta principale, che a sua volta confluisce sulla rete fognaria consortile di via Rossignago. Lungo le condotte saranno posti in opera una serie di pozzetti ispezionabili, ai quali confluiranno gli allacci delle nuove utenze.

Le condotte saranno realizzate con tubi in ghisa di diam.20, gli allacci alle singole utenze saranno in gres ø 15 cm.; i pozzetti sono previsti circolari del diametro di cm.100 con fondello e chiusino di tipo "Begu" per carichi stradali.

Il progetto della rete di fognatura nera è stato approvato dall'Ente Gestore Veritas – A.C.M. con parere favorevole del 23.11.2007

La sistemazione urbanistica riportata negli elaborati grafici approvati dall'A.C.M. differisce per piccole modifiche da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale e riportato negli elaborati grafici All. 5.1.1C – 5.1.2A – 5.1.3; ciò non influisce nella progettazione approvata dalla Veritas – A.C.M.

Fognatura bianca

Il progetto della fognatura bianca è stato realizzato considerando bacino scolante l'intera area del PN 3 e alcune aree adiacenti che confluivano sul PN stesso.

Per far defluire tutte le acque ricadenti in tale bacino è prevista una serie di condotte che confluiscono nello scolo esistente a sud.

Tali condotte raccolgono tanto le acque pubbliche delle strade e del verde quanto quelle private dei fabbricati.

Le opere saranno realizzate con tubazioni in calcestruzzo per le condotte principali e tubazioni in p.v.c. per gli allacci, i pozzetti d'ispezione e i pozzetti delle caditoie sono previsti in cls. con chiusino in ghisa sferoidale e caditoia a nido d'ape.

Il progetto della rete di fognatura bianca è stato approvato dall'Ente Gestore – Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta, con parere favorevole n.6030 del 30.06.2008

La sistemazione urbanistica riportata negli elaborati grafici approvati dal Consorzio di Bonifica differisce per piccole modifiche da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale e riportato negli elaborati grafici All. 5.2.1C – 5.2.2A – 5.2.3 – 5.2.4A; ciò non influisce sulla progettazione.

Rete di distribuzione energia elettrica

Il progetto della rete di distribuzione dell'energia elettrica è stato approvato dall'Ente Gestore Enel allegando il preventivo dei costi con comunicazione del 11.02.2008

La sistemazione urbanistica riportata negli elaborati grafici approvati dall'Enel differisce per piccole modifiche da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune, All. 5.6.1C – 5.6.2 – 5.6.3A; ciò non influisce sulla progettazione approvata dall'Enel.

Sarà realizzata una nuova cabina di trasformazione dell'energia elettrica da media tensione a bassa tensione e dalla quale partirà una dorsale principale che si diramerà prima in linee secondarie e poi in allacci alle singole utenze.

I cavidotti saranno p.v.c. corrugato a doppia parete serie pesante con diametro di mm 80, 125 e 160 e potranno essere accoppiati in numero di 2, 3 e 4 tubi, mentre i pozzetti saranno in cls. di misura variabile con chiusino in ghisa.

A lavori ultimati interverrà l'Enel che completerà il lavoro con l'inserimento dei cavi elettrici entro i cavidotti e la realizzazione delle cabina di trasformazione MT/BT.

Rete telefonica

Il progetto della rete di distribuzione della rete telefonica è stato approvato dall'Ente Gestore Telecom con comunicazione del 10.01.2008

La sistemazione urbanistica riportata negli elaborati grafici approvati dalla Telecom differisce per piccole modifiche da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune, All. 5.5C; ciò non influisce sulla progettazione approvata dalla Telecom.

Sarà realizzata una linea principale, collegata alla rete esistente sia di via Gioberti che di via Rossignago dalla quale partono diverse linee secondarie da dove infine partono gli allacci alle utenze.

I cavidotti saranno p.v.c. serie pesante corrugati, rivestiti all'interno del diametro da mm 80 a mm 125 e i pozzetti sono previsti semplici in cls. di misura variabile con chiusini in ghisa.

A lavori ultimati interverranno i gestori della telefonia che completeranno il lavoro con l'inserimento dei cavi telefonici entro i cavidotti e la realizzazione delle centraline.

Illuminazione pubblica

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato per illuminare tutte le strade, i marciapiedi e la pista ciclabile della nuova lottizzazione.

Sono stati previsti pali di sostegno in acciaio, di lunghezza variabile, su plinti di sostegno e pozzetto alla base, sul quale saranno posti in opera armature tipo "AEC Lunoide o Similare", uguali a quelle esistenti nelle strade limitrofe.

I cavidotti sono previsti in p.v.c. serie pesante corrugato rosso a doppia parete, di diametro di mm 80 e 125, i pozzetti al piede dei punti luce sono in cls.,

Rete di acquedotto e gas

I progetti della rete di distribuzione delle reti acquedotto e gas sono stati progettati dagli Enti Gestori allegando anche il preventivo dei costi.

La sistemazione urbanistica riportata negli elaborati grafici approvati dalla Veritas – A.C.M. (rete acquedotto) e dall'Enelgas (rete gas) differisce per piccole modifiche da quanto concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune, All. 5.4C – 5.3.1C – 5.3.2A; ciò non influisce sulla progettazione Veritas – A.C.M. e Enelgas.

Le reti dell'acquedotto e del gas saranno realizzate direttamente dagli enti gestori dei servizi; Veritas S.p.a. (ex A.C.M. S.p.a.) – Dolo (VE) per la rete acquedotto e ENEL-GAS S.p.a. - Treviso, filiale di Spinea (VE) per la rete gas.

PROPRIETA'	S. Territoriale mq.	%	S.N.P. mq.	ED. PRIVATA (60%) S.N.P.	E.R.P. (40%) S.N.P.
1 SOC. PRATI S.R.L. SOC. COBEN S.A.S. SOC. SPINA S.R.L. SOC.BUSINESS PLAIN S.R.L	1433,90	3,69	239,00	143,00	96,00
2 STEVANATO GRAZIELLA GARBIN LUCA E VITO	3582,80	9,22	596,00	358,00	238,00
3 SOC. GOBEN S.a.s.	2622,98	6,75	436,00	262,00	174,00
4 SOC. PRATI S.R.L.	11.548,90	29,72	1922,00	1153,00	769,00
5 LOVATO FRANCO MARINI LAURA	2980,48	7,67	496,00	298,00	198,00
6 SOC. SPINA S.r.l.	5964,86	15,35	993,00	596,00	397,00
7 SOC. SPINA S.r.l. (Ex Comune)	5347,00	13,76	890,00	534,00	356,00
8 SOC. BUSINESS PLAIN S.r.l. (Ex Comune)	5347,00	13,76	890,00	534,00	356,00
9 SOC. PRATI S.R.L. SOC. COBEN S.A.S. SOC. SPINA S.R.L. SOC. BUSINESS PLAIN S.R.L	31,08	0,08	6,00	3,00	3,00
10 TOTALE	38859,00	100	6468,00	3881,00	2587,00

ALLEGATI