

# PROGETTAZIONE & STRUTTURE

*dott. ing. Giuseppe Costa*  
*dott. ing. Laura Spezzapria*

COMUNE DI ZUGLIANO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "FIORITA"

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### I Proprietari:

COSTA GIULIA

COSTA GIUSEPPE

RONCAGLIA ELVIRA

CAROLLO GIULIANO

CAROLLO BRUNA

CAROLLO MARIAANGELINA

COSTA CARLINO

COSTA FERRUCCIO

COSTA GIROLAMO

GRAMOLA ANNUNZIATA

DALLA BONA PAOLA

per CATTELAN PAOLO (vedi procura)

#### Il Progettista:

dott. ing. COSTA GIUSEPPE

Zugliano, 20 ottobre 2015

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Tel. 0445 361513 - fax 178 2213313 - e-mail: [info@costagiuseppe.com](mailto:info@costagiuseppe.com)  
[www.costagiuseppe.com](http://www.costagiuseppe.com) [www.vitrestudio.com](http://www.vitrestudio.com)

#### Sede legale e operativa:

**ZUGLIANO (VI)**  
Via Codalunga, n°30/A

#### Sede locale:

**VELO D'ASTICO (VI)**  
Via F. Rossi, n°15

#### Sede locale:

**MONTEGALDA (VI)**  
Via Roma, n°1

# PROGETTAZIONE & STRUTTURE

*dott. ing. Giuseppe Costa*

Via Codalunga, n° 30/A - 36030 Centrale di Zugliano (VI)  
tel. / fax + 39 0445 361513  
e-mail: info@costagiuseppe.com  
www.costagiuseppe.com www.vitrestudio.com

Comune di **Zugliano**

Provincia di **Vicenza**

**Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "FIORITA"**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Introduzione

La presente relazione è relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Fiorita". L'area oggetto d'intervento è ubicata nella frazione di Centrale in comune di Zugliano ed è individuata catastalmente al foglio 15 mappali 311, 312, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530.

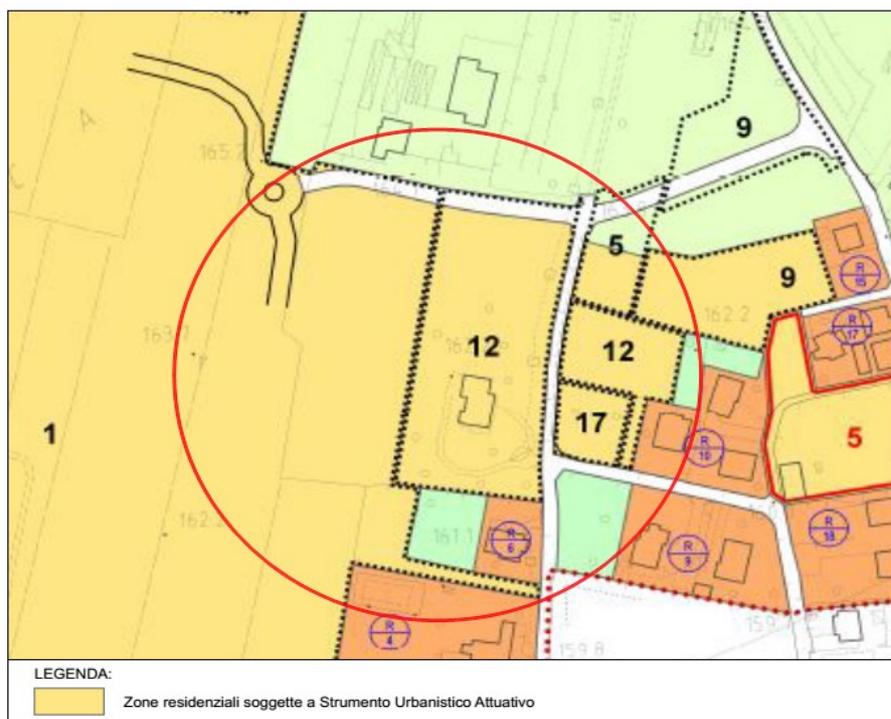
Si riporta un estratto catastale con indicate di seguito le proprietà:



