

# PUA

PIANO  
URBANISTICO  
ATTUATIVO

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 6 Accordo n. 28 di convenzione ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/04

---

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ANTICO VIVAIO"

---

DITTA:

ZANIN ITALIA, CANOVA AMEDEO, CANOVA FRANCESCA, BAGGIO VINICIO,  
CAROLLO FIORENZA, CAROLLO MADDALENA, ORIENTE GABRIELE FRANCESCO,  
ORIENTE DOMENICA, PASIN MARIA, GUIDI ALESSANDRO E MENEGOZZO FLAVIO

DATA AGOSTO 2017

---

Tecnici:

---

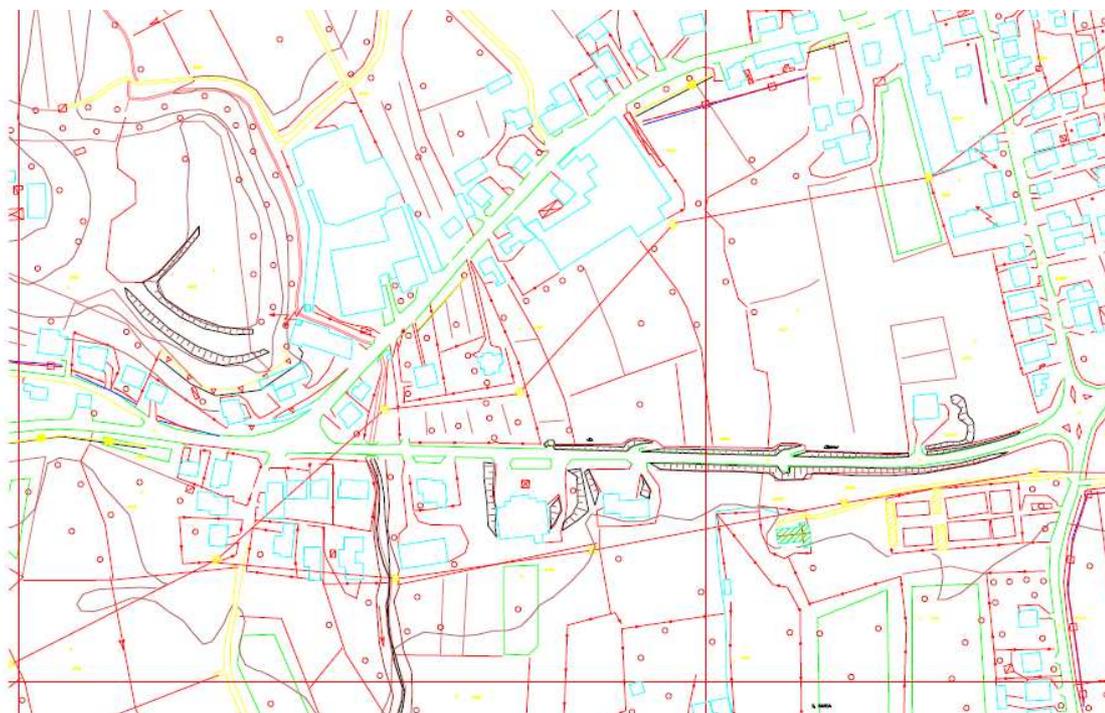
COMUNE DI ZUGLIANO – Provincia di Vicenza  
TITOLO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ANTICO VIVAIO" -

## **Relazione tecnica illustrativa**

<b>Punto 01</b>	<b>Aspetto Localizzativo</b>
<b>Punto 02</b>	<b>Piano degli Interventi</b>
<b>Punto 03</b>	<b>Specifiche con distinzione degli insediamenti</b>
<b>Punto 04</b>	<b>Note del Piano e degli Standard</b>
<b>Punto 05</b>	<b>Dimensionamento del Piano “Antico Vivaio”</b>
<b>Punto 06</b>	<b>Puntualizzazioni in merito all’Ambito del S.U.A. e vincoli</b>
<b>Punto 07</b>	<b>Criteri per eliminazione delle barriere architettoniche</b>
<b>Punto 08</b>	<b>Trasformazione del suolo</b>
<b>Punto 09</b>	<b>Segnaletica stradale</b>
<b>Punto 10</b>	<b>Convenzione</b>
<b>Punto 11</b>	<b>Opere in via Roma per canalizzare acque meteoriche</b>
<b>Punto 12</b>	<b>Procura speciale</b>
<b>Punto 13</b>	<b>Valutazione in merito intersezione con via Roma</b>
<b>Punto 14</b>	<b>Modalità allaccio sotto servizi per i lotti 1 e 2</b>

