

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VPRG Isola di Pellestrina

Scheda n. 14 - Area C2RS n. 3

RELAZIONE TECNICA

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

Premesse

Il progetto riguarda un piano attuativo, ovvero piano di lottizzazione così come previsto dall'art. 43 della V.P.R.G. per l'Isola di Pellestrina approvata con D.G.R.V. 3886 del 15.12.2009, per un'area di tipo C2RS ricadente nell'Isola di Pellestrina in prossimità della Scuola Media Statale "P. Loredan".

La scheda n. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. vigente prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo residenziale per uno sviluppo massimo in pianta di 180 mq. (sup. coperta) ed una volumetria massima di 1080 mc. Sono individuate delle superfici scoperte pertinentziali al fabbricato ed ulteriori parti scoperte, quelle poste in corrispondenza della Strada Comunale dei Murazzi, da urbanizzare a parcheggio e verde pubblici e cedere in proprietà all'amministrazione comunale.

Elenco degli elaborati che compongono il Pdl

TAVOLE DI ANALISI

- *Tav. A1 – Inquadramenti territoriali, estratto mappa catastale, estratto mappa urbanistico,*
- *Tav. A2 – Rilievo dello stato attuale, uso del suolo*
- *Tav. A3 – Documentazione fotografica*
- *Tav. A4 – Zonizzazione*
- *Tav. A5 – Assetto fisico – morfologico e Assetto patrimoniale*
- *Tav. A6 – Planivolumetrico e Rendering*
- *Tav. A7 – Reti tecnologiche e Urbanizzazioni primarie*
- *Tav. A8 – Viabilità e parcheggi*

TAVOLE DI PROGETTO

- *Tav. P1 – Planimetria generale, piante e sezioni*
- *Tav. P2 – Prospetti*
- *Tav. P3 – Particolari pompeiana e manufatti in legno*
- *Tav. P4 – DGRV 2774/2009 e s.m.i., adozione sistemi di sicurezza per successive manutenzioni e lavori in quota – associato alla dichiarazione di asseverazione*
- *Tav. P5 – Legge 122/89 (Tognoli) – dimensionamento aree a parcheggio privato*
- *Tav. P6 – Evacuazione prodotti della combustione – elaborato associato alla dichiarazione di conformità DF*
- *Tav. P7 – Legge 13/89, DM 236/89, DGRV 509/2010 - Adattabilità e Accessibilità delle parti comuni - Elaborato associato alla dichiarazione e relazione R13*
- *Tav. P8 – Schema fognature e trattamento dei reflui – elaborato associato alla relazione di dimensionamento RF*

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

FASCICOLI

- *RT – Relazione Tecnica*
- *RF – Relazione e dimensionamento fognature*
- *RP – Relazione Paesaggistica*
- *RG – Relazione Geotecnica*
- *RA – Relazione Agronomica*
- *Allegati alla Relazione Agronomica*
- *R13 – Relazione e dichiarazione di conformità, adattabilità ed accessibilità parti comuni (Legge 13/89, D.M. 236/89, D.G.R.V. 509/2010)*
- *DF – Dichiarazione evacuazione prodotti della combustione*
- *Co – Convenzione Urbanistica (bozza)*
- *CM – Computo metrico delle opere di urbanizzazione*
- *Asseverazione relativa alle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza (D.G.R.V. 2774/2009)*
- *Autocertificazione circa la conformità alle norme igienico sanitarie degli interventi di edilizia residenziale*
- *Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)*
- *Integrazione alla VINCA del 22/11/2013*
- *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*
- *Integrazione alla VAS del 22/11/2013*
- *Liberatoria confinanti (lato ovest) per la realizzazione a confine di proprietà di manufatti in deroga alle distanze della normativa di settore e del Codice Civile*
- *NTA – Norme Tecniche di Attuazione*

Proprietà e stato dell'area

Il progetto è localizzato nell'Isola di Pellestrina e ricade nell'area compresa tra la Scuola Media Statale "P. Loredan" a nord, la Strada Comunale dei Murazzi a Est, la Carrizzata denominata "Brasiola" a sud e un'area di proprietà di terzi (mappale 388) a ovest.

