

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZUGLIANO

Piano degli Interventi

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

Accordo n. 1

Piano Particolareggiato “Rozzola”

VARIANTE N. 1

Zugliano, li 21 Ottobre 2015.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

studio Cavaleri

arch. Alessandro Cavaleri

via Monte Grappa 20

36016 Thiene (VI)

tel. 0445381166 - fax 0445361460

alessandro.cavaleri@studio-cavaleri.it

P. i.v.a. 03376280248

Breve cronistoria dell'area nelle varie trasformazioni urbanistiche

Agli inizi degli anni duemila l'area era "minacciata" dal progetto di trasformarla in una cava di ghiaia, sotto la pressione delle amministrazioni comunali di Zanè, Thiene e Zugliano è stata avviata una variante urbanistica che ha comportato la riclassificazione dell'area da agricola a zona "ZONA D2E/2 ZONA PER ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE-RICREATIVE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO D2". L'obiettivo è stato quello di valorizzare i caratteri paesaggistici dell'area mediante un grande parco pubblico, all'interno del quale prevedere alcuni insediamenti prevalentemente direzionali; a margine del tessuto residenziale esistente si prevedono anche, in misura modesta, insediamenti a carattere residenziale con una quota pari al 50% di Edilizia Residenziale Pubblica.

Gli accordi con la Pubblica Amministrazione hanno consentito di individuare, all'interno dell'area oggetto della variante, una superficie inedificabile (verosimilmente destinata ad un grande parco) di 140.940 mq.

Con delibera di Giunta del 22 aprile 2004 il Comune di Zugliano ha adottato il progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ha poi approvato con delibera del Consiglio Comunale del 03 giugno 2004.

Nel 2007, preso atto delle gravi difficoltà nell'avviare l'attuazione del Piano Particolareggiato, visti i due ricorsi al TAR depositati da alcuni dei lottizzanti, viste le mutate condizioni del mercato immobiliare ed essendo variate le necessità della Pubblica Amministrazione del Comune di Zugliano, sono state avviate da parte dello stesso una serie di verifiche tese a sondare la possibilità di sbloccare l'attuazione del Piano Particolareggiato modificandone i contenuti. Successivamente con Selene S.r.l. "promotrice" dell'iniziativa sono stati compiuti una serie di adempimenti che hanno portato all'approvazione del Piano Particolareggiato e alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica e che di seguito si elencano:

- 12/09/2008 Conferenza di Servizi tra i comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano per l'approvazione del P.A.T.I.
- 30/09/2008 Deliberazione della Giunta Regionale n. 2777 del 30 settembre 2008 che ratifica ai sensi dell'art.15, comma 6, della legge Regionale n.11 del 23/04/2004 l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), dei Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano.

La documentazione del PATI comprende:

- la VAS che si allega
- L'allegato 1 alle NTO (di cui si allega un estratto) che da indicazioni delle volumetrie aggiuntive disponibili per l'ATO 9 dove è inserito il P.P. Rozzola, non sono presenti indicazioni stereometriche puntuali relative ad alcun p.u.a.
- In allegato la tav. delle trasformabilità con individuata l'area del PP rozzola

- Dic. 2008 Deposito di proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/2004 da parte di Selene S.r.l. al Comune di Zugliano.
- 20/01/2009 Delibera n. 8 del Consiglio Comunale di Zugliano che ha adottato ai sensi dell'art.18 comma 2 della L.R. 23.04.2004, n.11 e successive modificazioni, il Piano degli Interventi n.1 di adeguamento ai contenuti del P.A.T.I. e recepisce l'accordo depositato di cui al p.to precedente
- 9/03/2009 Delibera G.C. n. 33 di adozione del Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica, denominato "Rozzola".
- 20/04/2009 Delibera n. 29 del Consiglio Comunale di Zugliano di dare atto che:
1. in ordine al Piano degli Interventi sono pervenute n.35 osservazioni;
 2. di approvare ai sensi dell'art.18 comma 4 delle L.R. 23/04/2004 n.11 il Piano degli Interventi n.1 di adeguamento ai contenuti del P.A.T.I. che percepiscono le modifiche do controdeduzioni
 3. di dare atto che il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nel B.U.R. dell'avviso di avvenuta approvazione.
- 08/05/2009 Pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.38 dell'avvenuta approvazione del Piano degli Interventi n.1.
- 27/05/2009 Comunicazione a Selene S.r.l. del Comune di Zugliano di approvazione e di avvenuto deposito del P.I. n.1.
- 03/09/2009 a seguito di intervenute nuove esigenze Deposito in Comune di Zugliano dell'accordo ai sensi dell'Art.6 della L.R. n.11 del 23/04/2004, tra il Comune di Zugliano e Selene S.r.l.
- 14/09/2009 Delibera n. 53 del Consiglio Comunale di Zugliano che ha adottato ai sensi dell'art.18 comma 2 della L.R. 23.04.2004, n.11 e successive modificazioni, il