## **Punto 1 - Aspetto localizzativo**

Il Piano di Lottizzazione denominato "ANTICO VIVAIO" ricade in un'ampia area posta nelle immediate vicinanze del centro di Zugliano e racchiusa tra due strade: al lato nord si snoda via Roma, strada fondamentale per arrivare al cuore del centro cittadino, a sud passa Via Libertà (strada Pr. 67 di Fara) che collega il Comune di Thiene al Comune di Fara.



L'area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo è suddivisa in due zone ben distinte: la prima, posta ad ovest lungo via Roma, è completamente recintata. Vi ricadono due immobili che saranno inclusi nella volumetria di progetto. La seconda zona, posta ad est e non recintata, ha una forma irregolare e confina con una lottizzazione ultimata da poco.

## **Punto 2 - Piano degli Interventi**

In data 25.06.2013 è stato stipulato con il Comune di Zugliano un accordo di pianificazione, identificato con il n. 28 ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04, per la modifica delle previsioni urbanistiche inserite nel P.I. con la Variante N.6. Al momento, l'area ricade in "zona soggetta a piano urbanistico attuativo" con le seguenti specifiche:

- Indice di edificabilità territoriale di 0,80 mc/mq.
- Altezza massima dei fabbricati non superiore a m. 7,00.
- Rapporto di copertura massimo del 40% territoriale.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di m. 5.00.
- Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10.00.
- Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea, a corte, a blocco.

### Punto 3 - Specifiche con distinzione degli insediamenti

Lo sviluppo del Piano di Lottizzazione disciplina la perimetrazione degli immobili esistenti riconoscendone le rispettive aree di pertinenza, già delimitate nella documentazione catastale; inoltre prevede l'individuazione di singoli lotti così come specificatamente espresso dalla committenza e suggerito dall'estensione dell'area. Gli insediamenti saranno principalmente di tipo abitativo, in rispetto a quanto disposto dalle direttive espresse nelle N.T.O. del piano urbanistico attuativo.

Tabella esplicativa con l'elenco dei proprietari dei mappali catastali interessati al P.U.A.

PROPRIETÀ	MAPPALI FOGLIO 04°	SUPERFICIE COMPLESSIVA ha . a . ca .
CANOVA AMEDEO	1108	00.09.99
CANOVA FRANCESCA ZANIN ITALIA	1111	00.76.25
CAROLLO MADDALENA	746	00.19.81
CAROLLO FIORENZA	747	00.19.81
CAROLLO FIORENZA CAROLLO MADDALENA	18	00.01.60
BAGGIO VINICIO	275	00.13.45
GUIDI ALESSANDRO	389	00.09.43
MENEGOZZO FLAVIO	30	00.09.99
ORIENTE GABRIELE FRANCESCO ORIENTE DOMENICA PASIN MARIA	15	00.13.63
	TOTALE	01.73.96

### Punto 4 – Note del Piano e degli standard

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Antico Vivaio” include le opere di urbanizzazione a seguito descritte:

- Gli standard di piano sono stati calcolati in funzione del numero di abitanti insediabili: è stata reperita una maggior superficie a verde (corrispondente a 613mq) e una minor superficie a parcheggio (corrispondente a 358mq); la somma delle due (corrispondente a 971mq) risulta maggiore ai valori minimi da reperire, e tali aree saranno cedute al Comune. La disposizione dell'area verde è accostata a quella già presente nel piano confinante, come indicato nella cartografia del P.I. I parcheggi sono frammentati in tre zone equamente distribuite: la porzione predominante rimane lungo via Roma, come da istruzioni non vincolanti di Piano, progettata appositamente per asservire i futuri insediamenti senza esercitare complicità alla viabilità presente. Le altre due porzioni sono ubicate in prossimità delle rotonde di manovra delle nuove vie di lottizzazione.
- La viabilità prevede l'ingresso principale alla lottizzazione da via Roma e consente di accedere agli edifici esistenti e ai futuri lotti da due nuove strade senza uscita. I corrispondenti marciapiedi sono disposti in modo tale da permettere la completa percorribilità nella lottizzazione da tutte le persone, anche da quelle con ridotta capacità

motoria. Come di consueto, l'intera viabilità, i marciapiedi e la superficie degli standard (parcheggi e verde), a fine collaudo saranno ceduti all'amministrazione comunale, nello specifico le superfici sono così suddivise:

