

Geom. Riccardo Consolaro

www.studioconsolaro.it

Arch. Enrico Berto

Montorso Vic.no Via G. Zanella
tel 0444/685467

Comune di Arzignano (VI) - Via Montorso
Data : venerdì 26 luglio 2013

Scala :

Oggetto :

**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
INDUSTRIALE DENOMINATO "SARTORI"
ATO n°3 isolato D2 8013**

Tavola :

**- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
-SCHEDA P.I.**

Richiedente :

SARTORI G. & FIGLI s.p.a.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.d.L. produttivo denominato "SARTORI" in Via Montorso lungo S.P. n° 31 in Comune di Arzignano (VI) sul terreno individuato catastalmente al fg. 8 mapp. 43 - 129 – 259 – 80 – 75.

1. Individuazione dell'area e destinazione di P.R.G.

L'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è posta lungo la S.P. n°31 e confina con la proprietà Esapel spa e la proprietà residenziale Trettenero oltre che con un'area a sua volta soggetta a P.U.A. (individuato nel P.I. Variante n° 3 come D1.2 8009).

Il P.I. Variante n° 3 individua l'area oggetto d'intervento come D2 8013 , ATO n° 3 con relativa scheda di dimensionamento che si allega alla presente relazione.

Il progetto del P.U.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo degli oneri e l'individuazione di un unico macro lotto edificabile.

2. Viabilità

Attualmente l'area usufruisce di un accesso carraio dalla S.P. n° 31 che serve le abitazioni presenti. Nelle immediate vicinanze di tale accesso esiste un altro accesso carraio a cui si accede alla ditta Esapel spa.

La progettazione della viabilità di P.d.L. prevede il potenziamento dell'accesso esistente eliminando l'attuale accesso alla ditta Esapel spa . Così si ottiene il duplice beneficio di chiudere un accesso privato diretto sulla S.P. e di realizzare una idonea intersezione stradale progettata appunto per agevolare l'ingresso di mezzi pesanti.

Per la realizzazione delle corsie di accelerazione e decelerazione si è dovuto utilizzare parte di un'area di proprietà Esapel esterna alla recinzione esistente. Tale area è individuata catastalmente al fg. 8 mappale 106 che la stessa è disposta a cedere gratuitamente al comune in forza di una scrittura privata che le consentirà di ottenere un nuovo accesso dall'area in corso di urbanizzazione. La ditta Esapel spa non si configura come lottizzante in quanto comunque tale area è al di fuori della perimetrazione di P.U. ed infatti non contribuisce nel calcolo degli standard.

La viabilità in progetto prevede una corsia di accumulo centrale per i mezzi provenienti da Montorso che dovranno immettersi nella nuova area ed una corsia di decelerazione per quelli che giungono da Arzignano. Come imposto dalle nuove

normative vigenti non è stata prevista la corsia di immissione centrale per i mezzi in uscita.

L'accesso attuale della ditta Esapel verrà chiuso e spostato all'interno della nuova viabilità .

La lottizzazione essendo con un unico lotto non prevede una vera e propria viabilità interna in quanto i mezzi che giungono all'interno della nuova area avranno accesso diretto alla proprietà. L'area a parcheggio è comunque stata progettata per permettere ai mezzi pesanti di poter sostare ed eventualmente di manovrare per invertire il senso di marcia ed uscire nuovamente in S.P.

3. Parcheggio

Il parcheggio in progetto viene realizzato con posti auto di dimensioni di 5,00 x 2,50 metri con uno spazio di manovra minimo di 6,00 metri fino ad oltre di oltre 8,00 metri. All'interno dello stesso è stato ricavato anche uno stallo per il parcheggio di un camion di dimensioni 3,00 x 15,00 ed alcuni per il parcheggio di motocicli da 1,00 x 2,00. La delimitazione dell'area a parcheggio rispetto alla strada di penetrazione avviene con la realizzazione di aiuole che verranno piantumate con piantine basse per consentire una buona visibilità ma allo stesso tempo creando un verde di pregio.

4. Area Verde

Come prescritto nelle “*modalità d'intervento*” della scheda di P.I. il verde pubblico viene ricavato lungo la strada Provinciale e sistemato a prato. Su tale area , nel sottosuolo , verranno ricavati numero cinque pozzi perdenti che serviranno per lo smaltimento delle acque meteoriche di strada e parcheggio.

5. Rete smaltimento acque meteoriche

Per lo smaltimento delle acque meteoriche vengono impiegate delle caditoie all'interno dell'area di lottizzazione e nell'incrocio mentre nelle due corsie di allargamento della sede della carreggiata della S.P. la pendenza trasversale della carreggiata stessa contribuirà a portare l'acqua verso la cunetta esterna per essere smaltita.

Le caditoie all'interno dell'area di lottizzazione sono invece collegate insieme a quelle disposte per raccogliere l'acqua della area a parcheggio ; tale acque vengono poi convogliate all'interno dell'area verde in fascia di rispetto S.P. in pozzi perdenti opportunamente dimensionati.