Piano degli Interventi n.2 e che l'adozione del presente Piano degli Interventi n.2, ha comportato la decadenza delle previsioni del Piano degli Interventi n.1, per le parti ad esso non compatibili.

- 15/10/2009 Delibera n.176 della Giunta Comunale di Zugliano di adottare il nuovo Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Rozzola" e di approvarlo solo dopo l'approvazione del Piano degli Interventi n.2
- 05/12/2009 Delibera n. 81 del Consiglio Comunale di Zugliano che ha approvato il Piano degli Interventi n.2.
- 05/12/2009 Delibera n. 82 del Consiglio Comunale di Zugliano che ha approvato il nuovo Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Rozzola" conforme ai contenuti del P.A.T.I. e del Piano degli Interventi n.2, approvati
- 11/12/2009 Comunicazione del Comune di Zugliano di avvenuta approvazione del Piano degli Interventi n.2 (B.U.R. n.101 del 11/12/2009)
- 17/12/2009 Comunicazione del Comune di Zugliano a Selene S.r.l. di approvazione del Piano degli Interventi n.2 e del piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Rozzola", ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/04.
- 26/01/2010 Ricorso al TAR del comune di Thiene. Contro il Comune di Zugliano e Selene S.r.l.
- 30/03/2010 Sottoscrizione accordo trilaterale Selene Comune di Thiene Comune di Zugliano e conseguente ritiro del ricorso al Tar da parte del Comune di Thiene
- 28/06/2010 Stipula della Convenzione Urbanistica per lo sviluppo dello stralcio funzionale 1 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Rozzola"- Rep. N.11.107 – Racc. N.5626, tra il Comune di Zugliano e i proprietari dei terreni ricadenti il piano.
- 04/07/2011 Rilascio del P.d.c. n. 052/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.P. Rozzola
- 11/10/2011 Inizio Lavori delle opere di Urbanizzazione – parte privata realizzazione sospesa ad esecuzione avvenuta dello scavo di sbancamento relativo alle strade e della posa di una porzione dei sottoservizi relativi ad acque bianche e fognatura

realizzazione da parte dell'amministrazione comunale di Zugliano dei due tratti di viabilità così come previsti nell'accordo trilaterale Thiene/Selene/Zugliano

A seguito dell'accordo trilaterale del 30/03/2010 tra Selene - Comune di Thiene - Comune di Zugliano, oltre che per le mutate esigenze della committenza, si è resa necessaria la predisposizione di una Variante al progetto urbanistico; tale modifica al progetto è stata sottoposta congiuntamente al Comune di Thiene, alla committenza e al Comune di Zugliano con conseguente sottoscrizione, in data 26/02/2014 di una integrazione all'accordo trilaterale sopra citato.

Descrizione del progetto di variante

Fermo restando il carico urbanistico complessivo che rimane immutato e le previsioni del Piano degli Interventi, in particolare dell'accordo n. 1 art. 6 l.r. 11/2004 (allegato n.1), che rimangono rispettate, il progetto di variante prevede in particolare le seguenti modifiche:

- l'aggiornamento della viabilità così da creare un importante asse viario nord-sud e l'aggiornamento delle dimensioni delle strade così da adeguarle agli accordi tra il Comune di Thiene e di Zugliano
- la riorganizzazione della zona commerciale e direzionale in lotti di diversa conformazione ed ubicazione
- il collegamento per l'accesso all'area da via Ca' Nova, a nord.
- la redistribuzione dei lotti e delle relative volumetrie a seguito delle mutate esigenze di mercato
- la redistribuzione delle aree a standard, a verde pubblico e parcheggio, per renderle ancor più agevolmente usufruibili dalle varie zone residenziali; le aree a standard non vengono mutate in quanto a superficie complessiva ma vengono dislocate in modo diverso.
- l'eliminazione della viabilità privata
- la suddivisione dell'intervento in 4 stralci
- l'aggiornamento del percorso ciclo pedonale
- la previsione di una viabilità di raccordo con la confinante lottizzazione privata di "Via B.tg. Vicenza"

