

**NAZZARENO LEONARDI**  
ARCHITETTO



**COMUNE DI ZUGLIANO**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE “PEDEMONTE”**

Ditta: **GARZOTTO OSCAR – BORGO VALTER**

PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo convenzionale ai sensi dell'art.6 della L.R.V. 11/2004

Accordo n.31

Strumento Urbanistico Attuativo

A destinazione residenziale

**RELAZIONE TECNICA**

Proprietari:  
Borgo Valter

Il Progettista:  
Arch. Leonardi Nazzareno

Garzotto Oscar

Zugliano, 30.04.2015

## CARATTERISTICHE DEL SITO:

Il Piano di lottizzazione interessa un'area sita a Grumolo Pedemonte di Zugliano, in via Monte Baldo, laterale della principale strada Provinciale che collega Zugliano a Thiene. L'area in oggetto risulta essere catastalmente censita al Fg. 11 mappali 277-426-427 (parte).

La ditta è:

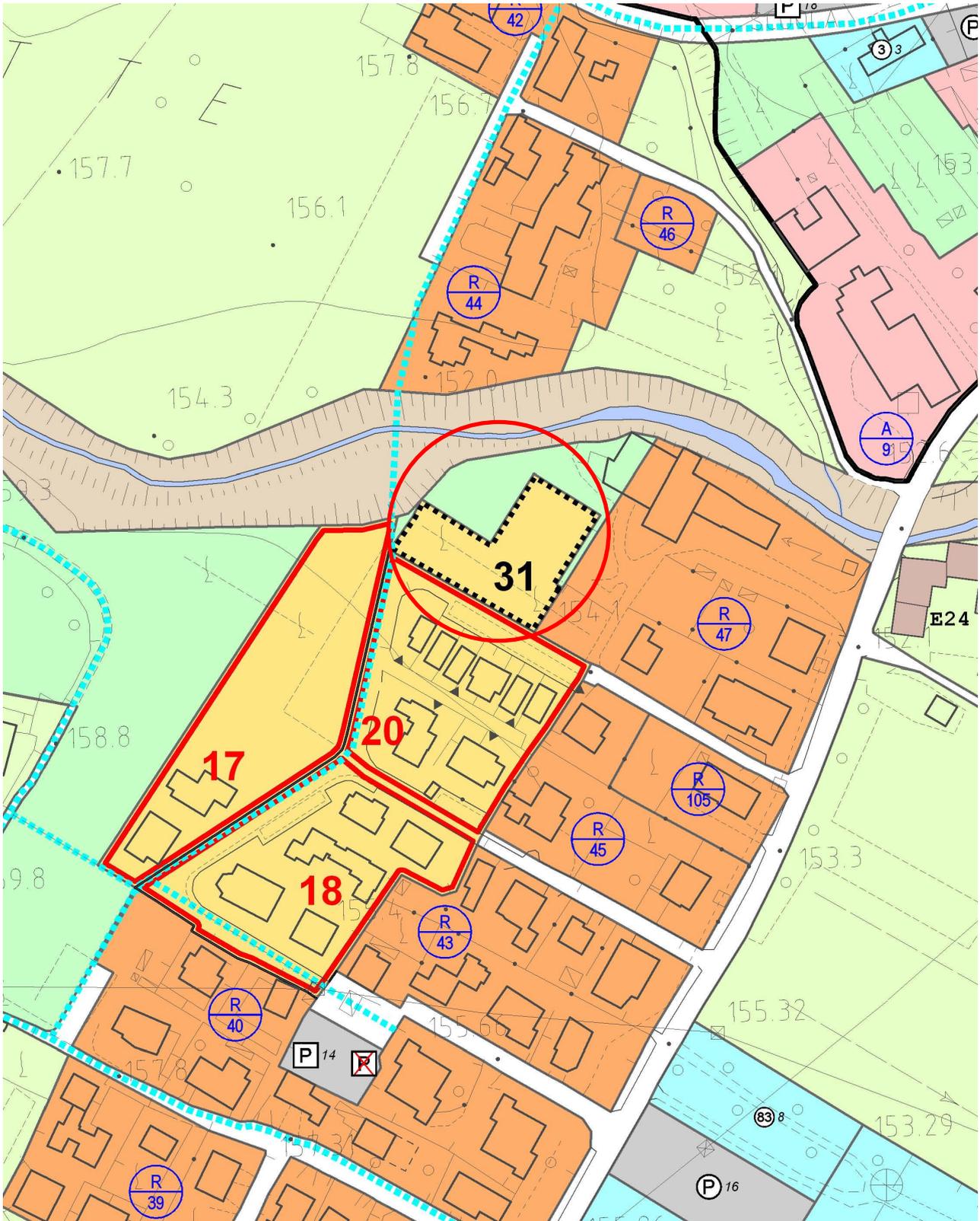
**BORGIO VALTER** per il mappale 277 di mq 1000 catastali.

