

Relazione tecnica.

Generalità

L'area di intervento è costituita da una pendice terrazzata coltivata a olivi, e da superfici incolte, comprese fra le quote altimetriche di 386 e 405, delimitata a Nord dalla strada vicinale del cimitero di Montagnana, mentre sul fronte Est, a valle, è confinata dal cimitero e dalla stessa strada vicinale oltre ad alcune particelle. La delimitazione a Monte (Ovest) è rappresentata da terreni terrazzati con andamento multilinea. La proprietà della società ELAIA S.p.A. è interamente ed esclusivamente ricompresa nella perimetrazione della ATR.3. L'accesso alla lottizzazione è previsto dal Regolamento Urbanistico vigente sul tratto di strada vicinale a nord del cimitero poco dopo l'incrocio con la via del Poggiolo.

Identificazione catastale e dati geometrici.

L'intera superficie compresa nel perimetro del Piano Attuativo appartiene alla società proprietaria ELAIA S.p.A., è interamente costituita da terreni a varia coltura, ma prevalentemente a uliveto e vigneto, per una superficie catastale complessiva di mq. 9.682 aventi la seguente identificazione catastale a NCT

Foglio 33 particella:

- 658, uliveto di classe 1 di mq. 2.415 e redditi Dominicale di € 9,98 ed Agrario di € 9,35

Foglio 34 particelle:

- 276, vigneto di classe 1 di mq. 550 e redditi Dominicale di € 3,41 ed Agrario di € 3,12

- 277, seminativo arborato di classe 3 di mq. 920 e redditi Dominicale di € 1,19 ed Agrario di € 0,95

- 278, vigneto di classe 1 di mq. 360 e redditi Dominicale di € 2,23 ed Agrario di € 2,05

- 280, uliveto di classe 2 di mq. 160 e redditi Dominicale di € 0,41 ed Agrario di € 0,50

- 441, vigneto di classe 1 di mq. 824 e redditi Dominicale di € 5,11 ed Agrario di € 4,68

- 442, in parte a uliveto di classe 1 di mq. 54 e redditi Dominicale di € 0,22 ed Agrario di € 0,21 ed in parte a vigneto di classe 1 di mq. 526 e redditi Dominicale di € 3,26 ed agrario di € 2,99

- 727, uliveto-vigneto di classe 2 di mq. 1.450 e redditi Dominicale di € 4,49 ed Agrario di € 3,74

- 728, uliveto-vigneto di classe 2 di mq. 650 e redditi Dominicale di € 2,01 ed Agrario di € 1,68

- 729, uliveto-vigneto di classe 2 di mq. 300 e redditi Dominicale di € 0,93 ed Agrario di € 0,77

- 872, uliveto-vigneto di classe 1 di mq. 160 e redditi Dominicale di € 0,74 ed Agrario di € 0,66

- 873, uliveto-vigneto di classe 1 di mq. 170 e redditi Dominicale di € 0,79 ed Agrario di € 0,70

- 874, uliveto-vigneto di classe 3 di mq. 418 e redditi Dominicale di € 0,65 ed Agrario di € 0,32

- 879, vigneto di classe 1 di mq. 215 e redditi Dominicale di € 1,33 ed Agrario di € 1,22

- 920, uliveto di classe 3 di mq. 510 e redditi Dominicale di € 0,79 ed Agrario di € 0,53.

Morfologia del suolo e vegetazione.

La superficie fondiaria destinata all'edificazione occupa un sedime, perfettamente conservato e stabile, sistemato a terrazze con cigli in prevalenza erbosi, ma occasionalmente sostenuti da muri a secco, di terreno sciolto e profondo, efficacemente drenato dalla diffusa pendenza e localmente da reticolo idraulico versante nei fossi che delimitano l'areale. Il fondo è attraversato da alcuni sentieri, attivi e riconoscibili che consentono l'accesso alle proprietà limitrofe. Il terreno coltivato, e segnatamente la parte più occidentale, denuncia lo stato di abbandono in cui il podere versa da diversi anni, ed è attualmente invaso da vegetazione spontanea arbustiva particolarmente invasiva (rovi).

Criteri di progettazione.

Il progetto dell'insediamento si discosta sensibilmente dalla previsione urbanistica (RU) per quanto riguarda sia la viabilità interna che la tipologia edilizia e la relativa collocazione dei fabbricati sulla superficie fondiaria: si è preferito non affrontare il delicato problema della collocazione di volumi residenziali sotto strada, per molteplici ragioni, fra cui la giacitura del suolo, assai acclive, e la relativa difficoltà di accesso carrabile ai piani interrati. I lotti edificabili sono di fatto ritagliati sullo spazio a monte della viabilità di penetrazione (privata), su sedime terrazzato incolto o già coltivato ad olivi, soggetto alle limitate alterazioni determinate dalle impronte dei fabbricati e dei sedimenti di pertinenza. La strada interna viene realizzata, prevalentemente in rilevato, con gli strumenti dell'ingegneria naturalistica: terre armate in luogo di muri a retta, pendici piantumate con cespugli, banchine inerbite, palizzate in luogo di guardrail, pavimentazioni semipermeabili. La tipologia edilizia attinge al repertorio formale della tradizione quanto a materiali impiegati ma propone un linguaggio formale contemporaneo orientato alla purezza delle linee e dei volumi con ampie superfici intonacate o trasparenti nell'ottica di uno stile minimale povero di attributi architettonici tradizionali.

