
RELAZIONE TECNICA

Allegata al piano di lottizzazione "Crosara" per conto dei Signori

BUSINARO ANDREA, BUSINARO LUCA e BUSINARO MARCO.

Cattelan Arch. Greta

Studio: Via G. Marconi 44 int. b, 36030 Zugliano (VI) ☎ e fax: 0445.330369 • gretacattelan@yahoo.it • c.f.: CTPGRT92C68L157B – P. Iva: 04112280245

(firmato in digitale ai sensi del D. Lgs. 82/2005)

Cattelan Geom. Piergiorgio

Studio: Via G. Marconi 44/b, 36030 Zugliano (VI) ☎ e fax: 0445.330369 Cel. 347.9234167 • geomcattelan@libero.it • c.f. CTPGGR59P26L157E – P. Iva 03666650241

(firmato in digitale ai sensi del D. Lgs. 82/2005)

Premessa

Il sottoscritto Businaro Andrea che agisce per se e per conto dei figli Businaro Luca e Businaro Marco dei quali ne è il tutore, è intenzionato ad eseguire l'urbanizzazione del terreno individuato con il mappale 1829 del foglio 2 del Comune di Zugliano, terreno classificato all'interno delle NTO parte in "Zone residenziale soggetta a strumento urbanistico attuativo" n. 48 e parte ricadente in aree verde.

Le prescrizioni di dette aree sono riportate agli art. 19 e 31 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (della var. n. 6). Dette norme prevedono un indice edif. Terr. Pari a 0,90 mc/mq ed in particolare a pag. 34 delle NTO si legge: *"SUA 48: all'interno dell'area individuata come "contesto figurativo dei complessi monumentali" dal PATI è ammessa esclusivamente la realizzazione di standard che non rechino pregiudizio all'ambito tutelato"*

In considerazione della posizione marginale del lotto rispetto al centro abitato, alla presenza di una strada chiusa, alla presenza di un buon numero di parcheggi pubblici nello slargo tra via Villa e Via Crosara e non ultimo alla nota presente nelle NTO che richiede che gli "standards non rechino pregiudizio all'ambito tutelato", tutto ciò premesso si ritiene opportuno prevedere che gli standard necessari vengano monetizzati.

La realizzazione dei parcheggi stessi che necessariamente andrebbero ricavati all'interno del SUA 48 risulta vincolata dalle ridotte dimensioni dell'accesso del lotto stesso (ingresso attuale di m 3.91 che una volta recintato risulterà di massimo m. 3.7), dalla forte pendenza del terreno e dalla geometria del lotto stesso la cui configurazione nella parte iniziale, anche se più pianeggiante non permette di sviluppare i necessari parcheggi e soprattutto l'indispensabile area di manovra. Non ultimo, per la loro realizzazione si dovrebbero eseguire sbancamenti muri di sostegno, riporti, in contrasto con quanto riportato nelle NTO.

Per l'importo relativo alla realizzazione degli standard richiesti si allega il preventivo delle opere necessarie al fine di poter quantificare la monetizzazione o le opere compensative.

Modifica dell'ambito di intervento (tavola 2 di progetto)

Con il presente PdL si chiede di poter meglio definire l'ambito di intervento all'interno del mappale 1829 al fine di eliminare le discontinuità dell'area edificabile verso sud, il tutto mantenendo inalterate le superfici dell'area e con una variazione del perimetro dell'ambito inferiore al 10%..

Il perimetro dell'ambito di intervento rilevato dal PI è pari a m. 200,27

Il perimetro dell'ambito di intervento modificato è pari a m. 180,44

E pertanto come previsto dall'art. 11 delle NTO la variazione è ammissibile in quanto inferiore al limite massimo del 10%.

Variazione dell'ambito $(200,27 - 180,44) = 19,83$ m.

Variazione massima consentita $(200,27 * 10\%) = 20,02$ m.

La variazione dell'ambito di intervento è ammissibile: $19,83 < 20,02$.

Descrizione del Piano di Lottizzazione.

Con il presente Piano di lottizzazione si prevede la realizzazione un unico lotto indipendente di mq. 1338,00, con una capacità edificatoria di mc. 1204,2. Le aree a standards, che saranno di mq. 104, verranno monetizzate.