Più precisamente l'intervento ricade interamente sul mappale 400 individuato all'Agenzia del Territorio di Venezia al Foglio 8 del Comune di Venezia – Sezione Pellestrina. Censito con categoria catastale ad orto classe 1, consta di una superficie catastale di 830,00 mq.

Il rilievo strumentale dell'area effettuato con l'utilizzo di stazione totale Leica modello TCR 307 ha consentito la determinazione dei confini e superficie reali, pari a 830,00 mq. e coincidenti pertanto con l'entità catastale. Sono stati inoltre rilevati ulteriori elementi significativi utili alla sovrapposizione del rilievo con le basi grafiche catastali ed urbanistiche, con particolare riferimento alla posizione dei fabbricati limitrofi e alle quote altimetriche (a terra e dei tetti).

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

L'area si presenta in discreto stato manutentivo, tenuta interamente a prato – giardino, delimitata da recinzioni in paletti e rete metallica plastificata con vetustà accentuata, cancello in ferro sul confine che prospetta sulla Strada Comunale dei Murazzi. Solamente la recinzione nord si presenta in buono stato manutentivo, realizzata in muretto di calcestruzzo e inferriata metallica probabilmente in occasione della ricostruzione della scuola da parte dell'amministrazione pubblica; si precisa che sarà mantenuta tale e non viene interessata dal presente progetto. Sono presenti altresì alcune piante per la valutazione delle quali si rimanda alla Relazione Agronomica.

La situazione degli intestati in visura catastale è aggiornata con l'ultimo atto di trasferimento di quote in data 25/07/2012 rep. n. 151331 presso il dott. Alessandro Caputo Notaio in Chioggia. I proprietari dell'area sono pertanto tutti congiuntamente promotori del presente piano di lottizzazione.

Conformità urbanistica e dimensionamento

La VPRG per l'Isola di Pellestrina approvata definitivamente con D.G.R.V. n. 3886 del 15/12/2009 con la Tav. B2 attribuisce al mappale 400 la destinazione urbanistica di ZTO di tipo C2RS individuando nel contempo uno specifico intervento attuativo meglio descritto nelle NTA alla *Scheda n. 14 – Area C2RS n. 3 – Calle Brasiola* dove la superficie territoriale di 820 mq. è stata suddivisa in 310 mq. di superficie da urbanizzare e cedere all'amministrazione comunale e 510 mq. per la nuova edificazione.

La scheda norma definisce l'intervento sia graficamente che sotto il profilo dimensionale. Con la valutazione congiunta di questi elementi è possibile definire l'entità dell'intervento e trasferirli nel progetto in analisi.

Sebbene la Scheda 14 definisca una superficie territoriale di 820 mq., la reale superficie territoriale è sensibilmente superiore e pari a 830 mq., superficie riscontrata a seguito del rilievo strumentale effettuato con l'utilizzo di stazione totale Leica modello TCR 307.

Si deve rilevare inoltre che il valore di 310 mq. indicato come *Superficie Parcheggio da cedere* in realtà rappresenta la superficie totale da cedere comprensiva di parcheggio, parcheggio da standard, viabilità e verde pubblici; infatti la differenza tra i dati dichiarati come Superficie Territoriale (820 mq) e la Superficie Fondiaria (510 mq) restituiscono per l'appunto il valore complessivo delle superfici da urbanizzare e da cedere (310mq).

Ciò premesso, il dimensionamento del piano di lottizzazione è coerente con la scheda norma di riferimento. Il progetto prevede l'edificazione di un edificio di 180 mq. di superficie coperta, su due livelli (piano terra e primo), considerata l'altezza interna utile residenziale di 2,70m. corrispondente ad una altezza lorda urbanistica di 3,00m. per piano, torna il volume prescritto di 1080mc.

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

La parte scoperta privata quantificabile in 340 mq. verrà adibita per lo più a verde scorporando i necessari collegamenti pedonali, parcheggi e percorsi carrabili privati, dotando il più possibile le superfici coperte con elementi superficiali percolanti.