Stato dei Lavori

In data 11 ottobre 2011 sono iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione del piano Rozzola in conformità al progetto approvato e relativi alla porzione delle opere che dovevano rimanere su proprietà privata, nei mesi successivi sono stati realizzati una parte dei lavori stessi, in particolare:

- recinzione completa dell'area tramite:
posa di rete metallica posta in verticale fissata su stanti infissi nel terreno
realizzazione di cumuli lungo il perimetro dell'area tramite accatastamento del terreno ricavato dallo scavo di sbancamento
- scavo di sbancamento per la formazione di cassonetto stradale su terreno vegetale
- scavo a sezione obbligata per la posa dei sottoservizi
- posa collettore acque bianche
- posa collettore acque nere
- posa pozzetti di ispezione acque bianche
- posa pozzetti di raccordo acque nere
- chiusura scavi per posa sottoservizi

I lavori sono poi stati sospesi nel mese di aprile 2012.

Il progetto di variante prende in considerazione le lavorazioni eseguite e ne utilizza una gran parte in quanto conformi al presente progetto; per le parti difformi si provvederà all'eliminazione dei manufatti posti in essere che non sono più necessari oppure l'integrazione degli stessi per adeguarli alle nuove esigenze progettuali.

Standard urbanistici: dimensionamento

La superficie territoriale indicata dall'accordo n. 1 art. 6 L.R. 11 /2004 allegato al Piano degli interventi è pari a mq 204.822 ed era stata definita, in sede di accordo, sulla base delle planimetrie catastali.

Ora, in fase di redazione della variante n. 1 al Piano, sono stati effettuati i frazionamenti delle aree mediante esatti rilievi sul posto, eseguiti in conformità a quanto indicato nell'accordo. La superficie territoriale esattamente definita a seguito di frazionamenti è pari a mq 205.320, così come indicato nella tavola 3 del Piano. La superficie territoriale pari a

mq 206.222 comprende l'area di proprietà comunale su via Lavarone in quanto interessata dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Restano invariati i parametri di edificabilità dei terreni come previsti dal P.I. e dall'accordo menzionato.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI PARTICOLAREGGIATO

<i>Superficie Territoriale di progetto</i>	<i>mq</i>	206.222,00		
INDICI E PARAMETRI				
Volume massimo edificabile	mc	192.000,00		
rapporto di copertura	30,00 % fondiario			
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE				
Residenziale con una volumetria di progetto di 166.996,00 mc				
Commerciale con una superficie di vendita di progetto di 2.500,00 mq				
Direzionale con una volumetria di progetto di 10.000,00 mc				
CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA				
Abitanti Teorici	unità	1.113,31	arrotondati a	1.116
standard primario: parcheggio	mq/ab	8,00	8.928,00	mq
standard primario: verde	mq/ab	5,00	5.580,00	mq
standard aggiuntivo in conformità all'art. 32 comma 4 della legge regionale 11 del 2004	mq/ab	10,00	11.160,00	mq.
totale aree di urbanizzazione primaria			25.668,00	mq
standard secondario	mq/ab	17,00	18.972,00	mq
VERIFICA STANDARD - SUPERFICI DI PROGETTO				
standard primario: parcheggio di progetto	9.067,00	mq	>	8.928,00
standard primario: verde di progetto	17.333,00	mq	>	16.740,00

Le aree a standard relative agli edifici a destinazione commerciale e direzionale dovranno essere reperite contestualmente alla realizzazione degli edifici, come previsto dalle N.T.A. della variante n. 1 al Piano.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà seguire l'ordine cronologico che deriva dalla denominazione degli stralci, ossia, secondo l'ordine consequenziale A, B, C e D.

Edificio polivalente

Gli elaborati grafici del P.U.A. contengono una apposita tavola di progetto che illustra una ipotesi di progetto, non vincolante, per l'edificio polivalente destinato all'amministrazione pubblica così come individuato dalla convenzione vigente.