PROPRIETA'	MAPP.	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	PROVENIENZA
COSTA CARLINO COSTA FERRUCCIO COSTA GIROLAMO GRAMOLA ANNUNZIATA	526	241.00	seminativo arboreo	2°	1,80	0,93	FRAZIONAMENTO del 01/03/2012 n. 38163.1/2012 in atti dal 01/03/2012 (protocollo n. VI0038163) presentato il 01/03/2012
	527	4397.00	seminativo arboreo	2°	32,93	17,03	
COSTA GIULIA COSTA GIUSEPPE RONCAGLIA ELVIRA	528	202.00	seminativo arboreo	2°	1,51	0,78	FRAZIONAMENTO del 01/03/2012 n. 38163.1/2012 in atti dal 01/03/2012 (protocollo n. VI0038163) presentato il 01/03/2012
	529	3328.00	seminativo arboreo	2°	24,92	12,89	
CAROLLO GIULIANO CAROLLO BRUNA CAROLLO MARIA ANGELINA	520	63.00	seminativo arboreo	2°	0,47	0,24	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/11/2013 n. 15881.1/2014 in atti dal 06/11/2014 (protocollo n. VI0216838) Rogante: FIENGO Sede: THIENE SUCC. PER LEGGE CAROLLO MARIO
	521	114.00	seminativo arboreo	2°	0,85	0,44	
	522	989.00	seminativo arboreo	2°	7,41	3,83	
CAROLLO GIULIANO	523	24.00	seminativo arboreo	2°	0,18	0,09	FRAZIONAMENTO del 01/03/2012 n. 38163.1/2012 in atti dal 01/03/2012 (protocollo n. VI0038163) presentato il 01/03/2012
	524	116.00	seminativo arboreo	2°	0,87	0,45	
	525	2052.00	seminativo arboreo	2°	15,37	7,95	
DALLA BONA PAOLA	312	1528.00	seminativo	2°	11,44	5,92	Voltura d'ufficio del 03.02.1993 Voltura n. 3998 1/2009 in atti dal 12.09.2009 (protocollo n. VI0081277) Repertorio n. 50563 Rogante: Loretta Cornelio Sede: Thiene S.E. 81243/09
DALLA BONA PAOLA CATELAN PAOLO	311	533.00	seminativo	2°	3,99	2,06	Voltura d'ufficio del 03.02.1993 Voltura n. 3998 1/2009 in atti dal 12.09.2009 (protocollo n. VI0081277) Repertorio n. 50563 Rogante: Loretta Cornelio Sede: Thiene S.E. 81243/09  atto pubblico del 19/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 2654 .5/2010 in atti dal 20/04/2010 Repertorio n.: 63582 Rogante: Muraro Giuseppe
CAROLLO GIULIANO	530	32.00	seminativo	2°	0,24	0,12	FRAZIONAMENTO del 27/03/2012 n. 61197.1/2012 in atti dal 27/03/2012 (protocollo n. VI0061197) presentato il 27/03/2012

## Stato di fatto e contesto urbanistico

Il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011 individua l'area oggetto dell'intervento come "Zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04", normata dall'art. 6 delle NTO, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.90 mc/mq. L'edificazione è subordinata all'esecuzione di uno strumento attuativo (P.P.).



L'area in oggetto è sita nella frazione di Centrale e risulta posta in aderenza alla lottizzazione "Rozzola", di cui all'accordo n.1 ai sensi dell'art.6 L.R.11/2004, e ad una fascia di area agricola.

Essa confina pertanto su quasi tutto il perimetro con zone già edificate o oggetto di futura edificazione.

L'area oggetto di piano particolareggiato avrà accesso tramite la strada di collegamento tra il P.P. Rozzola e via Ca' Nova. Il lotto n°14 avrà accesso tramite la strada privata esistente, come visibile sulla foto n.8 nella tavola DS A 003.