Le opere di urbanizzazione e la successiva edificazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle indicazioni del P.I. vigente che nel dettaglio nelle NTO riporta:

ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00

Rapporto di copertura massima: 40% fondiaria per SUA individuati negli accordi n. 17, n. 31, n. 36

Rapporto di copertura massima: 40% territoriale;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un min di mt 5,00;

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa; Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.

La costruzione degli edifici e delle relative pertinenze (scivoli per l'accesso agli interrati, marciapiedi, portici, terrazze ed aggetti, ecc.) dovranno essere previsti all'interno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo. Gli edifici dovranno essere collocati alla distanza minima di mt 2,00 dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo.

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi è fondamentale che la realizzazione delle infrastrutture stradali parta da un' "Analisi di sicurezza preventiva", ad esempio utilizzando gli standard delle "Linee guida per le analisi di sicurezza delle strade" del Centro Nazionale Ricerche. Riguardo alla viabilità delle zone residenziali di nuova realizzazione, e l'adeguamento di quelle esistenti, si propone di considerare due linee strategiche di prevenzione degli incidenti stradali:

1) l'istituzione di "zone 30" per le quali si richiama il principio dell'adozione di sistemi morfologici, cromatici, architettonici per favorire comportamenti virtuosi (limitazione della velocità, rispetto della precedenza, ecc.);

2) privilegiare la razionalizzazione del collegamento delle strade di lottizzazione verso la viabilità sovraordinata prevedendo intersezioni conformi al D.M. 19/04/2006 nei confronti del sistema viabilistico comunale e/o provinciale, perseguendo il principio della riduzione dei passi carrai che possono costituire un fattore di rischio.

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare risultano essere:

<u>Zona SUA 48</u>	<u>Ind.edif.terr.</u>	<u>mc/mq</u>	<u>0,90</u>
--------------------	-----------------------	--------------	-------------

SUA 48: all'interno dell'area individuata come "contesto figurativo dei complessi monumentali" dal PATI è ammessa esclusivamente la realizzazione di standards che non rechino pregiudizio all'ambito tutelato urbano.

DATITECNICI		
Superficie catastale Mappale 1829 di mq. 2249 di cui edificabili:	Mq.	1338,00
Dati tecnici (calcolati sulla base della superficie catastale) Indice edificabilità = 0,90 Volume massimo = 1338 x 0,90 = 1204,20 Abitanti teorici Mc. 1204,2 : 150 = 8,028	Mc. n.	1204,20 8
Standards (che verranno monetizzati) Parcheggio necessario a Standard Ab. 8 * 8,00 mq	Mq.	64,00
Verde pubblico necessario Standard Ab. 8 * 5,00 mq	Mq.	40,00
Totale standard da cedere al comune	Mq.	104,00

Opere di Urbanizzazione:

- Monetizzazione dei parcheggi e dell'area a verde da cedere al Comune.

(si allegano alla documentazione fotografica le foto dei parcheggi presenti in zona)

- Predisposizione di un tratto di rete per la posa della fibra ottica;

N.B. - La realizzazione della vasca di laminazione all'interno dell'area in proprietà verrà eseguita contestualmente alla realizzazione del fabbricato;

- Tutti gli allacci alle reti tecnologiche sono già presenti e predisposti sulla nicchia a fianco dell'ingresso del lotto.

vasca di laminazione

Le acque meteoriche saranno oggetto di laminazione e convogliate nella vasca di laminazione che verrà realizzata all'interno del terreno in proprietà sulla base delle indicazioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica e la cui posizione verrà definita in fase di progetto degli edifici.

Note:

Il PI attuale risulta adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 20 marzo 2017 e integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 3 aprile 2017, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 7 luglio 2017 ed è vigente dal 9 agosto 2017, nello stesso era stata erroneamente stralciata la lottizzazione SUA 48, in attesa della correzione delle NTO e della tavola grafica, in accordo con il responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune sono stato utilizzati gli elaborati del Piano degli Intervento approvato nel 2013.

In fase di progettazione è stata fatta una ipotesi che prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica distinti all'interno dell'area edificabile, di questi è stata definita la quota di riferimento per il calcolo dei volumi, nella tav. 3 di progetto si possono vedere le due unità e al quota di riferimento. Qual ora in fase di progettazione si preveda una diversa disposizione del fabbricato, la revisione di tali quote dovrà essere definita in accordo con i responsabili dell'ufficio tecnico comunale.

Zugliano lì 19 luglio 2018