COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

P.d.L. "Eredi Tescari"

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
Zugliano Centro - via San Bernardino

PROPRIETA':

Sig. ra Bortoloso Maria Maddalena

Sig. ra Tescari Nadia

Sig. Tescari Andrea

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
(agg. Luglio 2012)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A) Premessa

Il presente Piano di Lottizzazione (Pdl) di iniziativa Privata, denominato "Eredi Tescari", ricade in un'area centrale del Comune di Zugliano soggetta all'accordo n°3 sottoscritto ai sensi dell'art.6 LR11/04 tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale e protocollato in data 13 gennaio 2009.

Il P.A.T.I. include l'area oggetto di trasformazione all'interno dell'ATO n°3 "Edificato"; essa è delimitata a nord dalla zona residenziale R/76, a est da via San Bernardino e dalla zona residenziale di completamento R/83, a sud dalla zona residenziale di completamento R/77 e ad ovest dalla zona per Servizi destinata alle scuole primarie e secondarie presenti nel capoluogo.

Il terreno oggetto di trasformazione è catastalmente identificato al Fg.3 dai mappali n°2217 (parte) e n°2270 sub.3 (parte), tutti in proprietà dei sottoscrittori del Pdl; esso costituisce il 98,11% dell'intera area assoggettata al Pdl.

Una ulteriore parte del mappale n°2270 sub.6 viene ricompresa anch'essa nel piano; si tratta tuttavia di un pezzo di giardino privato di pertinenza alle abitazioni vicine, pari al 1,89% dell'intero Pdl, che con il presente progetto non avranno a che fare (vedi a tal fine la dichiarazione liberatoria da parte della Proprietà).

B) Previsioni del P.I. (Piano degli Interventi)

Il P.I. classifica l'area come "Zona residenziale soggetta ad accordo".

L'accordo n°3 stilato tra le ditte proprietarie e l'Amministrazione Comunale e protocollato in data 13.01.2009 prevedeva principalmente quanto segue:

- variazione della destinazione d'uso da zona F a zona residenziale soggetta a convenzionamento, con indice territoriale pari a 1,20 mc/mq;
- cessione gratuita, all'Atto della Convenzione con l'Amministrazione Comunale, di una fascia di terreno profonda m 25,00 a partire dal confine a sud con l'area delle scuole, compreso un imbocco largo m 4,00 su via San Bernardino;
- costruzione di edifici nell'area oggetto di Pdl con altezza massima di non più di due piani fuori terra;
- creazione di un parcheggio pubblico lungo via San Bernardino;
- completamento, nel tratto di via San Bernardino fronte area di intervento, delle opere di illuminazione pubblica mancanti, con solo montaggio del lampione sui plinti già predisposti a suo tempo, secondo il "progetto Tescari".

L'edificazione viene subordinata ad un piano urbanistico attuativo (P.U.A.) che deve prevedere i seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale = 1,20 mc/mq
- rapporto max. di copertura territoriale = 40%
- altezza max. dei fabbricati = 7,00 m
- distanza minima dalle strade = 5,00 m
- distanza dai confini di proprietà = 5,00 m
- distanza dai limiti di zona = 5,00 m
- distacco minimo tra fabbricati = 10,00 m

STANDARD URBANISTICI

- parcheggio pubblico = 8,00 mq/ab. teorico
- verde pubblico attrezzato = 5,00 mq/ab. teorico

C) DATI DI PROGETTO

	DATI DA P.I.	DATI DI PROGETTO
Superficie territoriale perimetrata dal P.I.	mq 2.585,00	mq 2.585,00
Volume massimo (mq 2.585x1,20 mc/mq) = mc 3.102,00	mc 3.102,0	mc 3.102,0
Abitanti insediabili (3.102,00/150 mc/ab)	20,68 abitanti	21 abitanti
Parcheggio pubblico (8,00 mq/ab)	mq 168,00	mq 170,00
Verde pubblico attrezzato (5,00 mq/ab)	mq 105,00	mq 105,00
Superficie fondiaria delle aree edificabili :		
1- fascia contigua a casa Tescari		430,00
2- lotto edificabile		1.094,00
3- lotto edificabile		<u>736,00</u>
		Tot. 2.260,00

VOLUMI

Il volume massimo consentito all'interno del PdL è di: (mc/mq 1,20 x 2.585,00 mq) =
mc 3.102,00

LOTTE EDIFICABILI INDIVIDUATI	INDICE FONDIARIO MEDIO mc/mq	VOLUME ASSEGNATO AD OGNI LOTTO mc
1- fascia contigua a casa Tescari		590,17
2- lotto edificabile	1,3725	1.501,51
3- lotto edificabile		1.010,16

I lotti edificabili vergini sono il numero 2 e il numero 3; il volume generato dalla fascia di terreno n°1 invece potrà essere utilizzato in ampliamento al fabbricato esistente o con corpo separato secondo le distanze minime imposte dai regolamenti.

D) Attuazione del PdL

Il progetto viene attuato mediante la demolizione della recinzione lungo via San Bernardino, per consentire la realizzazione dei nuovi parcheggi pubblici (13 posti auto di cui uno per disabili), oltre che per creare i due nuovi accessi ai lotti.

Per quanto riguarda l'area facente parte del mapp.le n°2270 sub.6, di mq 49,00 di superficie reale, inclusa nella perimetrazione individuata dal P.I., questa verrà mantenuta inalterata, assegnando la destinazione di "verde privato".

