

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

ANDREA
PEGORARO
ARCHITETTO

**Piano di Lottizzazione
di iniziativa privata denominato**

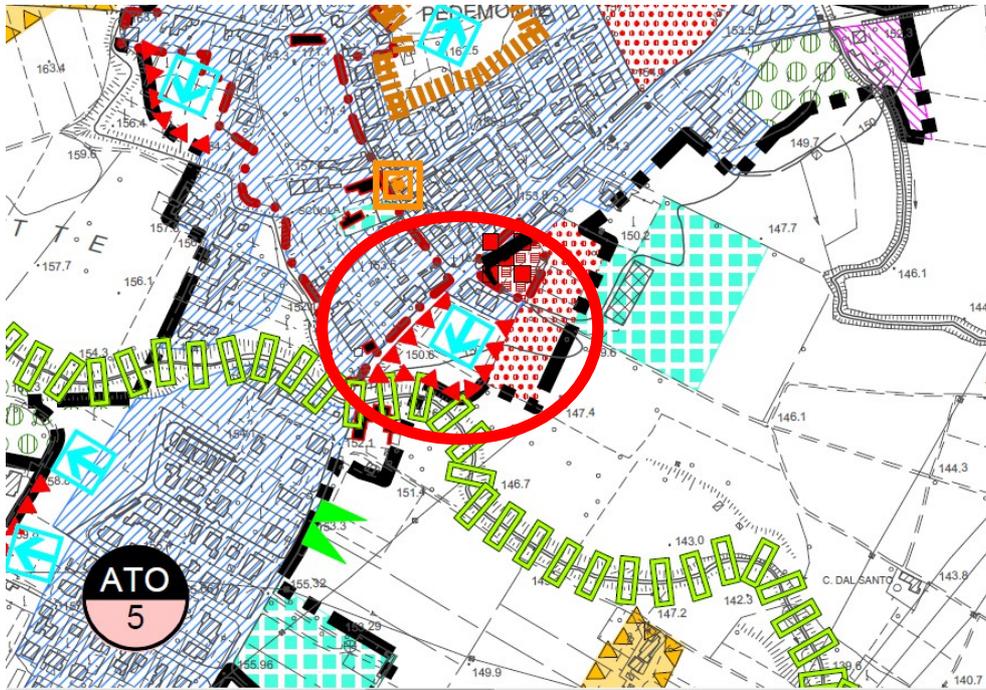
“CAVAION”

INTEGRAZIONE N°2

RELAZIONE TECNICA

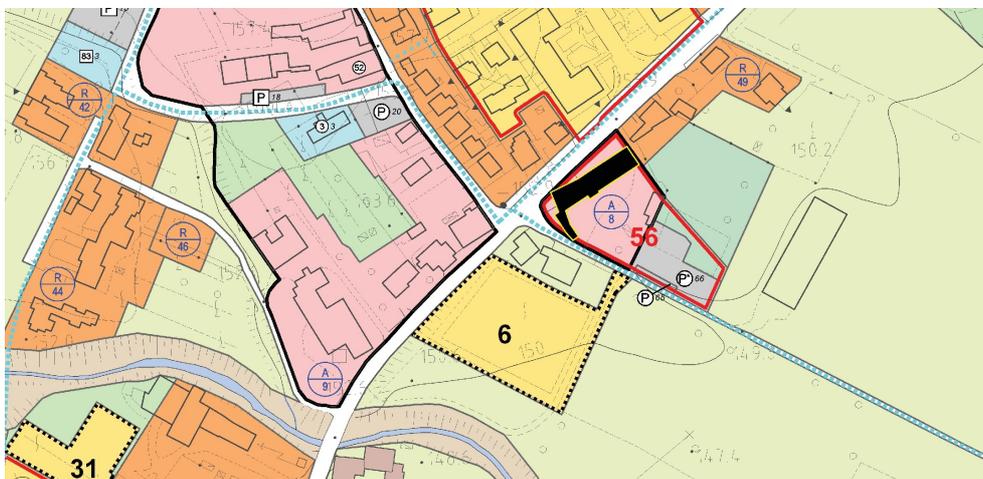
GENERALITA' :

L'area interessata dal piano di lottizzazione denominato "Cavaion" (dal nome della via d'accesso) è urbanisticamente individuata dal PATI del Comune di Zugliano come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo".



Estratto del P.A.T.I.