Circa la parte da urbanizzare e cedere all'amministrazione comunale, come già indicato in precedenza, la scheda norma prevede complessivi 310 mq. tra superfici da adibire a parcheggio, verde e viabilità pubblici. Il progetto conferma completamente le previsioni della scheda, saranno urbanizzati e ceduti all'amministrazione comunale 310 mq. così ripartiti: superficie di 102 mq. adibita a verde, superficie di 186 mq. adibita a parcheggio, superficie di 22 mq. adibita a viabilità. Pur nel rispetto della superficie complessiva da cedere, si riscontra una quantità minimale pari a 4mq. che risulta in difetto sul parcheggio (previsto dalla scheda in 190 mq.) e una quantità minimale pari a 3mq. che risulta in difetto sull'area verde (previsto dalla scheda in 105 mq.), le due quote in difetto per complessivi 7mq. ricadono in aumento sulla viabilità (prevista dalla scheda in 15 mq.), conseguenza della progettazione su rilievo e scale più dettagliate rispetto a quelle utilizzate per la pianificazione urbanistica, ma anche al fine di adeguare il passo carraio e la viabilità d'accesso agli indirizzi per la concessione di nuovi passi carrai di cui alla D.G.C. n. 1811 del 25/11/1999 e ss.mm.ii.

Opere di Urbanizzazione

Coerentemente con la previsione del PRG, il piano di lottizzazione definisce le aree da attrezzare per il verde pubblico e per la sosta degli autoveicoli.

Per la parte prospiciente la Strada Comunale dei Murazzi viene stabilita la quasi complanarità e lieve pendenza del parcheggio verso la fascia di rispetto stradale esistente provvedendo al posizionamento di cordonata in cls rialzata di 10 cm rispetto al piano campagna per le parti non interessate dall'ingresso ed uscita automezzi. Parimenti per la parte prospiciente la Carrizzata Brasiola è prevista la medesima cordonata con le stesse caratteristiche.

L'ingresso e l'uscita al nuovo parcheggio, così come le aree di manovra, sono realizzate esternamente con manto di asfalto, mentre per le aree di sosta e parcheggio sono preferiti elementi autobloccanti (tipo erborella) che consentano la percolazione delle acque piovane. La nuova area urbanizzata sarà dotata della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

Relativamente alla superficie da adibire a verde pubblico, sono recepite le indicazioni della Relazione Agronomica, pertanto verrà mantenuto l'Olmo (*ulmus minor*) posto nell'angolo nord – est del piano di lottizzazione in cui si segnala l'individuazione di apposita aiuola. Per la nuova area a verde si ipotizza di mantenere l'area a prato, delimitata con siepe tipo *Pittosporum tobira*, nonché con inserimento di alcune alberature di terza grandezza quali *Lagerstroemia indica* e *Crataegus laevigata*.

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

Nella parte a verde pubblico sono previsti prudenzialmente due pozzetti con caditoia per far defluire eventuali ed eccessive acque piovane provenienti da fenomeni temporaleschi. Sono previste per altro n. 2 panchine con assi in legno e n. 2 paletti in ferro di delimitazione tra area a verde e parcheggio.

Circa l'illuminazione pubblica si segnala che il fabbricato ricade ed interferisce con un lampione esistente nella Carrizzata Brasiola. A seguito dei chiarimenti con l'ufficio preposto si provvederà allo spostamento dello stesso a cura degli istanti nella nuova posizione a circa un metro dallo spigolo sud – est del nuovo fabbricato. Nel contempo viene individuato nuovo lampione in posizione pressoché centrale nella nuova area urbanizzata. I due nuovi lampioni saranno del tipo concordato con l'ufficio preposto (mod. ISLA Led - 32 led - 53 Watt. - 4.000 K, prodotto dalla Società Schreder S.p.A.).

L'urbanizzazione della parte pubblica avverrà conformemente al computo metrico estimativo redatto secondo il vigente Prezziario del Comune di Venezia approvato con D.G.C. n. 127 del 05 aprile 2013. Il fascicolo CM – Computo Metrico – riporta dettagliatamente quantità e prezzi delle lavorazioni necessarie al compimento delle urbanizzazioni; l'importo complessivo verrà utilizzato come riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione calcolati per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Progetto Edilizio

La soluzione proposta per il nuovo edificio è quella di un edificio semplice a schiera, a forma rettangolare e su due livelli (piano terra e piano primo) comprendente tre unità immobiliari terra cielo completamente indipendenti.