**GARZOTTO OSCAR** per il mappale 426 di mq 86 catastali e del mappale 427 di totali mq 1514 catastali (reali mq.1816 dei quali mq 1308 attualmente in zona SUA accordo n.31, indice di edificabilità territoriale 1.20 mc/mq, e mq.508 già in zona R/47).

## ESTRATTO CATASTALE:



**ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI:**



## ORTOFOTO:



Attualmente l'area composta dai mappali 426-427-277 è priva di recinzione, il lato a sud confina con la strada comunale di Via Monte Baldo, a est vi è una stradina interna al mapp.427 di proprietà Garzotto.

Sui mappali 427 e 277 vi è una stradina gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 277-276.

La configurazione dei terreni in oggetto si potrebbe suddividere in un lotto composto dai mappali 426 e 427 (parte) di forma trapezoidale di circa ml.67.00 (lato sud e nord) e della larghezza di ml.22.70 (lato a ovest) e ml.19.20 (lato a est), e di un lotto di forma rettangolare di circa ml.30.30 (lato nord e sud) e ml.33.00 circa (lato est e ovest).

## **PIANO DEGLI INTERVENTI:**

Con il Piano degli Interventi variante nr.6 il Comune di Zugliano ed i Sig.ri Garzotto Oscar e Borgo Valter hanno sottoscritto ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n.11 del 2004 l'accordo nr.31 nel quale vengono individuati i seguenti punti:

- Indice di edificabilità territoriale = 1.20 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo fondiario = 40% mq/mq
- Altezza massima dei fabbricati = 7.00 ml
- Superfici: mappale 277 di mq 1000 catastali di proprietà Borgo Valter
- Superfici: mappale 426 di mq 86 catastali e mappale 427 di totali mq 1514 catastali (reali mq.1816 dei quali mq 1308 attualmente in zona SUA accordo n.31, indice di edificabilità territoriale 1.20 mc/mq e mq.508 già in zona R/47)

## **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI:**

Il piano attuativo prevede l'individuazione dei tre lotti edificabili, la destinazione d'uso ammessa è di tipo abitativo e comunque secondo quanto previsto dalle N.T.A. del presente Piano attuativo.

Nel lotto nr.2 la nuova costruzione può essere edificata a confine poiché il lotto limitrofo è della stessa ditta.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

Il Piano prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- la realizzazione di un'area a parcheggio individuata come da tavola grafica nr.3, parte a sud del mappale 277 e parte in adiacenza con l'area a verde individuata vicino alla strada comunale Via Monte Baldo. Le aree a parcheggio saranno cedute all'amministrazione comunale come da bozza di convenzione allegata al piano
- la realizzazione dell'area a verde adiacente alla strada comunale di Via Monte Baldo che sarà ceduta all'amministrazione comunale come da bozza di convenzione allegata al piano
- realizzazione di una strada con all'estremità il Cul de Sac che metterà in collegamento Via Monte Baldo con il mappale 277 a nord della lottizzazione e i nuovi parcheggi
- per quanto concerne la realizzazione delle opere relative ai sottoservizi va segnalato che nell'attuale strada comunale di Via Monte Baldo vi sono i seguenti sottoservizi: rete Enel-Rete Energia Elettrica-Metanodotto-Rete acquedotto-Rete

fognaria acque nere-Pubblica illuminazione-Acque bianche e relativa dispersione al suolo.

I nuovi lavori consistono in:

- a) completamento della pubblica illuminazione come da progetto con l'installazione di nr.2 lampioni posizionati uno nell'area a verde e uno nel parcheggio a nord del mapp.427
- b) acque bianche e relativa dispersione al suolo mediante posizionamento di nr.2 pozzi perdenti aventi diametro di cm 150 e altezza di cm 300, per lo smaltimento tramite dispersione e di accumulo delle acque piovane in eccesso (si veda relazione di valutazione di compatibilità idraulica redatta dal Geologo Massagrande.
- c) allaccio alla rete Telecom
- d) allaccio alla rete Energia Elettrica
- e) allaccio alla rete acquedotto
- f) allaccio alla rete fognatura acque nere

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO:**

Il piano attuativo sarà attuato mediante una Convenzione che stabilisce le modalità di cessione delle aree e la realizzazione dei lavori oltre agli scomputi degli oneri eventualmente dovuti per l'esecuzione degli edifici.

Il Tecnico:

Dott. Arch. Leonardi Nazzareno