Il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011 ha individuato tale area come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" ([accordo n.6 depositato in data 12/10/2010 prot. 10525](#)), normata dall'art. 6 delle NTO, con indice di edificabilità territoriale pari a 1.00 mc/mq. L'edificazione è subordinata all'esecuzione di uno strumento attuativo (P.D.L.).



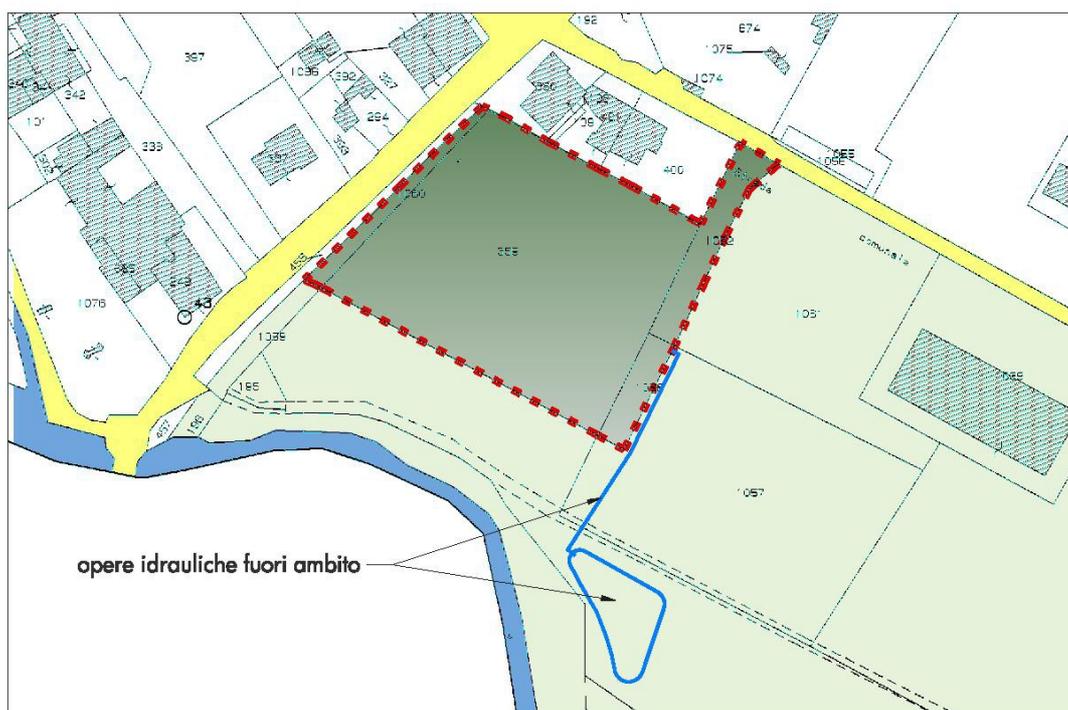
Estratto del Piano Interventi

L'area sarà utilizzata con destinazione d'uso residenziale; in essa tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili e non rechino pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

PROPRIETA' DELL'AREA:

L'area oggetto d'intervento è ubicata nella frazione di Grumolo Pedemonte in Comune di Zugliano ed individuata catastalmente al **foglio 8 mappali 1060, 1062, 1058, 359** tutti di proprietà del Sig. Dal Ferro avv. Francesco.

Il progetto del Piano prevede anche delle opere fuori ambito, le quali interessano i **mappali 194, 197, 1057, 1061 del foglio 8**, anch'essi di proprietà del committente.



Planimetria catastale

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area in oggetto è sita in comune di Zugliano nella frazione di Grumolo Pedemonte, risulta posta lungo via Igna, circondata dalla zona edificata e dal centro storico di Grumolo Pedemonte, ad Est è fiancheggiata da edifici residenziali e a Sud e a Ovest è circondata da

un'area agricola di proprietà della ditta lottizzante. **Il Piano risulta un naturale completamento e chiusura dell'edificato esistente essendo inglobato nell'area urbana della frazione di Grumolo Pedemonte.**

L'area oggetto di piano di lottizzazione risulta direttamente accessibile da Via Cavaion, mentre da via Igna è previsto in collegamento pedonale.

La zona interessata dal P.D.L. è coltivata in parte a seminativo ed in parte a prato stabile, come dimostra la documentazione fotografica alla Tav. 2; l'andamento altimetrico risulta pressoché pianeggiante anche se tende ad abbassarsi man mano che ci si allontana da Via Igna (anche questo indicato nella Tav. n.2 "Stato attuale, piano quotato e documentazione fotografica").

