

## **GENERALITA'**

Il Piano di lottizzazione interessa un'area sita a Centrale di Zugliano, ubicato all'incrocio tra via Bacchiglione e via Adige, L'area in oggetto risulta essere catastalmente censita al Fg. 14 mappali 1437-1435-1434-1436.

Tali mappali fanno parte dell' **accordo di pianificazione n°36**, stipulato il 27 maggio 2013 tra il Comune di Zugliano e i signori Dalle Carbonare Maria, Borgo Francesco, Borgo Maria Teresa.

I mappali 1435-1436 sono divenuti proprietà dei signori SOLA MIRCO e AVANCINI VALENTINA (ognuno per il 50%). I mappali 1435-1436 misurano complessivamente 1300 mq e concorrono all'edificabilità dell'area con un indice del 0.90 mc/mq.

La previsione urbanistica per la zona citata, viene riportata nella tabella della Tavola di progetto n°2.

## **1-AMBITO DI INTERVENTO**

La delimitazione dell'ambito di intervento del presente P.d.L. va ad interessare integralmente il mappale 1434-1435-1436 del Foglio 14° . il mappale 1434 , destinato ad essere area stradale, è di proprietà Comunale. La Proprietà di tale mappale non partecipa al piano di lottizzazione seguente all'accordo attuativo n°36.

## **2-PIANO PARCELLARE REALE**

L'ambito territoriale del PRG vigente interessato del presente piano attuativo di iniziativa privata, viene così catastalmente individuato al Foglio 14 di Zugliano:

**MAPPALE 1435-1436** proprietà SOLA MIRCO-AVANCINI VALENTINA

**MAPPALE 1433-1434:** PROPRIETA' COMUNALE

Il piano viene presentato ai sensi della L.R. 11/2004, sottoscritto dalla ditta SOLA MIRCO AVANCINI VALENTINA che detiene il 100% delle aree interessate dal comparto come definito dal PRG.

Il mappale n°1434 non concorre a formare la superficie territoriale e pertanto l'ambito del P.d.L. per mq 1300

<b>DETERMINAZIONE SUPERFICI</b>			
Mappale n°	Sup. catastale totale	Sup.catastale Inserita nel P.d.L.	Sup. reale inserita (da rilievo topografico) nel P.d.L
<b>1435</b>	1182 mq	1182 mq	1182 mq
<b>1436</b>	118 mq	118 mq	118 mq
<b>totale</b>		<b>1300 mq</b>	<b>1300 mq</b>

Il volume massimo realizzabile è di 1170 mc (1300 mq \* 0.90 mc/mq)

### **3-SITUAZIONE DELL'AREA**

Il terreno risulta inedificato, con la presenza della sola fognatura comunale in prossimità del mappale 1434.

### **4-INDICI URBANISTICI E TIPOLOGIA EDILIZIA – ESTRATTO DELLA N.T.A.**

La capacità teorica insediativa viene assunta, ai sensi dell'art.3 del D.M.LL.PP., in 150 mc. per abitante e la quantità minima di spazi pubblici viene fissata a 13.00 mq/ab, così ripartiti

#### Primari

Verde attrezzato I: = 5,00 mq/ab

Parcheggi: = 8,00 mq/ab

**Totale** **13.00 mq/ab**

In conseguenza di quanto sopra richiamato il dimensionamento viene così articolato.

a) Superficie territoriale da dimensionamento PRG:	Ste= 1300 mq
b) Indice territoriale	It = 0,90 mc/mq
c) volume edificabile max. (max teorico da PRG)	V = 1170 mc
f) Capacità abitativa teorica	Ct = 150 mc/ab
g) Numero abitanti teorici	N = 8 ab
h) Superficie stradale e pedonale di P.d.L.	Sss= 227 mq
i) Parcheggi e spazi di manovra di P.d.L.	Sp = 63 mq
m) Superficie fondiaria	Sf= 7426 mq
n) Standards	
-Verde attrezzato ( 5mq/ab)	5,0 mq/ab x 8 = 40
-Parcheggi ( 8 mq/ab)	8,0 mq/ab x 8= 64
Totale standards primari	13,0 mq/ab = 104