Sebbene il sedime del fabbricato sia ricompreso nello stralcio A, all'interno dell'area a verde pubblico individuata come parco A, la realizzazione dell'edificio ed il completamento delle piantumazioni saranno eseguite dalla Ditta Attuatrice contestualmente all'attuazione dello stralcio C, quando l'edificato residenziale conterrà un bacino di utenza tale da evitare

la realizzazione di una cosiddetta “cattedrale nel deserto”. Si ritiene pertanto opportuno demandare la realizzazione dell’edificio polivalente al momento in cui potrà essere effettivamente fruito da un numero congruo di utenti, che ne curino adeguatamente anche la conservazione e la vigilanza in modo da garantirne l’adeguato utilizzo.

L’edificio, secondo quanto disciplinato dalle Convenzioni urbanistiche sottoscritte, è considerata un’opera di urbanizzazione secondaria con un costo di realizzazione minimo di € 300’000,00.

Aree a standard - parchi

Nella stesura della variante al piano si è ritenuto opportuno prevedere la collocazione delle aree verdi in modo da distribuire la consistente superficie, prevista dalla normativa, in modo omogeneo all’interno dell’area edificata. In tal modo le aree risulteranno facilmente usufruibili e comodamente raggiungibili dalle famiglie che andranno ad insediarsi.

In particolare sono state individuate tre aree destinate a gioco e sport con zone per la sosta, fontanelle d’acqua, giostrine per i più piccoli, campo da pallavolo, percorsi pedonali immersi nel verde.

La prima area che verrà realizzata e completata, come sopra descritto, sarà il parco previsto nello stralcio B in quanto sull’area destinata a verde dello stralcio A verrà realizzato, in un secondo momento, l’edificio polivalente; a questo proposito si è previsto di sistemare l’area dello stralcio A con la semplice semina a prato, così da evitare lavori di piantumazione e sistemazione dell’area che verrebbero compromessi dalla realizzazione dell’edificio polivalente.

Lotti con destinazione commerciale e direzionale

La presente variante al Piano Rozzola posiziona i lotti con destinazione commerciale e direzionali in prossimità dell’accesso principale all’area, lungo via Lavarone.

Tale scelta progettuale deriva dall’opportunità di posizionare le attività commerciali in zone a buona visibilità e buona accessibilità, in modo da non influire negativamente sulla viabilità di quartiere; gli edifici risulteranno inoltre ottimamente serviti dai parcheggi esterni alle aree di pertinenza.

Gli immobili previsti sui lotti n. 95 e 96 saranno di limitate dimensioni e con altezza massima addirittura inferiore alle unità residenziali esistenti e previste sui lotti contermini. La variante al Piano prevede, altresì, una cortina verde opportunamente alberata per creare uno schermo a protezione dell'area residenziale.

Ipotesi di crono programma

Per quanto riguarda le tempistiche per la realizzazione del progetto, vista la suddivisione dell'intervento in quattro stralci, così come individuati negli elaborati di progetto, si può ipotizzare che, dal momento in cui verrà rilasciato il permesso di costruire del primo stralcio da parte del Comune di Zugliano, saranno necessari 12 - 18 mesi per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione (fase di cantiere). Durante tale periodo, come previsto dall'integrazione all'accordo trilaterale Comune di Thiene, Comune di Zugliano, Selene S.r.l. del 26 febbraio 2014, "la mobilità da e per il cantiere operativo" sarà incanalata sul tratto di viabilità evidenziato in colore rosso nella tav. n. 9 di progetto (anche se realizzato in modo provvisorio); l'entrata/uscita degli automezzi pesanti per le attività di cantiere sarà consentita solo a nord al fine di evitare il transito su via Monte Grappa, Via Granezza, via Lavarone e via Po.

In ogni caso il rilascio dell'agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio A è condizionato alla realizzazione, collaudo e apertura al pubblico del tratto di strada dello stralcio B che collegherà via Lavarone con la nuova bretella realizzata dal comune di Zugliano a Nord dell'area (via Ca' Nova) (riferimento tavola 9 della variante al Piano).

Gli stralci B - C e D verranno attivati progressivamente ad ultimazione delle opere dello stralcio precedente: l'attivazione delle conseguenti lavorazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativi agli stralci B - C e D avverrà seguendo l'andamento del mercato immobiliare relativo alle aree edificabili. Si stima che lo sviluppo urbanistico dell'area avrà una durata complessiva di 8-12 anni durante i quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione previste dal progetto ed alcuni degli edifici insediabili.