Si ipotizza che la costruzione del fabbricato si realizzerà in fasi temporali diverse con taluni committenti che intenderanno partire fin da subito con l'unità di intervento assegnatagli, ed altri committenti che potrebbero intervenire successivamente. Per questo motivo, pur nel rispetto ed anticipazione delle urbanizzazioni delle aree da cedere all'amministrazione comunale, stante anche il necessario conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica con procedimento univoco complessivo, il progetto prevede la determinazione di 3 unità di intervento che consentiranno ai proprietari facoltà di promuovere la costruzione in più fasi.

Sulla scorta dell'intervento in più fasi si è dovuto propendere per una progettazione che consentisse fin dalle parti strutturali l'individualità delle unità di intervento. Per questo motivo sono percepibili dei setti murari portanti di doppia entità tra le nuove unità immobiliari.

Ciascuna unità immobiliare consta di un'area giorno tipo open-space con angolo cottura, antibagno e bagno di servizio al piano terra, mentre al piano primo viene individuata la zona notte con camera matrimoniale, camera doppia ed il bagno principale dotato di tutti gli elementi previsti dal regolamento edilizio locale. Limitatamente all'unità di intervento n. 2 si segnala che il bagno al piano

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

primo, mancando di aerazione diretta, verrà dotato di ventilazione meccanica con ricambio minimo di volumi d'aria secondo normativa.

Al Piano primo sono previsti altresì per ciascuna unità due piccoli poggiali lato sud e una terrazze sul prospetto nord, tutte dotate di parapetto metallico con elementi semplici verticali.

Nel sottotetto la parte centrale più alta viene adibita a soffitta praticabile con inserimento di un abbaino a falda unica, mentre la rimanente parte del sottotetto viene interclusa.

Le altezze utili interne dei vani principali sono fissate in 2,70m. mentre per la sola zona servizi al piano primo (bagno + vano scala) l'altezza viene limitata a 2,40 m. per recuperare una maggiore altezza nella parte soprastante corrispondente con la soffitta praticabile.

I dislivelli interni sono superati con scala a giorno non compartimentata, quella tra i locali residenziali tra piano terra e primo è coerente con le prescrizioni del regolamento edilizio e la normativa per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89, DM 236/89, DGRV 509/2010), mentre quella che porta alla soffitta (accessorio non residenziale) ha dimensioni più funzionali.

La quota dei piani terra è impostata a 1,60 m sul livello del medio mare, i locali principali illuminati ed areati direttamente con superfici finestrate con rapporto aeroilluminante ben oltre i parametri di legge, rimandando alle seguenti tabelle riepilogative per la consultazione dei rapporti dimensionali di ciascun vano.

Unità di Intervento n. 1

PIANO	Destinazione	Superficie e Volumi utili			Sup. illuminante e/o aerante	
		Superficie	Altezza	Volume	di progetto	minima da regolamento
terra	Ingr. - Cottura - Sogg.	38,93 mq	2,70 m	105,11 mc.	11,24 mq	4,87 mq
terra	Antibagno	1,75 mq	2,70 m	4,73 mc.	0,00 mq	non prevista
terra	Bagno	3,07 mq	2,70 m	8,29 mc.	1,12 mq	non prevista
primo	Disimpegno	4,06 mq	2,40 m	9,74 mc.	0,00 mq	non prevista
primo	Bagno	4,58 mq	2,40 m	10,99 mc.	1,12 mq	non prevista
primo	Camera	16,64 mq	2,70 m	44,93 mc.	5,52 mq	2,08 mq
primo	Camera	18,03 mq	2,70 m	48,68 mc.	4,60 mq	2,25 mq
sottotetto	soffitta	47,66 mq	0,98 m	46,71 mc.	0,32 mq	non prevista
primo	poggiali	1,86 mq				
primo	terrazza	6,38 mq				

Resoconto				
terra	residenziale	43,75 mq		118,13 mc.
primo	residenziale	43,31 mq		114,35 mc.
sottotetto	SNR	47,66 mq		46,71 mc.
TOTALE	SR	87,06 mq	Vol. SR	232,47 mc.
Totali	terrazze / balconi	8,24 mq		

