

VALEGGIO SUL MINCIO VR

TITOLARI

**IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL
STANGHELLINI ANDREA - SINTRA SRL**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"MONTE COCOLO 2"
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
LOCALITA' SANTA LUCIA

| | |
|-------------|----------------------------|
| DOC. rev.01 | - RELAZIONE TECNICA |
| 02 | |
| 26/11/2020 | |

PROGETTO e D.L.

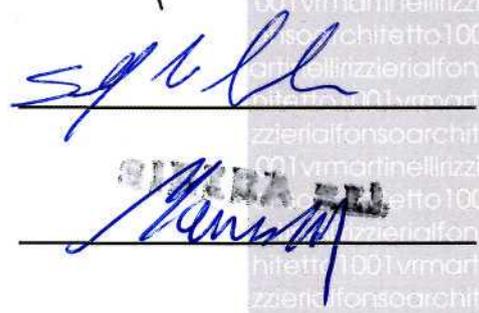
RICHIEDENTI

IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO s.r.l.
Via Circonvallazione Sud, 8
37067 VALEGGIO SUL MINCIO (VR)
C.F. e P.I. 04509230001
Iscritta c/o CCIAA di Verona FCA 232297

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di Verona



Alfonso Martinelli Rizzieri
n° 1001
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO



RICHIEDENTI

I richiedenti in qualità di proprietari del terreno oggetto di intervento sono:

- "IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L.", con sede in Valeggio sul Mincio (VR), Via Circonvallazione Sud n. 8, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona con n. Codice Fiscale e Partita Iva 03985390230;
- STANGHELLINI Andrea, nato a Villafranca di Verona (VR) il 06 aprile 1970, residente a Valeggio sul Mincio (VR), Via G. Gottardi n. 18, Codice Fiscale STN NDR 70D06 L949C;
- "SINTRA S.R.L." con sede in Sirmione (BS), Via Colombare n. 44, Codice Fiscale e Partita IVA 02102780984;

RIFERIMENTI CATASTALI

Il Piano Urbanistico Attuativo si colloca su di un fondo della superficie catastale totale di mq.16.738.

La società "SINTRA S.R.L." è proprietaria della superficie censita al Catasto Terreni al Fg. 12:

mapp. 760

nonché delle aree censite al Catasto Terreni al Fg. 18:

mapp. 726 parte

mapp. 722 parte

mapp. 716 parte

per una superficie totale complessiva di mq. 918.00.

La società "IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L." per la quota indivisa di 734/1000 (settecentotrentaquattro millesimi) ed il signor STANGHELLINI Andrea per la quota indivisa di 266/1000 (duecentosessantasei millesimi) sono comproprietari in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree censite nel Catasto Terreni al Fg. 12:

mapp. 922 di m² 2123

mapp. 923 di m² 954

mapp. 924 di m² 1055

mapp. 926 di m² 1

mapp. 928 di m² 2

mapp. 929 di m² 1

mapp. 930 di m² 55

mapp. 931 di m² 1

mapp. 932 di m² 266

mapp. 933 di m² 1056

mapp. 934 di m² 3283

mapp. 935 di m² 488

mapp. 936 di m² 196

mapp. 965 di m² 168

mapp. 967 di m² 128

mapp. 970 di m² 282

mapp. 971 di m² 1

mapp. 974 di m² 5149

mapp. 976 di m² 555

mapp. 973 di m² 56

per una superficie totale complessiva di mq. 15.820 attualmente censite nel Catasto Terreni.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Il terreno in oggetto è compreso nella Tav. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T. come "Area idonea"; nella Tav. 4 "Carta delle Trasformabilità" del P.A.T. come area interessata da "Linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale"; nella Tav. 5 "Carta delle Azioni di Piano" del P.A.T. come "Ambito vocato all'espansione residenziale.

Nella zonizzazione del Piano degli Interventi è individuato come "zona C2 f" di espansione residenziale.

UBICAZIONE TOPONOMASTICA

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Valeggio sul Mincio, presso il centro storico minore di Santa Lucia. L'abitato storico è collocato sulla sommità del Monte

martinellirizzierialfonso
rchitetto 1001 vrmartinell
rizzierialfonsoarchitetto
1001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
c
INFORMAZIONI
GENERALI
Zionanonsocormento 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 vrmartinellrizzierialf
onsoarchitetto 1001 vrm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto 1001 vrmartinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 martinellrizzierialfon
soarchitetto 1001 martin
ellrizzierialfonsoarchit
itetto 1001 martinellrizzie
rialfonsoarchitetto 1001
martinellrizzierialfonsoa
rchitetto 1001 martinelli
zzierialfonsoarchitetto 1
001 martinellrizzierialfon
soarchitetto 1001 martin
ellrizzierialfonsoarchit
to 1001 martinellrizzierial
fonsoarchitetto 1001 ma

La nuova tubazione sarà costituita da un tubo in polietilene PEAD PN16 del diametro di 125 millimetri, e sarà dotata di due sfiati in corrispondenza dei cambi di direzione. La tubazione sarà posta, come da elaborato, ad una quota di almeno un metro al di sotto della quota terreno.

