

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA



ARCH. DOTT. PEGORARO ANDREA

Via E. Fermi, 15 – 36030 ZUGLIANO (VI)

Tel e fax 0445/872551

e-mail architetto.pegoraro@gmail.com

C.F. PGRNDR88A30L157P – P. IVA 03882070240

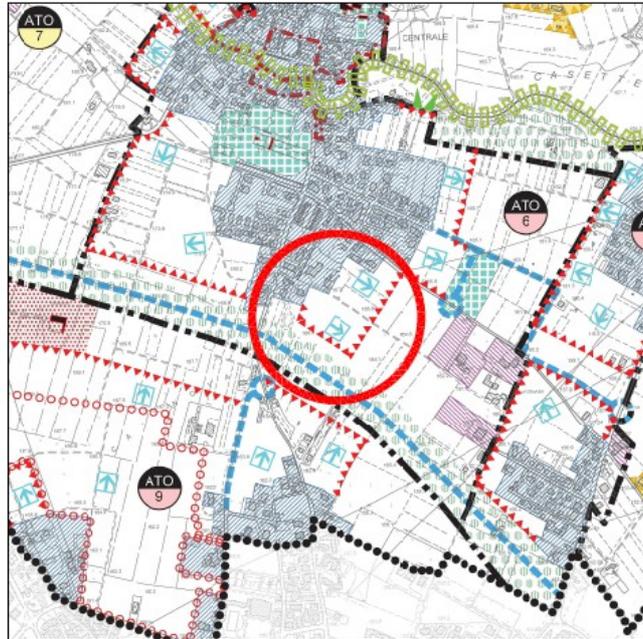
Piano di Lottizzazione
di iniziativa privata denominato
“DALLE CARBONARE BASILIO”

AGGIORNAMENTO N.2

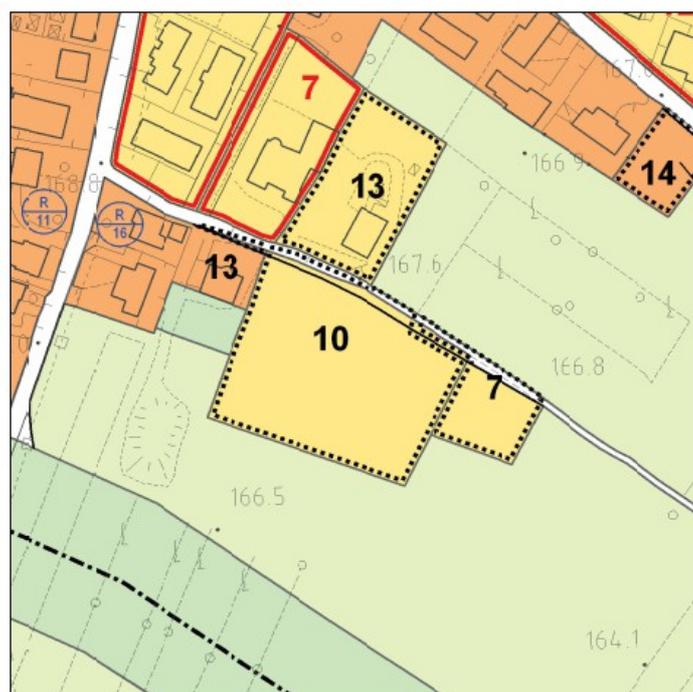
RELAZIONE TECNICA

GENERALITA' :

L'area interessata dal piano di lottizzazione denominato "Dalle Carbonare Basilio" è urbanisticamente individuata dal PATI del Comune di Zugliano come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo".



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.10 depositato in data 13/10/2010 prot. 10575**), 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.).



L'area sarà utilizzata con destinazione d'uso principale 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 e comunque quelle descritte all'art.16 "NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI" delle N.T.O.

PROPRIETA' DELL'AREA:

L'area oggetto d'intervento è ubicata nella frazione di Centrale in comune di Zugliano ed individuata catastalmente al **foglio 16 mappali 534 (in parte), 536 (in parte), 538 (in parte), 665, 658, 662, 667, 432, 433, 659, 660, 661 e 666** tutti di proprietà del Sig. Dalle Carbonare dott. Basilio.



