

Giovanni Gorgi architetto

via Trutta 31/4 35014 Fontaniva (PD)

cell. +39 333 742447

gorgi.giovanni@gmail.com - gorgi.giovanni@archiworldpec.it

COMUNE DI TOMBOLO PROVINCIA DI PADOVA



OGGETTO: P.U.A. n° 6 Via Mantegna Tombolo (PD)

DITTA: GEO S.R.L. DI GORGI FRANCESCO

TAVOLA: Relazione Tecnica

Il richiedente / gli aventi diritto
GEO S.R.L. di Gorgi Francesco

Il progettista
Giovanni Gorgi architetto

DATA : Giugno 2025

SCALA : -

ELAB. N°

A

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive il progetto di nuovo Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. n° 6 sito in via Mantegna a Tombolo (PD).

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. A _ RELAZIONE TECNICA
- Elab. B _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Elab. C _ COMPUTO METRICO / PREVENTIVO DI SPESA
- Elab. D _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Elab. E _ SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. 01 _ ESTRATTI CARTOGRAFICI
- Tav. 02 _ STATO DI FATTO: PLANIMENTRIE E SEZIONI
- Tav. 03 _ PROGETTO: PLANIMENTRIE E SEZIONI
- Tav. 04 _ PROGETTO: STANDARD URBANISTICI
- Tav. 05 _ PROGETTO: ACQUEDOTTO, FOGNATURA, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- Tav. 06 _ PROGETTO: RETE ELETTRICA, RETE TELEFONICA/FIBRA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 07 _ RENDER
- Tav. 08 _ PROGETTO: AREE DA CEDERE AL COMUNE
- Tav. 09 _ PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

2. INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO

L'area di intervento si colloca in Via A. Mantegna nel Comune di Tombolo.

L'area è delimitata a nord con la SP52 Via A. Mantegna, a sud con area commerciale, ad est con terreni identificati secondo il P.I. del Comune di Tombolo come "zone trasformabili di PATI", ad ovest con una proprietà privata residenziale che vede un fabbricato residenziale svilupparsi per un fronte di circa 12,50 mt a confine. Anche tale area risulta identificata, secondo il P.I. del Comune di Tombolo come "zone trasformabili di PATI".

Catastralmente l'area è censita al foglio n° 2 mappale n° 134 ed è classificata secondo il Piano degli Interventi del Comune di Tombolo come area ad Urbanizzazione Consolidata di PATI – AREA PROGETTO PUA n°6.

Tabella di Normativa della 5ª VARIANTE al 2° PIANO degli INTERVENTI (P.I.):

COMUNE di TOMBOLO - 5ª VARIANTE al 2° PIANO degli INTERVENTI (P.I.)

TABELLE DI NORMATIVA: AREE PROGETTO Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Rif.	ATO	ZTIO	Superficie Territoriale	Densità Territoriale	h	Volume di progetto ammissibile	Nuovi abitanti insediabili	Consumo di Suolo ex DGR n.668/18 mq.	Standard mq.		Perequazione	Note
									Primari	Secondari		
n.	n.	n.	mq.	mc./mq.	ml.	mc	n.					
1	24	3.2	8.643	1,80	9,20	15.557	103		1.648	1.442	SI	
2	24	2.2	3.803	1,80	9,20	6.845	45		720	630	SI	
3	18	3.1	11.130	1,80	9,20	20.034	133		2.128	1.862	SI	
4	18	3.1	18.962	1,80	9,20	34.132	227		3.632	3.178	SI	
5	18	3.1	21.462						*4.292		SI	
- PUA con destinazioni: Produttivo a Park automezzi e direzionale. - Ampliamento edifici esistenti massimo mq.1.500, - Standard come art.64.3 e precisamente: Produttivo verde 5% S.f. – park 5% S.f., Direzionale 100mq./100mq. lorda pavimento. - Il progetto PUA dovrà prevedere l'accesso dei mezzi pesanti (autotreni ecc.) dalla rotonda di via Somnavilla. -Le aree a standard (in particolare le aree a verde) dovranno essere collocate a protezione delle aree residenziali. * standard minimo.												
6	18	2.1	4.459	1,80	9,20	8.026	53		848	742	SI	
7	18	2.1	4.620	1,80	9,20	8.316	55		880	770	SI	L'attuazione del PUA dovrà ottenere la preventiva autorizzazione idraulica dal competente Consorzio di Bonifica.
8	18	2.1	7.882						768		SI	
Ammissibile l'inserimento di attività di ricerca e sviluppo inerenti il mondo delle sementi foraggiere includenti al suo interno le attività direzionale/ commerciale. Il Piano Urbanistico dovrà prevedere le dovute aree per il parcheggio oltre ad opportune opere di mitigazione ambientale (mascheramento con essenze arboree).												
9	18	3.1	4.656						4.656			Area per attrezzature di Interesse Comune. Obbligo di Piano di Recupero Iniziativa Pubblica in quanto "Area di riqualificazione e riconversione" inserita a livello di PATI. Ammissibile l'ampliamento della superficie coperta esistente per un massimo del 25%.
10	18	3.1	4.735	1,80	8,50	8.523	56		896	784	SI	

3. PROGETTO

Il progetto interessa un'area di superficie territoriale reale pari a 5.110,54 mq che allo stato di fatto si presenta recintata lungo il fronte sud verso via A. Mantegna.

È prevista la realizzazione di n° 4 lotti residenziali. Nei lotti, denominati sugli elaborati grafici allegati come "Lotto 01", "Lotto 02" è collocata una volumetria residenziale pari a mc 1.180,00 ciascuno.

