

Il progetto attiene la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area identificata dal P.R.G.C. come P.N. 16A.

Lo stato di fatto

Il perimetro del Piano Norma n. 16A interessa le Z.T.O. C1.081 e C2.029, si sviluppa su un'area da ovest ad est compresa tra la Via Capitanio fino all'ingresso di Via Betlemme (strada laterale di Via Matteotti) e da sud a nord racchiudendo la parte finale di Via Cici ed una lingua di terreno che si protrae a nord fino al limite del comparto R2/42 - R2/20.

Il piano norma comprende anche un'area posta ad ovest di via Capitanio, in adiacenza alla rotatoria stradale di recente costruzione.

La tav. 2 rappresenta, con un dettagliato rilievo planoaltimetrico, lo stato dei luoghi evidenziando le proprietà interessate, l'ambito del piano norma, le linee dei servizi aerei, sotterranei esistenti e la viabilità pubblica.

Si evidenziano: la presenza di una notevole quantità di alberature ed un sistema di fossati/scoline che attualmente non permettono il regolare deflusso e smaltimento delle acque meteoriche della zona oggetto d'intervento con conseguente loro stagnazione.

Il progetto urbanistico

La documentazione prodotta per l'istanza del parere in argomento è composta da:

- Tav. 1 Stato attuale inquadramento territoriale, variazione ambito
(art. 21 - comma 8 del P.A.T.);
- Tav. 2 Stato attuale rilievo planoaltimetrico delle aree, viabilità, illuminazione, reti fognarie,
ripartizione delle proprietà, alberature;
- Tav. 3 Stato di progetto ripartizione aree pubbliche;
- Tav. 4 Stato di progetto viabilità, distribuzione dei lotti, verde pubblico, integrazione alberature;
- Tav. 5 Stato di progetto dettagli;
- Tav. 6 Stato di progetto segnaletica stradale, parcheggi;
- Tav. 7 Stato di progetto aree pubbliche da cedere al patrimonio comunale.

Allegati:

- Allegato A tavola parere isole ecologiche;
- Allegato B tavola parere fognature nere;
- Allegato C tavola schema rete ENEL elettrico;
- Allegato D tavola schema ENEL Rete Gas;
- Allegato E tavola progetto rete telefonica;
- Allegato F tavola e parere per piazzole di servizio ai mezzi V.V.F.;

- Allegato G dettagli piazzole giochi;
- Allegato H documentazione fotografica: coni visuali;
- Allegato I documentazione fotografica;
- Allegato L relazione illustrativa;
- Allegato M tavola schema acquedotto;
- Allegato N norme tecniche;
- Allegato O computo metrico estimativo;
- Allegato P schema di convenzione;
- Allegato Q relazione economico finanziaria delle aree da cedere al patrimonio comunale;
- Allegato R quadro economico;
- Allegato S parere e tavola di progetto di invarianza idraulica rilasciati dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive;
- progetto illuminotecnico - ditta "R.G. IMPIANTI S.r.l." di Salzano (Ve);
- relazione geotecnica preliminare - ditta "GEODIS S.r.l." di Mirano (Ve);
- relazione per il dimensionamento del pacchetto stradale - ditta "GEOTECNICA VENETA S.r.l." di Olmo di Martellago (Ve).
- atti di provenienza ed atti di costituzione del consorzio e procura speciale.-

L'impianto urbanistico

La volontà progettuale vuole esprimere un concetto urbanistico di sviluppo edificatorio privato inserito in un notevole contesto di verde pubblico attrezzato usufruibile agevolmente dalla cittadinanza.

Il progetto perciò è costituito da due elementi predominanti: gli assi viari di collegamento est-ovest a doppio senso di circolazione e una consistente area adibita a parco urbano.

L'asse viario a sud si sovrappone al tracciato previsto dal P.R.G.C. e sarà a servizio dei fabbricati previsti dal progetto, nonchè del piccolo nucleo di case esistenti nella zona a sud.

Un secondo asse viario, più a nord, collega la Via Capitanio con la Via Cici e permette di servire e sviluppare l'edificazione nella lingua di terreno posta a nord (lotto n. 13) a cui si accede attraverso la viabilità dell'adiacente parcheggio.

I marciapiedi completano il sistema di percorsi, si sviluppano lungo la sede stradale ed in aderenza agli spazi pubblici, favorendo l'accesso al verde pubblico.

Ad est del P.U.A. e nella porzione nord residuale si sviluppa il grande parco urbano attrezzato dove è ricavato il bacino di raccolta per lo smaltimento delle acque meteoriche che, attraverso anche il mantenimento e la riattivazione dei fossati attuali, convoglieranno l'intero sistema in un corso d'acqua esistente tombinato posto a nord.

Adottando la decisione del Consorzio di Bonifica, è prevista l'esecuzione di un secondo bacino di laminazione nella zona ovest adiacente alla rotatoria stradale, che non contribuisce alla raccolta delle acque meteoriche del P.U.A. ma è progettato al solo scopo di alleggerire la criticità di allagamento sull'incrocio Via Capitano - Via Solferino, collegandolo alla rete stradale esistente di Via Capitano.

I bacini di laminazione saranno conformati alle indicazioni dell'art. 12 - comma 13 delle N.T.A.; è garantito l'accesso anche alle persone diversamente abili tramite i vialetti predisposti.

La progettazione del verde pubblico comprende un sistema di viali pedonali con spazi di sosta attrezzati per il gioco; lo stallo delle biciclette, le panchine, i cestini porta-rifiuti e i distributori di sacchetti per la raccolta delle deiezioni canine completano l'organizzazione dello spazio pubblico.

Particolare attenzione è stata rivolta ai vialetti all'interno dei bacini di laminazione, previsti con idonei materiali resistenti alla presenza d'acqua.

Il tratto di Via Cici entro l'ambito sarà adibito a solo percorso ciclopedonale.

Nella progettazione del verde è prevista la salvaguardia dell'attuale sistema eco-ambientale mediante il mantenimento di tutte le alberature e cespugli lungo le rive dei fossati; è inoltre prevista l'integrazione con nuove alberature ornamentali specificate nella tavola n. 4.

La pianificazione del progetto prevede, lungo i due assi stradali, due isole ecologiche interrate, due spazi di sosta provviste di colonnine per approvvigionamento idrico da parte dei VV.F. ed una nuova cabina elettrica di media/bassa tensione.

Le zone a parcheggio sono disposte in posizione ortogonale agli assi stradali in modo da preservarne la sicurezza nelle manovre, progettando spazi appositi per la sosta delle motociclette ed un punto di ricarica per auto elettriche.

I lotti sono dimensionati e distribuiti tenendo in considerazione la perequazione fondiaria delle singole proprietà.

I quattro fabbricati di edilizia residenziale pubblica sono disposti lungo l'asse viario nord ed intervallati dai fabbricati residenziali di edilizia privata.

Gli standard urbanistici

La dimensione delle aree a standard, parcheggio e verde pubblico, previste dal tabellare del P.U.A., sono tutte rispettate come si rileva dalla tav. 4.