Solo alla realizzazione complessiva delle opere di urbanizzazione si avrà la completa trasformazione del territorio.

Gli elaborati grafici del piano contengono una planimetria esplicativa al fine di dar seguito all'accordo trilaterale e alla conseguente integrazione.

Manutenzione aree a standard

L'art. 16 della convenzione urbanistica sottoscritta dalla Ditta Attuatrice in data 28 giugno 2010 con atto notarile notaio Andrea Martini di Vicenza n. 11.107 rep. e n. 5.626 racc., prevede che la Ditta Attuatrice prenda in carico la manutenzione delle aree verdi e dei parcheggi destinati a standard per 10 anni dalla data di collaudo.

Data la nuova conformazione del Piano, così come prevista nella presente variante, ed in particolare la suddivisione in stralci delle opere di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice, in alternativa alla manutenzione delle aree, si impegna a rifondere all'Amministrazione Comunale il relativo onere secondo le modalità indicate all'art. 10 della convenzione che sarà sottoscritta per l'attuazione dello stralcio A e porzione dello stralcio B.

Servitù di passaggio con mezzi agricoli

All'avvio dei lavori del piano Rozzola i sig.ri Zanocco Giuseppe (Via Belvedere, 18/1 – Zugliano) e Gramola Domenico (Via del Campo, 15 – Zanè) hanno vantato il diritto di servitù di passaggio attraverso i terreni interessati dal piano Rozzola, con mezzi agricoli, al fine di raggiungere dalla pubblica via i terreni di loro proprietà posti a nord dell'area soggetta a P.U.A.

Al fine di non ledere il diritto vantato dai sig.ri Gramola e Zanocco, negli elaborati di progetto è stata prevista la possibilità di accesso, con mezzi agricoli, attraverso la pista ciclabile limitatamente al tratto ricompreso tra i lotti n. 15 e 16.

In tal modo i sig.ri Gramola e Zanocco potranno accedere alle loro proprietà dalla pubblica via di nuova realizzazione.

Nel periodo di esecuzione dei lavori e finché non sarà realizzato e collaudato il tratto di strada e di pista ciclabile ricompreso nello stralcio B, la Ditta Attuatrice garantisce il passaggio ai sig.ri Gramola e Zanocco, attraverso l'area di cantiere, in condizioni di assoluta sicurezza.

In analogia a quanto sopra esposto ed a seguito della relativa delibera di Giunta Comunale n. 87 del 02/09/2013 che accoglieva la richiesta dei sig.ri Brazzale e Gasparotto, è stato identificato un adeguato accesso carraio con mezzi agricoli anche attraverso il lotto n. 12 (privo di edificabilità) che collega la strada pubblica con le aree agricole di proprietà dei sig.ri Brazzale e Gasparotto poste a nord dell'area soggetta al P.P. Rozzola.

Scomputo oneri primari e secondari

A seguito dell'accordo trilaterale del 30 marzo 2010 la ditta Selene ha anticipato al Comune di Zugliano una quota degli oneri secondari (€ 850.000,00). Conseguentemente tale quota potrà essere scomputata in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici così come indicato all'art. 6 della convenzione che sarà sottoscritta per l'attuazione dello stralcio A e porzione dello stralcio B e comunque secondo il seguente schema, dove viene riportato inoltre l'importo a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

STRALCIO A

Lotto N°	Volume/superficie		Destinazione	Importo a scomputo oneri urbanizzazione primaria	Importo a scomputo oneri urbanizzazione secondaria
80	1.232,00	mc	Residenziale	45.168,23	€ 11.568,48
81	1.205,00	mc	Residenziale	44.178,35	€ 11.314,95
82	1.451,00	mc	Residenziale	53.197,33	€ 13.624,89
83	1.346,00	mc	Residenziale	49.347,76	€ 12.638,94
85	1.350,00	mc	Residenziale	49.494,41	€ 12.676,50
86	1.415,00	mc	Residenziale	51.877,48	€ 13.286,85
87	2.061,00	mc	Residenziale	75.561,47	€ 19.352,79
88	1.977,00	mc	Residenziale	72.481,82	€ 18.564,03
89	2.155,00	mc	Residenziale	79.007,75	€ 20.235,45
	391,67	mq	Direzionale	43.078,47	€ 4.884,08
90	1.206,00	mc	Residenziale	44.215,01	€ 11.324,34
91	1.947,00	mc	Residenziale	71.381,94	€ 18.282,33
92	2.358,00	mc	Residenziale	86.450,24	€ 22.141,62
	378,00	mq	Commerciale	41.575,31	€ 3.141,18
	300,00	mq	Direzionale	32.996,27	€ 3.741,00
93	913,00	mc	Residenziale	33.472,89	€ 8.573,07
	391,67	mq	Direzionale	43.078,47	€ 4.884,08
94	2.883,00	mc	Residenziale	105.698,07	€ 27.071,37
	2.250,00	mq	Direzionale	247.472,06	€ 28.057,50
95	1.430,00	mq	Commerciale	235.923,36	€ 11.883,30
96	1.430,00	mq	Commerciale	235.923,36	€ 11.883,30
97	1.170,00	mc	Residenziale	42.895,16	€ 10.986,30
98	1.287,00	mc	Residenziale	47.184,67	€ 12.084,93
				€ 1.831.659,87	€ 312.201,29