La zona interessata dal P.P. è totalmente ineditata, coltivata in parte a noceto ed in parte a prato stabile, come dimostra la documentazione fotografica alla tavola DS A 003; l'andamento altimetrico risulta pressoché pianeggiante. Il tutto come indicato nella tavola DS A 004 "Planimetria generale Stato di fatto".

## Caratteristiche dell'intervento

Il piano è stato progettato rispettando i criteri indicati nel piano degli interventi vigente.



Viene prevista la realizzazione di una strada interna di lottizzazione della larghezza di 6 metri, terminante all'interno dell'area di lottizzazione con un *cul de sac* avente diametro pari a 14 metri.

L'area oggetto della presente relazione avrà accesso dalla strada pubblica di collegamento tra Via Ca' Nova e il P.P. Rozzola, in merito alla quale la Ditta Attuatrice si impegna a cederne al Comune di Zugliano la proprietà e sostenere le spese per la realizzazione del tratto di strada individuato con la lettera H nella tavola DS A 005 "Dimensionamento zonizzazione".

Con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Zugliano i signori Carollo Mario, Carollo Giuliano, Costa Carlino, Costa Ferruccio, Costa Girolamo, Gramola Annunziata, Costa Giulia, Costa Giuseppe e Roncaglia Elvira si erano impegnati in data 21/05/2012 per sé, successori ed aventi causa a cedere a titolo gratuito al Comune di Zugliano le aree individuate al foglio 15 mapp. 520, 521, 523, 524, 526, 528, 530 entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di approvazione del Piano di cui alla presente relazione. I medesimi hanno inoltre fornito disponibilità,

oltre alla cessione gratuita dei terreni menzionati, a concorrere alle spese per la realizzazione della viabilità denominata "bretella di collegamento tra il P.P. Rozzola e via Ca' Nova" per la rispettiva quota parte, oltre ad accollarsi le spese per la stipula per l'atto notarile di cessione dei terreni e per il frazionamento. La quota parte delle spese di realizzazione della bretella di collegamento ammonta a € 76.729,81, mentre le spese di frazionamento dei mappali ammontano a € 1.132,54. Allegato al presente progetto vi è l'impegno dei proprietari dei terreni a pagare al Comune di Zugliano € 77.862,35 entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di adozione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

La quota parte delle spese di realizzazione della bretella di collegamento sarà scomputata dai futuri oneri di urbanizzazione primaria del PP Fiorita; nel contempo l'Amministrazione Comunale, come previsto **dall'art. 11 delle NTO del PI**, consentirà un aumento della volumetria del piano urbanistico di 606 mc, pari al 5,38% di essa, pertanto inferiore al 15% consentito dall'articolo sopracitato.

Le zone a standards sono state ubicate nell'area di lottizzazione in modo da consentire un comodo utilizzo da parte di tutti i futuri abitanti.

L'area a verde è stata concentrata nella parte finale della lottizzazione, mentre i parcheggi sono stati ubicati in luoghi strategici facilmente fruibili.

Il piano prevede la realizzazione di n°14 lotti edificabili, aventi una superficie totale netta di mq 9354.

I lotti avranno accesso dalla strada interna di lottizzazione come indicato nella tavola DSA006 "Planimetria Generale Stato di progetto"; è stato previsto un accesso per ciascun lotto, ciononostante sarà possibile realizzare più accessi come indicato alla lettera j del punto 2 dell'articolo 8 delle NTA.

La tavola DS A 006 "Planimetria Generale Stato di progetto" con valore di planivolumetrico rappresenta gli ingombri massimi della volumetria di ciascun lotto; tale soluzione non è vincolante, in quanto l'ingombro definitivo verrà stabilito con la presentazione dei singoli progetti edilizi e osservando quanto indicato all'art.2 delle NTA.