Tale dimensionamento è già stato effettuato (vedere relazione idrogeologica allegata alla documentazione progettuale) e prevede la realizzazione di n° 5 pozzi di superficie disperdente pari a 35,26 mq e profondità 4,00 metri.

Tutti i chiusini dei pozzetti della rete saranno circolari per fognatura da 150 KN.

Le griglie delle caditoie saranno da 150 KN delle dimensioni nette interne di cm 46x46 e posate in senso perpendicolare al senso di marcia. Le caditoie saranno tradizionali delle misure interne di cm 50x50xh80, in calcestruzzo con sifone a zainetto e non eseguito in materiale plastico.

Al termine dei lavori sarà presentata una idonea planimetria indicante gli elementi costruttivi e tutte le misure di riferimento per poter individuare i sottoservizi. Il tutto su disegno in scala 1:500. Tutti i disegni esecutivi saranno presentati anche su supporto magnetico conformemente agli standard richiesti dall'Ufficio Tecnico. Il lottizzante produrrà in originale i certificati di collaudo, se ed in quanto previsti, di tutti i materiali usati nelle opere. Di tutti i materiali utilizzati saranno presentate le dichiarazioni di conformità delle case costruttrici.

6. Rete gas

La rete gas esistente passante sulla S.P. è costituita da un tubo in acciaio DN 150 posto ad una profondità di circa 1,00 metri. Da tale condotto, attualmente, si stacca una tubazione da 1" DN 27 che porta il gas alle nicchie esistenti per le abitazioni (che quindi risultano già servite). Per tale tubazione non sono previste modifiche.

Le dimensioni qui riportate delle tubature esistenti sono state fornite in seguito a sopralluogo per segnalazione dei sottoservizi effettuata il 19 aprile 2013 con i tecnici della ditta AGSM gestore del servizio gas.

Per la fornitura del gas al nuovo lotto ricavato nel P.U.A. viene previsto un nuovo stacco dalla rete principale su S.P. . La tubazione seguirà il tracciato della nuova strada di penetrazione ed attraversando il parcheggio arriverà al confine con il lotto realizzando uno stacco sulla muretta di contenimento dello stesso.

7. Rete pubblica illuminazione

Tutto l'impianto sarà eseguito in classe II° (seconda) di isolamento.

L'armadio di alimentazione dell'impianto sarà in acciaio inox, spessore 18/10, misure cm 120x60x30, a due porte con chiavi standard, completo di tettuccio e montato sopra un basamento di calcestruzzo avente la base di appoggio 30 cm sopra il piano stradale. Tutti i pozzetti avranno la misura interna di cm 30x30. I pozzetti saranno

senza platea di fondo e la loro profondità sarà di 30 cm oltre l'estradosso inferiore delle tubazioni passacavo. Tutti i chiusini dei pozzetti passacavo o di derivazione saranno in ghisa pesante e carrabili anche se ricadenti sopra i marciapiedi.

I pali saranno conici, testapalo, zincati a caldo e misura alla base di cm 17. Gli stessi saranno completi di portella di adeguate dimensioni. La portella permetterà l'accesso e conterrà idonea morsettiera atta a garantire il cablaggio di cavi della sezione massima di mmq 10. La base sarà calzata con fascia bituminosa stesa a caldo o con fascia termorestringente per un'altezza di mt 1. I pali avranno un'altezza fuori terra di mt 10. I cavi saranno unipolari o quadripolari ad eccezione di quelli all'interno dei pali che dovranno essere bipolari. Sarà lasciata una scorta di cavo di mt 1,5 all'interno di ogni pozzetto sia esso di derivazione che passacavo. Le giunzioni dei cavi fino alla sezione di mmq 10 saranno eseguite sulla morsettiera posta all'interno della portella sul palo, mentre per sezioni superiori saranno eseguite entro pozzetto con morsetto a serraggio meccanico, il tutto vulcanizzato con resine epossidiche o con nastro autovulcanizzante.

Le lampade saranno della potenza di 150 W S.A.P.

Sarà eseguito l'impianto di terra su tutto l'impianto. Lo stesso non sarà collegato ai pali, ma solo all'armadio contenente il quadro elettrico.

Il rifasamento dell'impianto sarà effettuato direttamente su ogni organo illuminante.

Al termine dei lavori sarà presentata una idonea planimetria indicante gli elementi costruttivi e tutte le misure di riferimento per poter individuare i sottoservizi. Il tutto su disegno in scala 1:500. Il lottizzante produrrà in originale i certificati di collaudo, se ed in quanto previsti, di tutti i materiali usati nelle opere. Di tutti i materiali utilizzati saranno presentate le dichiarazioni di conformità delle case costruttrici .

8. Rete Telefonica

La rete telefonica è passante sulla S.P. e si prevede uno stacco posto su chiusino in ghisa carrabile delle dimensioni 60x60x80 e tubatura interrata in pvc DN 160 per il passaggio dei cavi da parte dell'ente gestore.