Verranno pertanto mantenute invariate sia la recinzione, con il relativo muretto di basamento, sia la rete su stanti metallici e la folta siepe insistente lungo il confine interno al lotto.

Area a verde pubblico

Viene prevista un'area a verde pubblico a ridosso della fascia da cedere all'Amministrazione Comunale; in tal senso si intende dare la possibilità in futuro, di inglobarla in un'area ben più vasta, senza preclusioni di sorta e senza recinzioni. Essa è situata lungo la "prevista" pista ciclabile, che una volta realizzata collegherà via San Bernardino con l'area delle scuole. Le dotazioni consistiranno in due panchine e un cestino come da indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Parcheggi pubblici

Sono previsti i parcheggi minimi di legge lungo via San Bernardino, con stalli disposti a pettine; la scelta deriva dal fatto che la strada è a "cul de sac", con un traffico limitato ai soli residenti; si prevede inoltre un posto auto per disabili.

Viabilità di accesso ai lotti

La strada di accesso ai nuovi lotti n°2 e n°3 sarà il tratto di via San Bernardino che scende verso sud. Per quanto riguarda invece il nuovo appezzamento di terreno individuato al n°1, trattandosi di un terreno a ridosso della casa esistente, avrà la doppia possibilità di accesso, sia da via San Bernardino "sud" che da "nord".

Sottoservizi (fognature e acquedotto, meteoriche, energia elettrica, gas)

Le reti di sottoservizio saranno collocate al di sotto della sede stradale di via San Bernardino, secondo i pareri espressi dagli Enti, allegati al presente PdL.

Le fognature saranno convogliate a "monte" per mezzo di pompe di sollevamento, sul pozzetto esistente al bivio a nord di via San Bernardino, come da indicazioni specifiche dell'AVS. La tavola grafica n°8 (*vedi revisione: luglio 2012*) rappresenta con maggior grado di dettaglio il tipo di impianto previsto. All'interno delle aree in proprietà verranno pertanto collocate le stazioni di accumulo e pompaggio dei reflui, con due pompe di sollevamento a funzionamento alternato. Ogni lotto avrà un proprio tubo di mandata in polietilene idoneo per acque reflue, del diametro interno di mm 63 (esterno mm 80 circa); le tubazioni saranno interrato lungo via San Bernardino secondo le specifiche descritte nel computo metrico delle opere, con ripristino finale della sede stradale come da "foglio condizioni esecutive" dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune di Zugliano (che si allega al computo metrico delle opere).

La rete dell'acquedotto è presente lungo tutta la via; lo scavo per l'allacciamento sarà eseguito direttamente dall'AVS, su domanda della ditta lottizzante.

Per quanto riguarda le acque meteoriche, generate dalla creazione del nuovo parcheggio pubblico, queste saranno convogliate al pozzo perdente che sarà realizzato nell'angolo sud-est dell'area.

Per la rete Enel si tratterà di derivare la fornitura dal "palo Enel" esistente all'angolo del parcheggio pubblico; i cavidotti e i relativi pozzetti di ispezione saranno posati seguendo le prescrizioni dell'ente, ad un metro sotto il livello stradale e con cavo segnalatore.

La rete del gas verrà derivata da via San Bernardino essendo l'area tutta metanizzata; le specifiche tecniche saranno quelle fornite da ASCOPIAVE e l'intervento sarà richiesto dalla ditta lottizzante.

Tipologie edilizie e aggregazione dei lotti

Le tipologie edilizie previste nei lotti non sono vincolanti; si potranno pertanto realizzare edifici a blocco, a corte, in linea, a schiera, unifamiliari, plurifamiliari, ecc... All'interno di ogni singolo lotto si dovranno tuttavia progettare gli edifici secondo un criterio di coerenza architettonica. Non viene preclusa la possibilità di una ulteriore suddivisione dei lotti in più unità, o il loro accorpamento, in modo da permettere insediamenti di differenti dimensioni. Il frazionamento eventuale di un lotto potrà essere concesso purché sia eseguito in maniera che le parti ottenute abbiano accesso diretto ed indipendente da via San Bernardino o che venga creata una viabilità interna "ad hoc".

E) Composizione del Piano

Il presente Piano Attuativo, è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

Allegato A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
Allegato B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Allegato C	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA e PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
Allegato D	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
Allegato E	VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO
Allegato F	VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA- GEOMORFOLOGICA- IDROGEOLOGICA
Allegato G	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO
Allegato H	RELAZIONE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
Allegato I	STUDIO ILLUMINOTECNICO PER LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
Tav. 01	inquadramento territoriale ESTRATTI P.A.T.I. E P.I. – ESTRATTO CATASTALE CON ELENCO DELLE PROPRIETA'
Tav. 02	stato di fatto PLANIMETRIA CON QUOTE ALTIMETRICHE
Tav. 03	stato di fatto SEZIONI E PROFILI ALTIMETRICI
Tav. 04	progetto PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE
Tav. 05	progetto PLANIMETRIA COMPLESSIVA DI PROGETTO CON VOLUMI POSSIBILI
Tav. 06	progetto SEZIONI E PROFILI ALTIMETRICI
Tav. 07	stato di fatto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (FOGNATURA – ACQUEDOTTO – GAS – ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE)
Tav. 08	progetto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (FOGNATURA E ACQUEDOTTO)
Tav. 09	progetto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (GAS-ENEL-TELEFONIA)
Tav. 10	progetto PLANIVOLUMETRICO e SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
Tav. 11	progetto AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

// progettista