Unità di Intervento n. 2

PIANO	Destinazione	Superficie e Volumi utili			Sup. illuminante e/o aerante	
		Superficie	Altezza	Volume	di progetto	minima da regolamento
terra	Ingr. - Cottura - Sogg.	39,32 mq	2,70 m	106,16 mc.	7,76 mq	4,92 mq
terra	Antibagno - sottoscala	2,00 mq	1,80 m	3,60 mc.	0,00 mq	non prevista
terra	Antibagno	1,78 mq	2,70 m	4,81 mc.	0,00 mq	non prevista
terra	Bagno	2,90 mq	2,70 m	7,83 mc.	1,12 mq	non prevista
primo	Disimpegno	3,86 mq	2,40 m	9,26 mc.	0,00 mq	non prevista
primo	Bagno	4,24 mq	2,40 m	10,18 mc.	0,00 mq	non prevista
primo	Camera	17,43 mq	2,70 m	47,06 mc.	5,52 mq	2,18 mq
primo	Camera	17,73 mq	2,70 m	47,87 mc.	4,60 mq	2,22 mq
sottotetto	soffitta	48,15 mq	0,97 m	46,71 mc.	0,32 mq	non prevista
primo	poggioli	1,86 mq				
primo	terrazza	6,38 mq				

Resoconto				
terra	residenziale	46,00 mq		122,40 mc.
primo	residenziale	43,26 mq		114,37 mc.
sottotetto	SNR	48,15 mq		46,71 mc.
TOTALI	SR	89,26 mq	Vol. SR	236,77 mc.
Totali	terrazze / balconi	8,24 mq		

Unità di Intervento n. 3

PIANO	Destinazione	Superficie e Volumi utili			Sup. illuminante e/o aerante	
		Superficie	Altezza	Volume	di progetto	minima da regolamento
terra	Ingr. - Cottura - Sogg.	39,32 mq	2,70 m	106,16 mc.	8,88 mq	4,92 mq
terra	Antibagno - sottoscala	2,00 mq	1,80 m	3,60 mc.	0,00 mq	non prevista
terra	Antibagno	1,78 mq	2,70 m	4,81 mc.	0,00 mq	non prevista
terra	Bagno	2,90 mq	2,70 m	7,83 mc.	1,12 mq	non prevista
primo	Disimpegno	3,50 mq	2,40 m	8,40 mc.	0,00 mq	non prevista
primo	Bagno	4,59 mq	2,40 m	11,02 mc.	1,12 mq	non prevista
primo	Camera	17,43 mq	2,70 m	47,06 mc.	5,52 mq	2,18 mq
primo	Camera	17,73 mq	2,70 m	47,87 mc.	4,60 mq	2,22 mq
sottotetto	soffitta	48,15 mq	0,97 m	46,71 mc.	0,32 mq	non prevista
primo	poggioli	1,86 mq				
primo	terrazza	6,38 mq				
Resoconto						
terra	residenziale	46,00 mq		122,40 mc.		
primo	residenziale	43,26 mq		114,37 mc.		
sottotetto	SNR	48,15 mq		46,71 mc.		
TOTALI	SR	89,26 mq	Vol. SR	236,77 mc.		
Totali	terrazze / balconi	8,24 mq				

Il nuovo fabbricato è isolato termicamente e rispondente ai requisiti di legge (con cappotto esterno e isolamento della copertura) rimandando alla relazione sul contenimento energetico (legge 10/91 e seguenti) da depositarsi prima dell'inizio dei lavori.

La quota esterna sulla linea di gronda varia da un minimo di 6,20 m. sul prospetto nord (misurata sul marciapiede) ad un massimo di 6,50 m. del prospetto sud (misurata sulla quota della carrizzata).

Fondazioni

Realizzate con struttura in c.a. consentiranno la formazione di vespaio areato di altezza utile 50cm. al di sotto del pian terreno.

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

Strutture orizzontali (solaio piano terra e solai interpiano)

Realizzate con elementi in laterocemento (trave in cls e pignatte), soletta, manto di isolamento, sottofondo per pavimenti e pavimentazioni in piastrelle

Tetto

Realizzato a doppia falda con struttura lignea, manti di isolamento e manto esterno in coppi di laterizio. Stessa tipologia per gli abbaini aventi larghezza esterna di 2.00m. ed elevazione utile esterna contenuta in 70cm. Si prevede la formazione di cordolo perimetrale in c.a., con lavorazione esterna della cornice di gronda con mattoni faccia a vista, grondaia incassata nella cornice di gronda e pluviali sottotraccia.