- Verde pubblico 613 mq.
- Parcheggio pubblico 358 mq.
- Viabilità 1152 mq.
- Marciapiedi e percorsi pedonali 543 mq.
- Isola ecologica 20 mq.
- I sottoservizi necessari ai nuovi lotti e alle due abitazioni esistenti sono i tradizionali:
  - a. Rete Telecom
  - b. Rete Energia Elettrica
  - c. Pubblica Illuminazione
  - d. Metanodotto
  - e. Acque Bianche con appropriato studio di compatibilità idraulica, per una corretta dispersione al suolo.
  - f. Rete acquedotto
  - g. Rete fognaria acque nere
  - h. Rete infrastrutture digitali

#### **Punto 5 – Dimensionamento del Piano denominato “Antico Vivaio”.**

Vista la ragguardevole difformità tra la mappa catastale e la situazione di fatto, rilevata e consolidata da molto tempo, ci sono state delle difficoltà nel ricavare i confini di proprietà soprattutto lungo via Roma. Nello sviluppo del piano è stato considerato come limite dell'ambito l'andamento attuale di via Roma; le aree private che ricadono all'interno della viabilità pubblica saranno conglobate negli standard e cedute all'Amministrazione gratuitamente. I terreni compresi nell'Ambito soggetto all'Accordo n. 28, stipulato tra gli aventi diritto e l'Amministrazione Comunale, comprendono i seguenti mappali:

PROPRIETÀ	MAPPALI FOGLIO 4°	SUP. MAPP. ha.a.ca.	SUPERFICIE AMBITO MQ.	SUPERFICIE TERRITORIALE	QUALITA'	RDE	RAE
CANOVA AMEDEO CANOVA FRANCESCA ZANIN ITALIA	1108 porz.1111	00.09.99 00.76.25	8.392,00	6.413,00	E. Urbano E. Urbano		
CAROLLO MADDALENA	746	00.19.81	1.981,00	1.981,00	seminativo	16,37	8,70
CAROLLO FIORENZA	747	00.19.81	1.981,00	1.981,00	seminativo	16,37	8,70
CAROLLO FIORENZA CAROLLO MADDALENA	18	00.01.60	160,00	160,00	seminativo	1,32	0,70
BAGGIO VINICIO	porz. 275	00.13.45	950,00	950,00	prato	6,25	6,25
GUIDI ALESSANDRO	389	00.09.43	932,00	932,00	E. Urbano		
MENEGOZZO FLAVIO	30	00.09.99	999,00	999,00	E. Urbano		
ORIENTE GABRIELE ORIENTE DOMENICA PASIN MARIA	15 porz.	00.13.63	138,00	138,00	E Urbano		
<b>Totale</b>		<b>01.73.96</b>	<b>15.533,00</b>	<b>13.554,00</b>			

Dai dati riportati si deduce che non è possibile ricondurre l'area all'estensione catastale, dal momento che alcuni mappali parzialmente fuoriescono dall'ambito di Piano. La superficie territoriale di progetto del piano di lottizzazione è stabilita in mq. 15.533,00 pari a quella emersa dal rilievo strumentale. Si precisa che la non congruità tra le sup. territoriale e quella inserita nell'ambito è dovuta dalla estromissione dell'area del bacino di laminazione dalla territoriale.

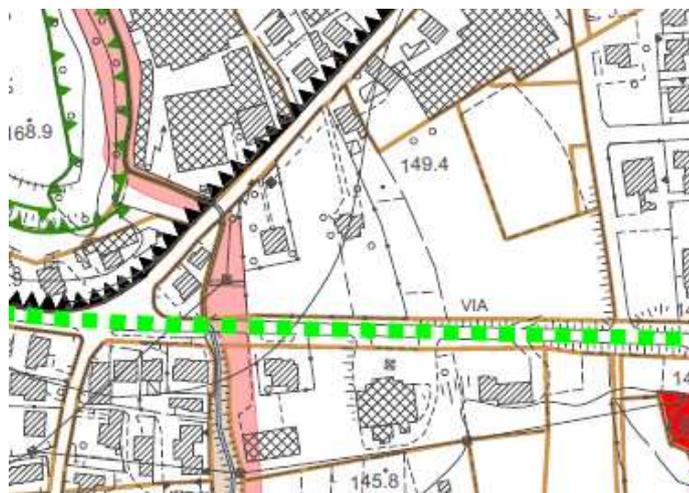
### Punto 6 – Puntualizzazioni in merito all’Ambito del S.U.A. e vincoli.