9. Rete acquedotto

Sulla limitrofa S.P. n° 31 via Montorso è presente sia le rete di acquedotto civile con una tubatura in PeAd diam 125 mm sia la rete di acquedotto industriale con una tubatura in PeAd diam 200 mm . Entrambe le reti hanno un pozzetto d'ispezione con

relativo chiusino in ghisa marchiato posto in corrispondenza dell'attuale accesso alla ditta Esapel spa e fuori dalla careggiata esistente . Con l'allargamento della strada per l'adeguamento dell'incrocio , tali chiusini si troveranno all'interno della careggiata. Questo non comporta alcun problema in quanto i chiusini esistenti sono in ghisa e carrabili.

Per il collegamento alla rete acquedotto sia civile che industriale del futuro lotto si prevede di effettuare una diramazione partendo da tali pozzetti esistenti con tubazione G.S. DN 150 per l'industriale e G.S. DN 100 per il civile.

Al termine dei lavori sarà presentata una idonea planimetria indicante gli elementi costruttivi e tutte le misure di riferimento per poter individuare i sottoservizi. Il tutto su disegno in scala 1:500. Il lottizzante produrrà in originale i certificati di collaudo, se ed in quanto previsti, di tutti i materiali usati nelle opere. Di tutti i materiali utilizzati saranno presentate le dichiarazioni di conformità delle case costruttrici .

10. Rete fognatura civile

L'area oggetto di pianificazione urbanistica non è servita da alcuna rete consortile di fognatura civile. L'ente gestore Acque del Chiampo spa ha chiesto nel parere rilasciato in seguito alla richiesta di introduzione del servizio fognatura che nell'ambito delle opere di urbanizzazione l'area venga collegata alla fognatura civile esistente nel PdL denominato San Bortolo Sud – 1° stralcio.

Per eseguire il collegamento a tale rete è necessario l'attraversamento di aree private esterne all'ambito di PUA che per ora non hanno ancora acconsentito.

In accordo con il consorzio Acque del Chiampo spa la ditta lottizzante può prevedere lo smaltimento delle acque fognarie assimilabili alle civili tramite fitodepurazione con impianto da ricavarsi all'interno del lotto di proprietà ; quando si avrà l'accordo bonario o tramite servitù coattiva si provvederà al collegamento come prescritto.

11. Rete elettrica

Innanzitutto come si evince dalla tavola della situazione attuale l'area oggetto d'intervento è attraversata da ben due linee aeree di corrente elettrica . Una di bassa tensione che fornisce energia elettrica ai fabbricati residenziali di proprietà Trettenero, e l'altra di media tensione sostenuta da un traliccio. Le linee ed i relativi sostegni interferiscono sia con le opere di urbanizzazione sia con la disponibilità

dell'area edificabile del lotto generato. Per tale motivo è già stata inoltrata richiesta all'Enel per lo spostamento di tali linee.

Nella successiva richiesta all'Enel di introduzione al servizio , visto e considerato che la lottizzazione genererà un unico lotto e sentite le esigenze del proprietario il fabbisogno di energia richiesto è di 100 Kw oltre ai 3 Kw per l'alimentazione della pubblica illuminazione. Con tali potenzialità non è richiesta la realizzazione di una cabina di trasformazione.

12. Segnaletica stradale

La segnaletica stradale, sia essa orizzontale che verticale, sarà realizzata conformemente a quanto previsto dal codice della strada, impiegando cartelli in alluminio. Per l'esatto posizionamento verrà contattato direttamente il Comando dei Vigili Urbani.

13. Nulla Osta e pareri Enti gestori

Nella fase progettuale sono stati interpellati tutti gli enti che dovendo esprimere un parere o rilasciare un N.O. sono interessati dal P.U.A. (Enel spa , Telecom spa , AGSM spa , Acque del Chiampo spa e Vi.Abilità spa). Tali N.O. saranno trasmessi al Comune di Arzignano prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Montorso Vic.no li,

I Tecnici



CITTA' DI ARZIGNANO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

AGGIORNAMENTO PAT + P1
PRC

Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee
PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

3

isolato n°

D2 8013

TAVOLA PI N° 13.3.3.0 - ZONA INDUSTRIALE FOGLIO CATASTALE 8

SUPERFICIE TERRITORIALE 30153

PARAMETRI DI PROGETTO

| | |
|----------------------------------|--------------|
| SUPERFICIE COPERTA mq | 18092 |
| RAPPORTO DI COPERTURA | 60% |
| INDICE TERRITORIALE mc/mq | |
| ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI | 10,00 |
| NUMERO MASSIMO DEI PIANI | 3 |
| NUMERO MINIMO DEI PIANI | 1 |
| VOLUME MC. | 180920 |
| ABITANTI N° | |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc | non previsto |

PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab)

| | | |
|--------------------------|-------------------|----------|
| SAU TRASFORMATA | - 37252 | |
| NUOVO CARICO URBANISTICO | PRODUTTIVO EX PRG | - 253780 |

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI

Il PUA - PdL per l'isolato D2 8013 di espansione dovrà prevedere di concentrare il verde pubblico lungo la strada provinciale.