RETE FOGNARIA

L'ipotesi di collegamento alla rete fognaria più efficiente, dei lotti del PUA, è sicuramente quella di collegarla direttamente alla condotta principale a valle della lottizzazione in prossimità di corte Bertagni sulla strada comunale di Santa Lucia.

Tale collegamento, che comunque comporta un rilevante tratto di condotta oltre che il passaggio al di sotto di un canale consortile, risulta ugualmente più agevole dell'ipotesi di collegamento alla rete presente nella lottizzazione adiacente in quanto questo, per allacciare i lotti a sud (8, 9, 10, 11), comporterebbe di posizionare la condotta per un tratto ad una profondità superiore ai quattro metri. Questa lavorazione oltre a comportare evidenti rischi di sicurezza, per essere eseguita richiederebbe uno sbancamento talmente ampio non eseguibile interessando la sola sede stradale. Il percorso previsto comporta, analogamente alla rete idrica, il sottopassaggio della condotta fognaria al di sotto di un canale di proprietà del Consorzio di Bonifica Veronese.

L'attraversamento avverrà mediante il collegamento di due pozzetti, posti ad una distanza di 4 metri dal canale, collegati tra loro con un tubo in gres ceramico protetto da un tubo camicia, posto ad una profondità di almeno un metro e mezzo al di sotto del fondo dal manufatto consortile ed avrà una pendenza del 2%.

Per collegare il lotto 3, considerato che si colloca nella parte più bassa della lottizzazione, è stato proposto un collegamento col pozzetto G attraverso i lotti 5 e 6 naturalmente mediante pompaggio direttamente dal lotto 3.

I pozzetti di ispezione all'interno del PUA sono sette e presentano una quota cielo tubo che varia da 1,50 a 2,00 metri con la sola eccezione del pozzetto B) che raggiunge i 3,00 metri. Anche il tratto che collega il pozzetto E) con la rete principale, con la sola eccezione del passaggio sotto il canale irriguo (H, I) viaggia adottando la pendenza della strada in cui è collocato ad una profondità costante di un metro e mezzo. Questi sono costituiti da cilindri in calcestruzzo vibrato, diametro da 80 cm, dotati di soletta carrabile prolunga e chiusino di ispezione in ghisa sferoidale.

Le tubazioni saranno in gres ceramico del diametro di mm 200. La pendenza prevista, allo scopo di conseguire una profondità idonea alla sicurezza della tubazione e dello scarico di almeno il piano terra dei fabbricati, presenterà una pendenza (minima del 0,5%) uniforme per tratto sull'intero sviluppo della rete. Gli stacchi ai lotti, dove possibile 2 per lotto (15 in tutto) sono previsti con una tubazione in Pvc-u del diametro nominale di 160 millimetri, ispezionabili all'interno della proprietà attraverso un pozzetto sifonato.

In considerazione degli abitanti teorici insediabili previsti di 59 ($m^3/150$) e del consumo di acqua medio giornaliero calcolato in 14.750 litri/giorno (250 litri x abitante) si prevede uno scarico di acque reflue di circa 11.800 litri/giorno (14750 litri x 80%).

martinellirizzierialfonso
rchitetto1001vmartinell
rizzierialfonsoarchitetto
1001vmartinellrizzierialf
onsoarchitetto1001vm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto1001vmartinelli
zzierialfonsoarchitetto1
001vmartinellrizzierialf
onsoarchitetto1001ma

RETE METEORICA

Nel rispetto del principio di invarianza idraulica che sancisce che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo la progettazione prevede di opere di stoccaggio temporaneo per contenere l'accelerazione dei deflussi la riduzione dell'infiltrazione.

Il volume di invaso sarà contenuto all'interno di 18 pozzi perdenti di diametro DN 2000 mm e altezza utile di 6 m, per un volume unitario di 18.8 m³/pozzo; la volumetria di invaso complessiva sarà dunque di 340 m³.

Le acque piovane dell'area di interesse saranno raccolte da 18 caditoie prefabbricate posizionate lungo il margine stradale ed immesse, tramite delle condotte in PVC del diametro DN 200 mm, nei pozzi disperdenti.

Il progetto prevede l'installazione di una caditoia per ciascun pozzo perdente. I pozzi e le caditoie verranno distribuiti lungo l'intera viabilità stradale ad una distanza di circa 20 metri l'uno dall'altro (ciascuna caditoia ha un'area di influenza di circa 270 m²).

Le acque provenienti da superfici stradali saranno convogliate attraverso una leggera pendenza alle caditoie che munite di una prima camera finalizzata alla separazione dei solidi grossolani (foglie, inerti ecc..) saranno raccordate ai pozzi disperdenti, attraverso i quali le acque bianche si infiltreranno nel sottosuolo.