<b>RIPARTIZIONE SUPERIFICI DI PROGETTO</b>	
destinazione	Sup.totale
<b>AREA EDIFICABILE</b>	1182 mq
<b>AREA A PARCHEGGIO</b>	63 mq
<b>AREA A VERDE</b>	55 mq
<b>STRADA COMUNALE</b>	230 mq
<b>MARCIAPIEDE</b>	45 mq

La proporzione delle superfici a standard richiesto, sono state concordate con l'UTC a seguito di una diversa disposizione delle superfici a parcheggio.

### **5-VIABILITA'**

L'intervento prevede il collegamento dell'area di lottizzazione con la viabilità principale comunale di via Bacchiglione. Non si prevede l'asfaltatura della nuova area stradale (come da obblighi previsti dall'accordo convenzionale n°36), ma si prevede di completare con pavimentazione definitiva il marciapiede e i posti auto previsti.

La carreggiata stradale, della larghezza di m.l. 6,00 per il tratto a doppio senso di marcia, verrà dotata di un marciapiede largo ml 1,50 (parzialmente su ambo i lati della strada).

### **6-LAVORI PREVISTI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I principali lavori previsti per l'urbanizzazione dell'area sono descritti nell'allegato computo metrico. Si precisa che l'illuminazione stradale (e dei parcheggi) con linee di alimentazione saranno collegate a via Bacchiglione (descrizione opere riportata in preventivo di spesa).

- Si fa presente che sono esclusi dall'obbligo di progetto gli impianti di modesta entità di cui all'art. 7, comma 3) LEGGE REGIONALE n. 17 del 07 agosto 2009, per i quali l'atto di approvazione si compie con il deposito in comune della dichiarazione di conformità ai requisiti di legge rilasciata dall'impresa installatrice.

- Altra specifica è riferita alla rete telefonica. Il dimensionamento della tubazione di rete da 125 mm, comprende anche il passaggio del cavo della rete dati digitale (su indicazione dell'ente fornitore del servizio)

- la rete di approvvigionamento idrico, su precisa indicazione dell'ente fornitore del servizio (AVS) non deve essere realizzata. Il futuro edificio sarà allacciato alla rete idrica esistente presente sulla pista ciclabile non asfaltata che, proseguendo da via Bacchiglione, fiancheggia l'area di proprietà.

- la rete fognaria è già presente nell'area interessata dal piano di lottizzazione. Al pari della rete idrica, il futuro edificio sarà allacciato con separata richiesta all'ente gestore della fognatura (AVS).

## **7- BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Al fine di permettere la completa circolazione alle persone disabili nell'ambiente urbano, nelle zone di sosta degli autoveicoli e negli spazi pedonali, in sintonia con quanto previsto dal D.P.R. n° 503 del 24 luglio '96 e dal D.M.LL.PP. n° 236 del 14 giugno 1989, il progetto prevede i seguenti accorgimenti:

- marciapiedi con una larghezza utile pari a 150 cm., con possibilità quindi di rotazione a 360° in qualsiasi punto del percorso;
- pendenza trasversale delle zone pedonali non superiore all'1%, con pavimentazione di tipo uniforme;
- altezza massima del marciapiede pari a cm 15, per evitare fra l'altro seri ostacoli e potenziali pericoli anche per le persone valide;
- pavimentazione del percorso pedonale del tipo antisdrucchiolevole;
- spazio di sosta degli autoveicoli, riservato e differenziato da una variazione del colore di delimitazione e/o con apposito segnale, con larghezza sufficiente per il trasbordo carrozzina-autoveicolo.

## **8- NULLA OSTA ENTI**

E' stato ottenuto il nulla osta (allegati) relativamente alle opere di lottizzazione da parte degli enti preposti alla fornitura dei sottoservizi.

Zanè, 08 marzo 2016

La ditta proprietaria

Il progettista