Sono previsti due camini (solo terminale) lato nord su cui sono convogliati i fumi delle caldaie e dei piani cottura, mentre sul prospetto ovest viene realizzato un camino intero secondo le tipologie locali con sola funzione estetica. Tutti i comignoli con finitura esterna in mattoni faccia a vista.

Pareti strutturali verticali e prospetti

Realizzate in mattoni di laterizio a tamponamento di telaio in c.a., isolate termicamente con cappotto esterno in EPS dello spessore di 10cm. Come rilevabile dagli elaborati grafici le tre unità immobiliari nell'ottica di consentire l'edificazione per unità di intervento non condividono setto murario confinante, bensì ciascuna unità ha il proprio setto murario portante.

Le superfici delle pareti intonacate internamente ed esternamente. Prospetti esterni con finitura in tinta tenue data su elementi isolanti e colorazioni secondo il rendering allegato. Sui prospetti nord e sud tra le unità immobiliari viene installato un elemento in rame tipo lamina sottile con funzione di diaframma necessario in quanto, come detto in precedenza, il comparto verrà probabilmente edificato in periodi diversi secondo unità successive di intervento.

Sul Lato nord saranno percepibili lievemente i portelli delle caldaie incassate a muro, per limitarne la percezione anche lo sportello sarà tinteggiato con colore analogo alla parte.

Serramenti

Finestre del tipo ad anta unica, con telaio in legno e vetrocamera, esternamente dotate di oscuro in legno. Analogamente sul lato nord le vetrate saranno a doppia anta con telaio in legno e vetrocamera, questa volta del tipo scorrevole, anche queste dotate di oscuri in legno. Tutti i serramenti esterni sono installati su piana in marmo dello spessore di 8 cm.

Infine limitatamente alla unità di intervento n. 1, avendo questa l'ingresso al piano terra sul prospetto ovest, si segnala che il serramento porta sul lato sud, diversamente dalle altre unità, va

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

considerato come sola porta finestra e non anche come ingresso; ciò viene rafforzato dall'installazione di parapetto in vetro installato tra lo spessore della muratura del foro medesimo.

Area scoperta e recinzioni

Viene costituita una viabilità interna privata del tipo carrabile lungo il confine nord, larghezza pari a 3,50m., per consentire l'accesso dei veicoli ed il raggiungimento dei posti auto esclusivi ricavati all'interno di ciascun scoperto pertinenziale. Sia il percorso carrabile che i posti auto saranno pavimentati con elementi percolanti in calcestruzzo tipo erborella. Un secondo percorso pavimentato di tipo pedonale è previsto ad ovest, compreso tra il nuovo fabbricato e i piccoli giardini su cui sono installati i manufatti in legno ad uso deposito.

Oltre alla già citata area adibita a posto auto, gli scoperti esclusivi delle tre nuove unità immobiliari saranno in parte pavimentati (marciapiede) sulla parte prospiciente la vetrata di ingresso e per la rimanente parte mantenuti a verde - giardino.

Al di sopra della parte adibita a posto auto viene prevista una pompeiana lignea, con pilastri in legno e travetti sommitali posti orizzontalmente al piano campagna. Si rimanda all'elaborato grafico P3 per maggiori dettagli dimensionali.

Le recinzioni tra gli scoperti lato nord saranno realizzate con muretto in mattoni faccia a vista per una altezza di 50 cm. e soprastanti paletti e rete metallici per ulteriori 100cm., il tutto per una altezza complessiva di m. 1,50. Relativamente alla recinzione su Carrizzata Brasiola (sud) e a confine con il mappale 338 (ovest), viene previsto un muretto intonacato con cornice soprastante in marmo per una altezza massima di 1.80m. Nel muretto lato carrizzata saranno posizionati e incassati i cassonetti per le varie utenze, con l'intento di limitare la percezione delle porticine delle nicchie se ne prevede la tinteggiatura in tinta analoga al muretto. Sempre lato carrizzata viene installato cancello pedonale in ferro con altezza analoga a quella del muretto di recinzione.