## Aree a standards

Come indicato nel capitolo ove sono stati illustrati i criteri del progetto, le aree a standards sono state ubicate **in posizione tale da essere il più comodamente fruibili da parte dei futuri utenti.**

L'area a verde viene pertanto prevista in un'area laterale del piano particolareggiato, mentre i parcheggi sono distribuiti mediante piccole unità funzionali nei pressi dei vari accessi ai lotti. L'area a verde sarà dotata di uno scivolo ed una altalena mista, poste sopra una idonea area con pavimentazione antitrauma inerbibile. Vi saranno inoltre poste in opera n°4 panchine, due cestini per la raccolta differenziata ed una bacheca per le affissioni degli avvisi della Pubblica Amministrazione.



## Normativa di zona

Il Piano Interventi si attua esclusivamente con strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanza dalle strade interne pari a ml 5.00 o 7.50 mantenendo gli allineamenti fissi dei fabbricati indicati nella tavola DS A 006 in modo da sfruttare la potenzialità edificatoria dei lotti;
- Distanza dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5.00;
- Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10.00;
- Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea, a cortina, a corte, a blocco;
- L'indice di edificabilità territoriale della zona è pari a 0,90 mc/mq.

## Servizi tecnologici

Come indicato nelle tavole n° DS A 007a, DS A 007b, DS A 007c, DS A 007d relative ai sottoservizi, il Piano Particolareggiato risulta realizzabile andando ad allacciarsi alle varie linee di sottoservizi esistenti. In particolare, al fine del collegamento della linea fognaria, si renderà necessario attraversare i mappali di cui al fg. 15 n°536, 547 e 550 di proprietà del sig. Mascotto Roberto su una fascia di terreno di larghezza di m 3,00 (vedasi mandato irrevocabile allegato al presente progetto).

Le acque meteoriche verranno smaltite all'interno dell'area del piano urbanistico attraverso sei pozzi perdenti come prescritto nel parere di compatibilità idraulica del Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta (prot. 7985 del 23/05/2012). Tale rete sarà poi ulteriormente integrata da n°14 pozzi disperdenti realizzati ciascuno all'interno dei singoli lotti. Tutti i pozzi disperdenti avranno altezza efficace di infiltrazione pari a tre metri e raggio pari a un metro.

Il complesso tecnologico della lottizzazione consta della sopra descritta rete fognaria ed inoltre della rete di distribuzione idrica, rete telefonica, rete di illuminazione pubblica, distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e rete gas.

Relativamente all'introduzione del servizio elettrico nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "FIORITA", in data 13/10/2015 si è ottenuto un parere preventivo da parte di Enel Distribuzione S.p.A. che conferma l'eliminazione della cabina e l'alimentazione tramite linea di bassa tensione esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture per servizi di telecomunicazione da realizzare all'interno del Piano, è stato emesso in data 15/10/2015 il progetto da parte di Telecom Italia S.p.A. che è stato interamente recepito nella tav. DS A 007d e nelle voci di computo metrico.

Relativamente ai lotti n°13 e n°14, entrambi afferenti ad un'unica proprietà, si fa qui presente che gli allacci delle reti del lotto n°14 avverranno attraverso il lotto n°13. Tutte le tubazioni di collegamento delle reti tecnologiche del lotto n°14 sino ai relativi pozzetti di allaccio realizzati sul lotto n°13 saranno private ed a carico dei proprietari del lotto n°14. Il proprietario dei terreni interessati dai lotti citati, sig.ra Dalla Bona Paola, con la sottoscrizione del presente progetto si impegna per sé, successore o aventi causa a far trascrivere tali vincoli negli atti notarili relativi a tali lotti.

### **Dati tecnici riassuntivi del Piano Particolareggiato**

Superficie ambito d'intervento	m <sup>2</sup>	13587
Strade pubbliche	m <sup>2</sup>	1267
Strada privata	m <sup>2</sup>	533
Viabilità pedonale	m <sup>2</sup>	550
Standards primari (parcheggi+verde)	m <sup>2</sup>	1081
Superficie netta	m <sup>2</sup>	9354
Volume massimo realizzabile	m <sup>2</sup>	12229
Abitanti	n.	82

Centrale di Zugliano, li 20 ottobre 2015

---

*dott. ing. Giuseppe Costa*