CRITERI DI PROGETTO:

Il piano è stato progettato rispettando i criteri indicati nel piano interventi vigente e sulla base di quanto previsto dall'accordo n. 6 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 depositato in data 12/10/2010 prot. 10525.



Planimetria di progetto

L'area a verde pubblico ha una superficie di 402 mq e si sviluppa per lo più lungo via Igna in una fascia con una fila di essenze arboree locali (pioppo cipressino o carpino piramidale). Vi è poi un'area centrale più ampia che si identifica come area a parco con la presenza di una giostrina (scivolo ed altalena) per bambini, una bacheca e alcune panchine, al fine di creare uno spazio di relazione e svago. Questa porzione di verde verrà delimitata da una siepe dal lato della strada, per aumentare la sicurezza degli utenti e la vivibilità dell'area verde stessa.

Il Piano di Lottizzazione prevede 237 mq di parcheggi pubblici (uno per i diversamente abili) ubicati lungo la strada di accesso alla lottizzazione e di fronte all'area a verde pubblico. La quantità dei parcheggi pubblici è leggermente inferiore a quella prevista dagli standard urbanistici, ma tale scelta è dovuta alla presenza di un parcheggio pubblico accanto all'accesso della lottizzazione di via Cavaion. **Il totale degli standard è comunque superiore al minimo richiesto in quanto si è scelto di dare ampio spazio all'area a verde pubblico**, la cui metratura è di molto superiore alla minima richiesta.

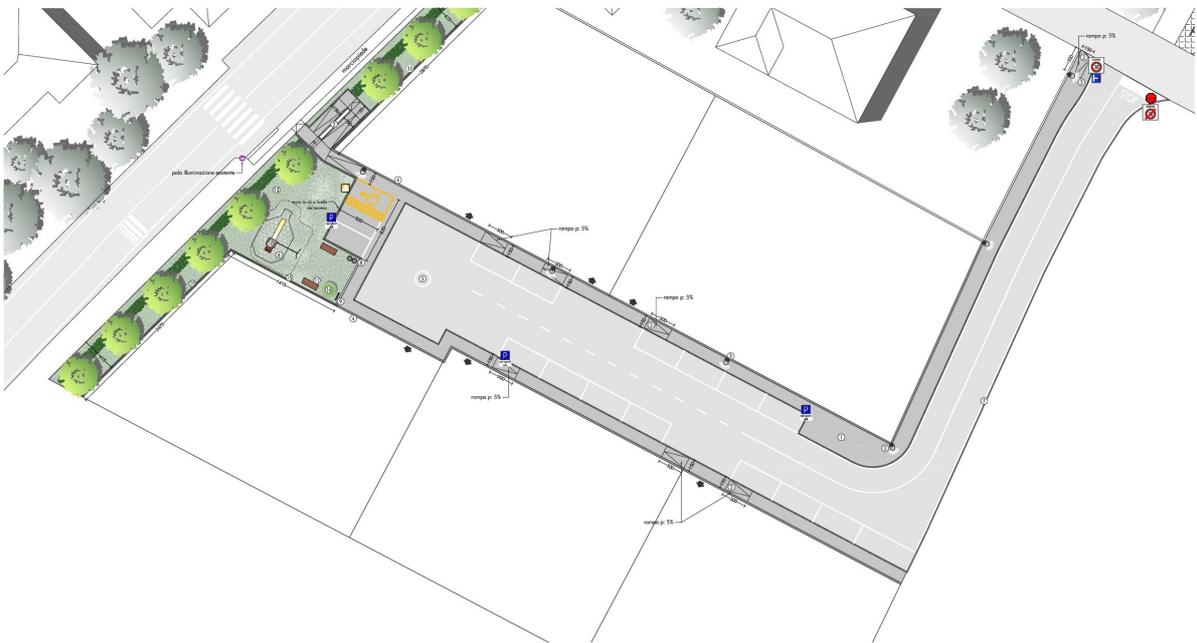
Altro aspetto a cui si è voluto dare particolare rilievo nel Piano di Lottizzazione è la viabilità pedonale; il nuovo asse pedonale previsto nel progetto andrà a collegarsi all'esistente percorso proveniente dalla "piazza" di Grumolo Pedemonte (tramite l'attraversamento pedonale di via Igna), e lo congiungerà con la via Cavaion (molto sfruttata dai pedoni). Il percorso pedonale di progetto avrà una larghezza di almeno 1,5 m e, in coerenza con il D.M. 236/89, sarà dotato di rampe.