STRALCIO B

Lotto N°	Volume/superficie		Destinazione	Importo a scomputo oneri urbanizzazione primaria	Importo a scomputo oneri urbanizzazione secondaria
14	1.266,00	mc	Residenziale	49.229,61	€ 11.887,74
15	1.266,00	mc	Residenziale	49.229,61	€ 11.887,74
16	1.502,00	mc	Residenziale	58.406,69	€ 14.103,78

17	1.655,00	mc	Residenziale	64.356,24	€	15.540,45
18	600,00	mc	Residenziale	23.331,57	€	5.634,00
19	600,00	mc	Residenziale	23.331,57	€	5.634,00
20	1.214,00	mc	Residenziale	47.207,54	€	11.399,46
21	2.187,00	mc	Residenziale	85.043,56	€	20.535,93
22	857,00	mc	Residenziale	33.325,25	€	8.047,23
23	807,00	mc	Residenziale	31.380,96	€	7.577,73
24	896,00	mc	Residenziale	34.841,81	€	8.413,44
25	895,00	mc	Residenziale	34.802,92	€	8.404,05
26	1.022,00	mc	Residenziale	39.741,44	€	9.596,58
27	904,00	mc	Residenziale	35.152,89	€	8.488,56
28	1.072,00	mc	Residenziale	41.685,73	€	10.066,08
29	1.266,00	mc	Residenziale	49.229,61	€	11.887,74
75	1.590,00	mc	Residenziale	61.828,65	€	14.930,10
84	1.358,00	mc	Residenziale	52.807,11	€	12.751,62
99	5.237,00	mc	Residenziale	203.645,69	€	49.175,43
100	3.363,00	mc	Residenziale	130.773,43	€	31.578,57
Totale mc	29.557,00			€ 1.149.351,88	€	277.540,23

STRALCIO C

Lotto N°	Volume/superficie		Destinazione	Importo a scomputo oneri urbanizzazione primaria	Importo a scomputo oneri urbanizzazione secondaria	
1	11.908,00	mc	Residenziale	205.226,95	€	111.816,12
2	1.112,00	mc	Residenziale	19.164,63	€	10.441,68
3	1.326,00	mc	Residenziale	22.852,78	€	12.451,14
4	1.269,00	mc	Residenziale	21.870,42	€	11.915,91
5	1.584,00	mc	Residenziale	27.299,25	€	14.873,76
6	2.573,00	mc	Residenziale	44.344,05	€	24.160,47
7	1.620,00	mc	Residenziale	27.919,69	€	15.211,80
8	1.838,00	mc	Residenziale	31.676,78	€	17.258,82
9	1.905,00	mc	Residenziale	32.831,49	€	17.887,95
10	1.787,00	mc	Residenziale	30.797,83	€	16.779,93
11	1.716,00	mc	Residenziale	29.574,19	€	7.460,90
12	non edificabile					
13	2.586,00	mc	Residenziale	44.568,10	€	-
30	941,00	mc	Residenziale	16.217,55	€	-
31	1.357,00	mc	Residenziale	23.387,05	€	-
32	1.056,00	mc	Residenziale	18.199,50	€	-
33	1.112,00	mc	Residenziale	19.164,63	€	-
34	903,00	mc	Residenziale	15.562,64	€	-
35	1.021,00	mc	Residenziale	17.596,30	€	-
36	1.089,00	mc	Residenziale	18.768,24	€	-
37	1.017,00	mc	Residenziale	17.527,36	€	-
38	999,00	mc	Residenziale	17.217,14	€	-
39	913,00	mc	Residenziale	15.734,99	€	-
101	1.887,00	mc	Residenziale	32.521,27	€	-
102	2.100,00	mc	Residenziale	36.192,19	€	-