Ogni lotto dovrà essere dotato di un impianto autosufficiente per lo smaltimento delle acque meteoriche, non dovendo in alcun modo gravare sul sistema pubblico di smaltimento.

RETE IDRICA

La rete idrica costituirà un anello che comprende tutta la lottizzazione e sarà collegata alla rete esistente: a nord in vicolo Monte Cocolo con quella della "lottizzazione Monte Cocolo" e ad est in via Risorgimento con quella della "lottizzazione Santa Lucia e a sud con la rete presente sulla Strada comunale in prossimità di Loc. Bertagne. Quest'ultimo in un tratto dovrà passare al di sotto di un canale di proprietà del Consorzio di Bonifica Veronese, per il quale è già stata richiesta l'autorizzazione, mentre la parte rimanente avverrà su un terreno di proprietà di un lottizzante.

La maggior parte degli edifici, dato il volume previsto per lotto, saranno di tipologia mono o bifamiliare.

Gli abitanti insediabili teorici previsti (m³/150) è di 59, considerato un consumo medio per abitante di 250 litri è previsto un utilizzo di 14750 litri/giorno. Nel progetto sono previsti 18 stacchi con valvola di chiusura per l'allacciamento dei lotti, 3 saracinesche di derivazione, che consentiranno l'esclusione della lottizzazione dal resto della rete ed un pozzetto di scarico di fondo posizionato nel punto più basso della lottizzazione. Nel progetto è previsto inoltre l'installazione di un idrante in prossimità del parcheggio principale e un impianto di irrigazione delle aree verdi e degli alberi posti lungo le strade di lottizzazione.

La tubazione della rete idrica sarà in pead multistrato ad alta densità con pressione

nominale non inferiore a PN16, ad elevata resistenza alla fessurazione, nel tratto posto al di sotto del canale sarà inserita all'interno di un tubo camicia.

RETE GAS

Analogamente alla rete idrica per la rete gas metano è stato previsto un doppio collegamento a nord con vicolo Monte Cocolo e a est con via Risorgimento. La rete sarà costituita un anello che raccorda tutta la lottizzazione costituito da tubazioni in PN 114 Ø 4" da cui si diramano 18 stacchi ai lotti costituiti da tubazioni in DN 40 Ø 1"½.

RETE ENERGIA ELETTRICA

Il progetto della rete elettrica prevede la realizzazione di una cabina di trasformazione (prefabbricata) posta nell'area degli standard da cedere al comune come "dotazioni diverse" come indicato dal gestore della rete elettrica (E-Distribuzione). La posizione è stata individuata in quanto prossima al palo di sostegno a inizio della linea di media tensione che attraversa l'ambito trasversalmente da nord-est a sud-ovest. Tale linea, per la parte che interessa l'area di intervento, sarà sostituita da un cavo interrato che la ricollegherà alla rete aerea nei pressi dell'area verde. Analogamente anche per la linea che attraversa la parte sud dell'ambito di intervento è previsto il collegamento dalla nuova cabina di trasformazione con un nuovo palo di sostegno da infliggere al termine della lottizzazione.

La rete di bassa tensione di servizio dei lotti sarà predisposta sotto i marciapiedi, e si diramerà ai lotti mediante pozzetti collegati a colonnini stradali.

RETE TELECOMUNICAZIONI

La rete delle telecomunicazioni della lottizzazione sarà collegata alla rete Telecom in vicolo Monte Cocolo ove è presente una rete realizzata agli inizi del 2000 con la realizzazione dell'omonima lottizzazione. La rete, costituita da una dorsale di distribuzione in PVC corrugato Ø 125 posta al di sotto dei marciapiedi che seguirà il perimetro dei lotti centrali e si diramerà a tutti i lotti da pozzetti di derivazione collegati a colonnine IDC. Il progetto è stato predisposto secondo le indicazioni dell'ente. Sarà inoltre predisposta una dorsale di distribuzione per un eventuale collegamento alla lottizzazione adiacente. La rete prevede la predisposizione di cavidotti per fibra ottica.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto elettrico esecutivo dell'impianto di illuminazione in considerazione anche della complessità della situazione determinata: dalla presenza di pannelli fotovoltaici posti in scarpata, che hanno condizionato la distribuzione della lottizzazione e la presenza di alberi ad alto fusto, disposti su di entrambi i lati della strada, hanno indirizzato la committenza ad affidarne l'incarico ad un professionista illuminotecnico che ha redatto il progetto dell'impianto di illuminazione allegato elaborato nel rispetto delle impostazioni richieste dal comune e dell'attuale normativa Regionale di riferimento L.R.V. n. 17 del 7 agosto 2009, nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tute-

martinellirizzierialfonso
rchitetto1001vmartinell
rizzierialfonsoarchitetto
1001vmartinellrizzierialf
onsoarchitetto1001vm
artinellrizzierialfonsoarc
hitetto1001vmartinelli
zzierialfonsoarchitetto1
001vmartinellrizzierialf
onsoarchitetto1001ma