Dalla ricostruzione evidenziata nelle tavole grafiche, s’individua un’incongruità rispetto alle tavole del P.I. sulla perimetrazione dell’ambito del S.U.A., ove una piccola porzione di strada ricadrebbe all’interno dell’Ambito, coinvolgendo la stessa Amministrazione Pubblica agli obblighi del Piano Attuativo. Per ovviare a tale lieve difformità e per la necessità di racchiudere all’interno dell’ambito l’area adibita al Bacino di Laminazione è stata fatta una rettifica sulla conformazione della perimetrazione, come evidenziato nella planimetria. Il contenuto delle modifiche rientra nel 10%, come previsto dall’art. 11 delle NTO, in quanto il perimetro originario ricopriva uno sviluppo di ml.642,40, mentre la nuova perimetrazione sviluppa ml. 688,43.



PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE scala 1:1000

Altra argomentazione da chiarire riguarda le aree non idonee o idonee a condizione presenti all’interno dell’Ambito in prossimità del torrente Valle Grossa, identificate nella tavola delle fragilità del P.I. Vista l’estensione dell’area interessata al vincolo, si prevede di intervenire con delle scelte progettuali che consentano di porre in sicurezza i futuri edifici ricadenti in tali zone come previsto dall’art. 7 delle NTO, in base alle prescrizioni specifiche inserite nello studio di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica, redatto dal Geologo Dr. Andrea Bertolin dopo un attento esame dell’area.



### **Punto 7 – Criteri progettuali per eliminazione delle barriere architettoniche.**

Nella redazione del progetto si è tenuto conto dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità e assicurando percorsi e spazi fruibili.

In particolare i nuovi percorsi pedonali avranno una larghezza di cm. 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote.

Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di cm. 2. Ove il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 5% per un dislivello massimo di 15 cm. Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti-sdrucchiolo, come stabilito dalla norma (asfalto). Per quanto riguarda i parcheggi, sono previsti posti auto riservati ai veicoli a servizio di persone disabili, calcolati in percentuale sul totale di quanti realizzati, come prevede la normativa.

### **Punto 8 – Trasformazione del suolo.**

Per consentire un corretto e costante monitoraggio del suolo dell'intero Ambito, è stata eseguita l'analisi idrogeologica sia per le aree pubbliche (viabilità, parcheggi, aree verdi e attrezzate), sia per i futuri singoli lotti residenziali che saranno creati. Considerato che l'intervento comporta una trasformazione territoriale che modifica il regime idraulico del suolo, si prevedere la messa in opera di un bacino di detenzione in grado di fungere da ammortizzatore idraulico durante i periodi critici, che tratterrà temporaneamente la portata provocata dalle nuove superfici impermeabili. Il bacino di laminazione, in conformità a quanto emerso della relazione idrogeologica allegata, è stato creato mediante una depressione del piano campagna di circa cm 80 di media, (compreso un margine di sicurezza di circa cm 15) su di una superficie complessiva di circa mq 1480 sviluppando un invaso complessivo di circa mc 895, sufficiente a soddisfare le disposizioni normative; verrà posizionato lungo la fascia di rispetto dalla Provinciale SP 67, in una zona più defilata e schermata per la presenza di siepi lungo il confine. Il bacino naturale sarà dotato di sponde opportunamente consolidate per il contenimento dell'acqua e una corretta gestione, attraverso una periodica manutenzione ne garantirà il regolare funzionamento.

### **Punto 9 - Segnaletica stradale**

La segnaletica stradale verticale ed orizzontale, sarà realizzata come da elaborato grafico di progetto e comunque secondo le indicazioni del locale Comando dei Vigili Urbani ed in conformità delle norme di sicurezza impartite dal vigente Codice della Strada e relative norme di attuazione.