103	1.848,00	mc	Residenziale	31.849,13	€	-
104	1.347,00	mc	Residenziale	23.214,70	€	-
105	1.403,00	mc	Residenziale	24.179,83	€	-
106	1.350,00	mc	Residenziale	23.266,41	€	-
107	1.557,00	mc	Residenziale	26.833,92	€	-
108	1.424,00	mc	Residenziale	24.541,75	€	-
109	1.685,00	mc	Residenziale	29.039,92	€	-
110	1.488,00	mc	Residenziale	25.644,75	€	-
111	1.280,00	mc	Residenziale	22.060,00	€	-
112	1.391,00	mc	Residenziale	23.973,02	€	-
Totale mc	60.392,00			€ 1.040.818,42	€	260.258,48

STRALCIO D

Lotto N°	Volume/superficie		Destinazione	Importo a scomputo oneri urbanizzazione primaria	Importo a scomputo oneri urbanizzazione secondaria	
40	876	mc	Residenziale	11.073,92		
41	795	mc	Residenziale	10.049,96		
42	775	mc	Residenziale	9.797,13		
43	929	mc	Residenziale	11.743,92		
44	1037	mc	Residenziale	13.109,19		
45	1349	mc	Residenziale	17.053,33		
46	1099	mc	Residenziale	13.892,97		
47	1415	mc	Residenziale	17.887,67		
48	1313	mc	Residenziale	16.598,24		
49	1527	mc	Residenziale	19.303,51		
50	1587	mc	Residenziale	20.062,00		
51	1311	mc	Residenziale	16.572,96		
52	1454	mc	Residenziale	18.380,68		
53	1020	mc	Residenziale	12.894,29		
54	1036	mc	Residenziale	13.096,55		
55	1116	mc	Residenziale	14.107,87		
56	1053	mc	Residenziale	13.311,46		
57	1041	mc	Residenziale	13.159,76		
58	1065	mc	Residenziale	13.463,16		
59	1506	mc	Residenziale	19.038,04		
60	2145	mc	Residenziale	27.115,93		
61	1712	mc	Residenziale	21.642,18		
62	1485	mc	Residenziale	18.772,57		
63	1437	mc	Residenziale	18.165,78		
64	1334	mc	Residenziale	16.863,71		
65	1349	mc	Residenziale	17.053,33		
66	1256	mc	Residenziale	15.877,67		
67	1205	mc	Residenziale	15.232,96		
68	1412	mc	Residenziale	17.849,74		
69	1514	mc	Residenziale	19.139,17		
70	1869	mc	Residenziale	23.626,89		
71	1803	mc	Residenziale	22.792,55		
72	1599	mc	Residenziale	20.213,70		
73	1224	mc	Residenziale	15.473,15		

74	1400	mc	Residenziale	17.698,05	
76	1439	mc	Residenziale	18.191,06	
77	1224	mc	Residenziale	15.473,15	
78	1205	mc	Residenziale	15.232,96	
79	1175	mc	Residenziale	14.853,72	
Totale mc	51.091,00			€ 645.864,88	€ -

€ 850.000,00

Proprietari delle aree – indirizzi

La presente proposta di modifica al Piano Particolareggiato viene avanzata e sottoscritta dalla ditta Selene S.r.l. con sede in Vicenza Contrà San Marco, 43 in qualità di proprietaria del 93,66% dei terreni ricadenti all'interno del Piano.

La ditta Selene S.r.l. ha affidato, a propria cura e spese, l'incarico di redigere il progetto di variante n. 1 al piano particolareggiato Rozzola ai vari professionisti che hanno redatto gli elaborati di progetto necessari e le relazioni specialistiche.

La variante al Piano è stata, comunque, redatta dai professionisti incaricati nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale, tramite i propri funzionari.