Nella parte Ovest è prevista una lieve sistemazione del terreno, che garantirà una ulteriore mitigazione dell'intervento e permetterà di aumentare il livello di sicurezza dei lotti in relazione al torrente Igna.

Nel progetto vengono indicati i limiti di massima edificabilità dei cinque lotti previsti dal Piano di Lottizzazione. Di seguito vengono riportati i dati tecnici relativi ai singoli lotti:

- lotto 1: superficie fondiaria mq 771
 volume massimo realizzabile mc 1200
 superficie coperta massima mq 355
- lotto 2 superficie fondiaria mq 809
 volume massimo realizzabile mc 1259
 superficie coperta massima mq 379
- lotto 3 superficie fondiaria mq 769
 volume massimo realizzabile mc 1196

	superficie coperta massima	mq 353
- lotto 4	superficie fondiaria	mq 996
	volume massimo realizzabile	mc 1359
	superficie coperta massima	mq 414
- lotto 5	superficie fondiaria	mq 904
	volume massimo realizzabile	mc 1233
	superficie coperta massima	mq 370



Planimetria con indicazione segnaletica stradale

AREE A STANDARDS:

Come indicato nel precedente capitolo le aree a standard vedono un esubero della metratura divisa non equamente tra l'area a verde e l'area a parcheggio pubblico. **L'area a verde, disposta nella parte Nord della lottizzazione, avrà la funzione di “filtro naturale” tra via Igna e il nuovo edificato.** L'area a parcheggio è dimensionata tenendo presente che la strada di lottizzazione è una via chiusa e che all'imbocco della strada di lottizzazione su via Cavaion è già presente un parcheggio pubblico.

NORMATIVA DI ZONA:

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

- Distanza dalle strade pari a ml 7.50 e 5.00 ml negli allineamenti indicati nella tavola n.4 di progetto 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.
- Indice di edificabilità territoriale della zona come indicato dall'accordo n.10 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 è pari a 1.00 mc/mq.

SERVIZI TECNOLOGICI:

In progetto è prevista la fognatura a sistema diviso per acque meteoriche e nere. Vista l'alta quota della rete fognaria pubblica lungo via Igna rispetto al piano viabile della nuova strada prevista dal Piano di lottizzazione, sentito il parere di AVS S.p.A., si è deciso che, **per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, si realizzerà una linea privata di allaccio alla fognatura con pompa di sollevamento (tutto meglio descritto nella Tavola 6 di progetto).**

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzato in base alla Relazione Geologica – Geotecnica e Studio di Compatibilità Idraulica redatti dal Geol. Andrea Massagrande e alle prescrizioni indicate nel parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta del 14/09/2015 prot. n. 13405. In particolare, a fronte della situazione idrogeologica riscontrata, si è presentata la necessità di creare un sistema di accumulo temporaneo delle acque meteoriche. Verrà così realizzato un bacino di invaso nel terreno a Sud del PdL di volume non inferiore a 366 mc con scarico a portata limitata sul torrente Igna (il progetto di tale manufatto è riportato nella tavola grafica n°6). **La gestione di tutte le opere per lo smaltimento delle acque**

meteoriche poste fuori dall'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione, sarà a carico dei proprietari dei lotti; in virtù di ciò, come viene evidenziato nella tavola grafica n°4, verrà stabilita una servitù di passaggio per la manutenzione del bacino di invaso e di tutte le opere fuori ambito ad esso connesse. A tal proposito nella tavola grafica n°6 viene riportato uno schema che esplica come verrà suddivisa la gestione delle reti fognarie tra pubblico e privati.

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.

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

Ambito di progetto	mq	6247
Superficie territoriale di proprietà	mq	6247
Strade	mq	942
Viabilità pedonale	mq	417
Area a verde	mq	402
Area a parcheggio	mq	237
Standards primari (parcheggi+verde)	mq	639
Superficie fondiaria	mq	4249
Volume massimo realizzabile	mc	6247
Abitanti	n.	42

Zugliano, li

- Il Committente -
avv. Dal Ferro Francesco

- Il Progettista -
arch. Pegoraro Andrea