Sugli scoperti indicati come "*scoperto unità n.*" verranno posizionati tre manufatti in legno ad uso deposito attrezzi aventi superficie in pianta di 6mq., tetto a doppia falda, altezza massima al colmo di 2,40m., superficie della copertura in guaina bituminosa ardesiata. Si precisa che detti manufatti ai sensi del Regolamento Edilizio locale non sono computati in termini di superficie di pavimento e volumetria. Poggeranno su platea in cls innestata sul terreno previa stesura sottostante di geotessuto per consentirne la completa e agevole rimozione futura; non sarà visibile dall'esterno. I tre scoperti esclusivi saranno divisi con recinzione in paletti in ferro e rete metallica plastificata di colore verde per una altezza complessiva di 1,50m.

Infine per la recinzione da realizzare tra la parte privata e la parte pubblica (lato est), si propende per la formazione di muretto in mattoni faccia a vista con cornice in marmo per una altezza di 1,50 m. con soprastante inferriatina metallica di 0,30 m. (altezza complessiva della recinzione 1.80m.). Il

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

cancello carrabile di pari altezza viene realizzato in ferro in tinta grigio scuro, automatizzato e con apertura comandata a distanza, corredato di luce di segnalazione per le fasi di movimento.

Legge Tognoli – Parcheggio

Ai sensi della Legge 122/89, il progetto prevede complessivi 133,55 mq. comprensivi di aree a parcheggio privato e spazi di manovra connessi. Pertanto alla luce dei valori normativi prescritti (1mq. di superficie a parcheggio per ogni 10mc. di volumetria) considerati i 1080mc. di progetto, si ritiene la verifica di legge soddisfatta (dotazione minima di legge 108 mq.) rimandando alla Tav. P5 per una migliore interpretazione.

Adattabilità e accessibilità alle parti comuni

Ai sensi della Legge 13/89, DM 236/89, DGRV 509/2010, il nuovo fabbricato ospiterà tre unità immobiliari completamente indipendenti che condivideranno quali parti comuni i soli accessi carrabili e pedonali sul retro. Le parti esclusive potranno essere adattabili con facilità, mentre le parti comuni sono normalmente accessibili. Si rimanda alla Tav. P7 e al fascicolo R13 per una migliore e più appropriata interpretazione.

Fognature

Si è scelto di dotare ogni alloggio di trattamento dei reflui separato. Ciascuna unità pertanto viene dotata di fossa trisettica per acque miste che consente il trattamento simultaneo dei reflui provenienti dalla cucina e dai servizi igienici. Successivamente i reflui sono convogliati al collettore comunale per mezzo di condotta comune, posta sul percorso carrabile comune, che raggiunge una braga di allaccio esistente realizzata da Insula Spa in previsione dell'intervento in oggetto. Le acque piovane sono parimenti raccolte per mezzo di forine o pozzetti con caditoia, convogliate al medesimo allaccio seppur con condotta separata. Il tutto viene meglio analizzato nella Tav. P8 e dimensionato nel fascicolo Rf.

Misure preventive e protettive – Linea Vita

Ai sensi della DGRV 2774/2009 e s.m.i., il progetto prevede l'adozione di sistemi di sicurezza per successive manutenzioni con lavori in quota. In particolare sulla copertura viene predisposta linea vita mediante sistema di ganci in acciaio fissati sotto coppo (dispositivi classe A2). Tale sistema, oltre a garantire un maggior rispetto del contesto paesaggistico in cui è inserito in nuovo fabbricato, consente altresì il corretto utilizzo dei dispositivi di protezione individuale (DPI) per le future manutenzioni. Si rimanda per miglior comprensione alla Tav. P4 e alla dichiarazione di asseverazione connessa.

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT

Evacuazione dei prodotti della combustione

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di cappa per l'aspirazione dei vapori di cottura (individuata nell'angolo cottura) e di caldaia murale ad incasso con ispezione dalla parete esterna. Sia i vapori di cottura che i prodotti della combustione delle caldaie, sono convogliati ed espulsi a tetto per mezzo di camini singoli, sezionati, tali che non vi sia promiscuità nell'evacuazione. Si rimanda per miglior comprensione alla Tav. P6 e alla dichiarazione connessa Df.



I Tecnici

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione Tecnica	Fascicolo
		RT