Gli altri proprietari delle aree ricadenti all'interno del Piano sono:

- Ditta Liberty S.r.l. – Contrà San Marco, 43 – 36100 Vicenza
- Ditta Sa.ry S.r.l. – Via Vecchia Ferriera, 10 – 36100 Vicenza
- Ditta Sistema Real Estate S.r.l. – Contrà San Marco, 43 – 36100 Vicenza
- Sig. Caretta Fiorenzo – Viale Ungheria, 10 – 36016 Thiene (VI)
- Sig.ri Brazzale e Gasparotto: vari, non si dispone di tutti gli indirizzi, si da come riferimento: Avv. Brazzale Roberto Via Trieste, 62 – 36016 Thiene (VI)

Parere ULSS

Al momento dell'approvazione del piano vigente l'ufficio Ulss ha rilasciato il proprio parere di competenza, evidenziando delle criticità dovute ai fattori di pressione acustica per le residenze poste lungo via Lavarone; al fine di ovviare a tale problematica è stata progettata la realizzazione di una collinetta lungo l'asse stradale a protezione delle unità abitative, tale ipotesi progettuale è stata analizzata e verificata l'efficacia nell'allegata relazione previsionale di clima ed impatto acustico a firma del p.i. Mauro Dal Bello.

Rifiuti urbani

Per la raccolta dei rifiuti solidi urbani gli elaborati di progetto individuano delle aree destinate al posizionamento degli appositi contenitori, in particolare un'ampia isola di facile accesso per gli utenti e per i mezzi di raccolta è stata individuata sullo stralcio B lungo l'asse viario principale nord sud. All'interno di tale area troveranno posto tutti i contenitori necessari allo smaltimento dei rifiuti dell'intera lottizzazione.

Nel periodo in cui sarà attivo il solo stralcio A è stata individuata una apposita area per il posizionamento dei contenitori. Sarà poi facoltà dell'amministrazione comunale stabilire se proseguire con l'utilizzo di tale area o se accorpate tutta la raccolta nella zona sopra descritta.

Percorso ciclo pedonale lungo l'argine del torrente Rozzola

Gli elaborati di progetto riportano dei dettagli relativi alla parte di pista ciclabile da realizzarsi lungo l'argine del torrente Rozzola, lato nord ovest, per tali manufatti si deve fare riferimento al "disciplinare di autorizzazione" sottoscritto tra Selene S.r.l. e il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Sistema di smaltimento delle acque meteoriche – opere di urbanizzazione

Parte integrante del progetto urbanistico è lo "studio di valutazione di compatibilità idraulica" redatta dall'ing. Giovanni Crosara che analizza ed esplicita negli elaborati di progetto tutto quanto riguarda i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle strade e parcheggi di nuova realizzazione.

A seguito di un'approfondita valutazione è stato scelto di posizionare i bacini di smaltimento in corrispondenza delle aree a verde pubblico al fine di avere una maggiore economicità nella gestione e manutenzione degli stessi. Infatti interrando i bacini nelle aree verdi, l'eventuale futura manutenzione dei sistemi di smaltimento non richiederà di distruggere manufatti stradali o parcheggi ma solo eventualmente di eseguire contenute movimentazioni di terreno.

Nelle aree verdi la manutenzione, anche quella ordinaria, può essere eseguita senza interrompere la viabilità o l'utilizzo delle aree a parcheggio; inoltre le posizioni scelte hanno cercato di evitare interferenze con altri sottoservizi in corso di realizzazione e di garantire un'adeguata piantumazione delle aree a verde.

Analisi del traffico

Parte integrante del piano urbanistico approvato è lo “Studio Trasportistico” redatto nel mese di ottobre 2009 dallo studio Steer davies Gleave, che analizza in modo puntuale il traffico veicolare che si sviluppa lungo la viabilità esistente in zona.

La relazione va anche a simulare il nuovo traffico veicolare che si andrà a ottenere a seguito della realizzazione del progetto urbanistico nel suo complesso: risulta importante far notare che tale scenario si avrà solamente ad opere di urbanizzazione completate e nel momento in cui tutte le volumetrie previste dal piano saranno realizzate ed occupate (probabilmente non prima di qualche decennio).

In ogni caso gli scenari previsti dallo Studio Trasportistico sono compatibili con la viabilità di progetto e visto che la presente variante non va ad influire sul carico volumetrico complessivo del progetto si ritiene che la documentazione agli atti si possa confermare visto che “... *il Piano Particolareggiato... ...risulta sempre fattibile e sostenibile in termini viabilistici*”

Zugliano,

Il tecnico