### **Punto 10 – Convenzione**

Il Piano sarà attuato mediante una Convenzione che stabilisce le modalità di cessione delle aree, la realizzazione dei lavori, gli scomputi degli oneri eventualmente dovuti per l'esecuzione degli edifici e regolamentazione di opere fuori ambito di seguito precisate.

### **Punto 11 – Opere in via Roma per canalizzare acque meteoriche**

Anche se parzialmente fuori ambito e non prettamente correlate all'intervento, saranno eseguite opere in via Roma a seguito descritte; tali opere saranno inserite nello scomputo degli oneri primari di urbanizzazione.

Causa mal funzionamento e occlusione del collettore idrico per acque meteoriche e la necessità di convogliare una tubazione proveniente da proprietà poste a monte di via Roma, che al momento scarica a cielo aperto su terreno dei sigg. Oriente, interferendo in modo basilare nello sviluppo del piano di lottizzazione; in accordo con l'amministrazione s'interverrà con la posa in opera di nuova condotta per il convogliamento di dette acque, sistemata sotto i nuovi parcheggi di lottizzazione e adeguatamente dimensionata, terminerà in un pozzo d'ispezione che fungerà da raccordo con l'ultimo tratto di condotta esistente, mantenendo invariato l'attuale punto di scarico nel torrente Valle Grossa. Sarà obbligo del Comune provvedere all'iter necessario per ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque e recepire eventuali prescrizioni, vincoli, costi e imposte stabilite all'Ente competente (Consorzio).

### **Punto 12 – Procura speciale**

I proprietari degli immobili esistenti ricadenti nell'Ambito, rispettivamente sig. Menegozzo Flavio, proprietario foglio 04 mappale 30 e sig. Guidi Alessandro proprietario foglio 04 mappale 389 hanno conferito procura speciale a Rigoni geom. Giorgio per la sottoscrizione della documentazione necessaria per il realizzo dell'opera.

### **Punto 13 – Valutazione in merito a intersezione con via Roma**

In relazione alla proposta inoltrata dalla POLIZIA LOCALE NORDEST VICENTINO Prot. NTA 112/2015 in cui veniva suggerita la realizzazione di una nuova rotatoria per l'accesso alla lottizzazione da Via Roma, si fa presente quanto segue.

Le dimensioni della carreggiata di Via Roma non sono favorevoli all'esecuzione di una rotatoria con una curvatura agevole, l'amministrazione stessa sta valutando di convertire la stessa in senso unico. Il realizzo di una rotatoria renderebbe necessario il coinvolgimento di proprietari di terreni confinanti che non rientrano tra quelli interessati alla lottizzazione.

Il traffico veicolare di Via Roma è principalmente costituito da frontisti; sebbene i futuri insediamenti prevedono una maggiore incidenza di passaggio, si ritiene ciò non costituisca un incremento tale da giustificare la presenza di una rotatoria. L'esecuzione di una rotatoria, infine,

presume un aggravio di costi non contemplato dalla committenza, vista la situazione economica e gli esborsi che devono già sostenere.

Si ritiene pertanto non sia concretizzabile l'esecuzione della rotatoria. Si procederà dunque all'immissione su Via Roma come programmato con il progetto iniziale, attuando le rimanenti segnalazioni/prescrizioni riportate nel parere del Comando di Polizia Locale, sulla disposizione dei parcheggi, sulla segnaletica e sull'ubicazione di elementi che possano compromettere una buona visibilità.

#### **Punto 14 – Modalità allaccio sotto servizi lotti 1 e 2**

Per i lotti 1 e 2, le modalità di allaccio rispetteranno quanto stabilito dai singoli enti gestori: i vari sotto servizi, tra cui acqua, corrente elettrica, telefonia, gas e ecc., saranno forniti tramite pozzetti o nicchie a discrezione, una per ogni servizio, posti a confine con la proprietà pubblica, così da consentire agli operatori di poter eseguire manutenzione e letture dei contatori senza ostacoli. Dai nuovi punti di fornitura (pozzetti o nicchie) saranno poste in opera le linee che condurranno all'interno dei lotti in quantità idonea agli insediamenti previsti in fase di progettazione; pertanto la strada privata, che sarà conferita in quota parte ai due lotti, sarà gravata da servitù di sotto servizi.

I tecnici:

---

---