I Lotti 03 e 04, collocati nella parte più a sud dell'area, hanno volumetria edificabile residenziale pari a mc. 2.833,00.

La volumetria complessiva in progetto coincide con quanto previsto dalla tabella di normativa, ovvero 8.026 mc.

Planimetricamente i lotti residenziali si sviluppano lungo tutto il confine ovest dell'area. Nella parte più ad est si sviluppa invece la strada di penetrazione che da Via A. Mantegna consente gli accessi, carrai e pedonali, ai lotti stessi. La strada a due corsie con larghezza totale pari a mt. 5,50, si sviluppa perpendicolarmente a Via A. Mantegna con intersezione a raso mentre all'estremità sud una rotatoria consentirà l'inversione di marcia ai veicoli. La strada sarà realizzata secondo le modalità costruttive abitualmente utilizzate: cassonetto di ghiaia compattata o misto riciclato compattato per uno spessore di 30-40 cm, strato di stabilizzato per uno spessore di 5 cm, strato di bynder per uno spessore di 7 cm. Il piano stradale presenterà una sezione con pendenza costante del 1,5% circa verso l'esterno della sede stradale (verso il lato est) per lo scolo delle acque meteoriche nell'area a verde adiacente.

Il numero dei nuovi abitanti teorici insediabili è pari a 53. Il reperimento degli standard urbanistici primari è pari a mq 848.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a servizio del nuovo insediamento residenziale sono costituite dalla viabilità di accesso, dalle aree di parcheggio, dalle aree verdi e dagli impianti a rete.

L'area a verde, da progetto, interessa una superficie complessiva di 424,94 mq. Si sviluppa per una fascia di circa 120 cm lungo il confine est dell'area, parallela alla strada di penetrazione per allargarsi poi nell'area attrezzata, oltre i parcheggi a sud, estendendosi dal confine est fino al limite del Lotto 04.

Complessivamente gli standard a verde interessano una superficie di mq. 424,94.

Il progetto prevede di ricavare dei posti auto a parcheggio lungo la nuova strada di penetrazione e a sud della rotatoria per inversione di marcia. La superficie totale degli standard a parcheggio ricavati è pari a mq. 444,05.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria avranno una dimensione minima di 2,50x5,00 metri e saranno realizzati con il medesimo pacchetto della strada di uso pubblico, con pavimentazione in conglomerato bituminoso. Presenteranno una leggera pendenza max 2% verso il confine est della proprietà.

L'urbanizzazione dell'area prevede inoltre la realizzazione di un marciapiede pedonale tra la recinzione dei lotti residenziali ed i parcheggi del lato ovest e sud della strada. Tale marciapiede, sarà realizzato complanare e con il medesimo pacchetto della strada di uso pubblico.

La nuova strada, così come i marciapiedi, saranno in manto bituminoso con l'impiego di elementi prefabbricati in calcestruzzo prefabbricato a delimitare le aree a verde ed i marciapiedi. La segnaletica orizzontale individua e delimita le corsie di manovra della strada, gli stalli per automobili, la striscia di arresto in corrispondenza dell'intersezione stradale con Via A. Mantegna. La segnaletica sarà inoltre integrata con idonei cartelli stradali.

4. IMPIANTI A RETE

Gli impianti a rete per le forniture del nuovo complesso edificato sono stati organizzati secondo l'assetto planimetrico proposto.

La linea fognaria si immetterà nella fognatura esistente di via A. Mantegna e sarà realizzata con condotte in pvc Ø 200 disposte secondo regolari livellette, con giunti di chiusura a perfetta tenuta e capaci di resistere, con sicurezza e senza perdite di gas o di liquidi, alle pressioni cui possono essere soggette in dipendenza del funzionamento della fognatura.

Le nuove condotte dell'acquedotto, opportunamente dimensionate secondo la stima della nuova richiesta attesa, si allacceranno alla rete esistente di Via A. Mantegna. Come rappresentato nell'elaborato grafico "Tav. 05" si predispongono, per ogni lotto a progetto, un pozzetto per l'alloggiamento dei contatori.

Lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di penetrazione sarà garantito dalla pendenza della strada stessa che convoglierà le acque a ridosso della cordonata rialzata dove saranno presenti dei moduli con bocca di lupo. Come da relazione invarianza idraulica l'acqua sarà raccolta da un tubo in cls diametro 400 per poi confluire su n° 3 pozzi drenanti diametro 200 (h.400 cm) collocati nell'area a verde a sud, previo passaggio per disoleatore. Anche l'area a verde più estesa, posta a sud, presenta una leggera depressione, nella mezzeria, che garantisce la raccolta e lo smaltimento graduale per permeabilità.

L'illuminazione dell'area è garantita, come da calcolo illuminotecnico, da n° 4 lampioni a led collocati su palo in acciaio zincato con altezza pari a ml. 8,00. La distanza tra i lampioni è pari a ml. 28.

Per l'elettrificazione il progetto proposto sarà comunque oggetto di verifica e concordato con l'Ente Gestore. L'alimentazione avverrà tramite allacciamento alla cabina di trasformazione posta a sud dell'area oggetto di intervento.

Per quanto riguarda la rete telefonica e internet l'area sarà servita via satellite. Saranno comunque predisposti pozzetti a servizio di ogni lotto con predisposizione al collegamento alla rete principale in Via A. Mantegna.

5. ARREDO URBANO

Il progetto prevede l'allestimento dell'area a verde attrezzato con n° 1 cestino, n° 2 panchine ed un tavolo da ping pong in calcestruzzo prefabbricato.

L'area a verde sarà dotata di n° 3 alberi a foglia caduca (specie autoctone) posti lungo il confine sud.