La pavimentazione stradale, sia pubblica che privata, sarà realizzata con manto bituminoso drenante; la pavimentazione delle piazzole di sosta sarà del tipo "greenpav" con elementi integrati nel terreno naturale inerbito.

Fra le piazzole di sosta è prevista la piantumazione di specie arboree autoctone.

La cabina elettrica di trasformazione sarà del tipo prefabbricato, collocata in posizione leggermente depressa rispetto al suolo stradale, schermata sui lati liberi da siepe sempreverde.

Il serbatoio di GPL sarà completamente interrato nella piazzuola depressa rispetto al piano stradale, da cui emergerà solo il bocchettone di alimentazione e le apparecchiature di sicurezza e misura; l'area di occupazione sarà recintata con rete metallica fissata a paletti infissi al suolo, e schermata con rampicanti.

In fase di piano attuativo, per quanto concerne le unità abitative, l'obiettivo è quello di proporre tipologie edilizie che pur conservando caratteri e materiali della tradizione, definiscano lo spazio attraverso un linguaggio moderno e razionale con soluzioni tecnologiche e impiantistiche innovative. I pannelli solari (termici e fotovoltaici), ad esempio,

consentiti in area non vincolata, possono essere inseriti nel contesto attraverso soluzioni architettoniche di integrazione compositiva pensate all'origine.

In termini quantitativi la potenzialità edificatoria assegnata al comparto (1.200 mq di SUL) viene integralmente sfruttata. Il progetto prevede tipologie terra-tetto variamente configurate, da un minimo di 110 a un massimo di 145 mq di SUL. per una consistenza complessiva di circa 1.190 mq. Tutti gli alloggi dispongono di spazi aperti, attrezzabili con elementi di arredo e di terreno permeabile per la coltivazione, le delimitazioni fra lotti saranno realizzate con rete metallica e siepe rasata, salva la facoltà di accordi in deroga fra confinanti.

Tutti gli edifici rispettano la distanza legale di cinque metri dai confini della lottizzazione e di dieci metri da pareti finestrate di fabbricati limitrofi esterni.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Realizzazione della viabilità pubblica di accesso e dei parcheggi (P1).
- Realizzazione della viabilità privata di accesso ai lotti e dei parcheggi di pertinenza (P2).
- Allacciamento alla rete e impianto di distribuzione dell'acqua potabile ai lotti.
- Installazione di rete fognaria per acque nere e di relativo impianto di depurazione-smaltimento.
- Installazione di rete di raccolta delle acque meteoriche e di impianto di accumulo e rilascio graduale nel reticolo idraulico. In particolare, l'accumulo delle acque ai fini della norma 13 verrà effettuato al di sotto del piano interrato degli edifici in apposita intercapedine opportunamente dimensionata sulla base dei calcoli presenti nella relazione geologica, realizzata con elementi di tipo igloo e dotata di uscita con bocca tarata. Una parte dell'accumulo necessario sarà assorbito anche dal bacino di raccolta ottenuto negli stalli di parcheggio con le modalità illustrate nel particolare della tavola 5.
- Installazione di impianto di illuminazione stradale, pubblica e privata.
- Allacciamento alla rete elettrica di media tensione, installazione di cabina di trasformazione e di impianto di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione agli alloggi e ai servizi collettivi.
- Installazione di serbatoio di accumulo del GPL e rete di distribuzione agli alloggi (una piccola parte della linea principale di distribuzione attraversa porzione di area da cedere al comune).
- Allacciamento alla rete telefonica e trasmissione dati e relativa distribuzione agli alloggi.
- Batteria di stoccaggio dei rifiuti solidi urbani per raccolta differenziata.

La rete dei servizi sopra indicati corre sotto il piano stradale nel rispetto delle profondità e distanze di sicurezza, pendenze, e caratteristiche prescritte dalle normative e va ad alimentare i singoli alloggi per mezzo di abitacolo multifunzione per apparecchi di misura posto in linea con la recinzione.

Obiettivi del Piano Attuativo.

Sul piano strettamente economico l'operazione non appare particolarmente convincente in un momento di persistente e ormai largamente consolidata crisi immobiliare, ma il Piano Attuativo appare come l'unica opportunità di conservare prospettive di successo a

un'iniziativa immobiliare ormai avviata da un decennio, che ha già assorbito risorse finanziarie considerevoli, e appare promettente e fortemente attrattiva in proiezione futura in grazia della localizzazione favorevole e della rarefazione delle alternative.

Il Progettista