Planimetria catastale

Si precisa che i mappali 432-433-659-660-661, seppur la loro volumetria è computata all'interno del presente PdL, sono oggetto d'intervento di prosecuzione della strada e marciapiede di via Calderino, come da Convenzione edilizia N. Rep. 109093/31983 redatta dal notaio Cornelio Loretto.

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area in oggetto è sita nella frazione di Centrale e risulta posta in aderenza alla zona R/16, alle zone di cui accordo n. 7 e n. 13 eseguiti ai sensi dell'art.6 L.R.11/2004, mentre a sud è circondata da area agricola di cui una parte di proprietà della ditta lottizzante.

Confina pertanto per buona parte, ed in particolare a nord-ovest, con zone in parte già edificate o in parte oggetto di futura edificazione, mentre una a sud-est confina con l'area agricola in parte di proprietà della ditta lottizzante.

L'area oggetto di piano di lottizzazione risulta direttamente accessibile da Via Caldierino, di cui l'ambito di lottizzazione ingloba una parte.

La zona interessata dal P.D.L. è totalmente ineditata, 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 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. 10 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" depositato in data 13/10/2010 prot. 10575.

Viene prevista l'asfaltatura della porzione di via Caldierino compresa all'interno dell'ambito di progetto del P.d.L. (la realizzazione del sottofondo stradale è stata realizzata col P.d.L. "Dalle Carbonare – Mazzoran"), la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Caldierino, a fianco del quale si dispone un'area di verde pubblico attrezzato e un'isola ecologica.

L'area verde pubblico ha una superficie di 328 mq e presenta essenze arboree locali ad alto fusto (querce e tigli), al suo interno viene ubicata una giostrina (scivolo ed altalena), una bacheca e alcune panchine, al fine di creare un spazio di relazione e svago per utenze di vario tipo ed età. L'isola ecologica, posta nel nuovo parcheggio lungo via Caldierino, di 42 mq di superficie costituisce un altro importante servizio per i futuri utenti della lottizzazione e di quelle adiacenti.



Schema di progetto

A delimitare le aree di pubblica utilità (parcheggi e area verde), vi è un marciapiede di larghezza 1,50 mt, che prosegue quello già realizzato nella adiacente lottizzazione “Dalle Carbonare – Mazzoran” e va a costituire un percorso pedonale continuo oltre ad un sistema di sicurezza per le aree di pubblico utilizzo. Il marciapiede, in coerenza con il D.M. 236/89 sarà dotato di rampe con la pendenza del 5% e, laddove non sia resa possibile la loro realizzazione (porzione tra i due accessi al parcheggio), si costituirà un percorso pedonale a raso, di larghezza netta 1,50 mt, protetto da una barriera salvapedoni.

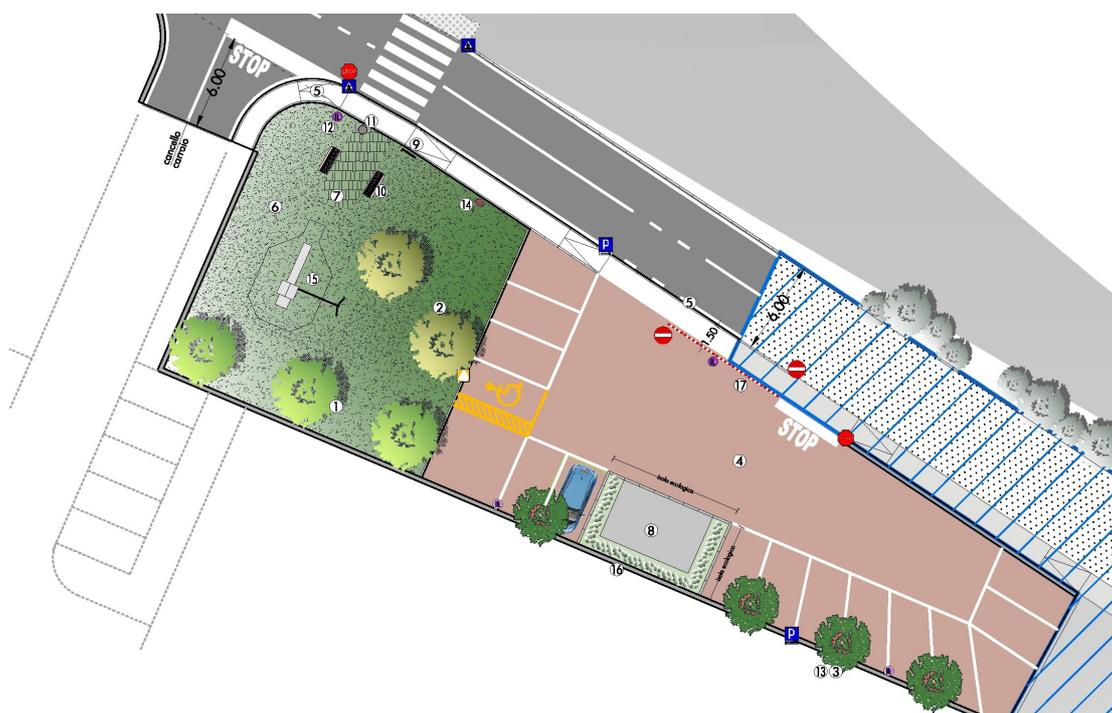
Di fronte all'area verde è previsto un attraversamento pedonale e il percorso continuerà dall'altro lato di via Caldierino e verrà realizzato in futuro dalla ditta Costa (accordo n°13 ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004), fino al collegamento col marciapiede attualmente esistente. **In tal modo si otterrà un percorso pedonale continuo da via Caldierino sino a via Livenza.** Si è deciso di realizzare il marciapiede nel lato Est della strada in quanto:

- a) il flusso pedonale non è tale da richiedere la presenza di un doppio marciapiede;
- b) il marciapiede sul lato Ovest non avrebbe trovato alcuno sbocco ma bensì sarebbe andato a “morire” contro una recinzione privata.

Al fine di facilitare la realizzazione futura del marciapiede (con eventuali accessi) da parte della ditta Costa, verrà realizzato lungo il confine con la proprietà, un cordolo in cls posto al di sotto dello strato di asfalto, che darà stabilità e maggiore solidità al profilo stradale, facilitando i futuri lavori.

Il Piano di Lottizzazione avrà accesso dall'arteria principale di via Calderino. Al fine di delimitare la proprietà privata del Sig. Dalle Carbonare Basilio, il lotto sarà delimitato da una muretta in cls e in corrispondenza dell'accesso carrabile verrà posto un cancello, distanziato 6 mt da via Calderino per permettere la sosta.

Il piano prevede la definizione di un limite massimo di edificazione fuori terra e, nella Tavola 3, viene indicata **un'ipotesi di individuazione dei lotti, che non è vincolante, ma esclusivamente funzionale all'individuazione del posizionamento dell'accesso carrabile.**



Planimetria di progetto

AREE A STANDARDS:

Come indicato nel capitolo ove sono stati illustrati i criteri del progetto, le aree a standards sono state disposte tutte in un'unica zona lungo via Calderino; **in tal modo si intende far comodamente usufruire queste aree dagli utenti delle lottizzazioni adiacenti (esistenti e future), avviando un processo di valorizzazione di questa nuova area di espansione residenziale, concepita quanto più come un sistema unitario.**

All'interno dell'area a parcheggio del presente P.d.L. vengono compresi 13 mq di area prevista nel P.d.L. “Dalle Carbonare – Mazzoran”, come si specifica nella Tavola 3.

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.5 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 rispetto al piano viabile di via Caldierino, e la consistente differenza di quota con il terreno edificabile di proprietà, 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.**

Le acque meteoriche verranno smaltite all'interno dell'area di lottizzazione attraverso due pozzi perdenti come indicato nella Tavola 7 “Schema fognatura e profili”.

Il complesso tecnologico della lottizzazione consta della sopradescritta 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 (così come descritte nella Tavola 6

“Sottoservizi e particolari”).

Per quanto riguarda la rete di illuminazione pubblica essa prevede la presenza di apparecchi d'illuminazione nell'area del parcheggio e di marciapiede di progetto; **si ritiene che la restante parte del futuro marciapiede sul lato Nord di via Caldierino (la cui realizzazione è prevista dall'accordo n°13 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 del 18/02/2011 Rep. 1134 del Segretario Comunale, ditta Costa Giuseppe, Stecco Carla, Costa Giulia, Roncaglia Elvira) potrà essere illuminata con un palo d'illuminazione, che si porrà come naturale proseguimento della linea di illuminazione pubblica esistente.**

RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

Ambito di progetto	mq	7866
Superficie territoriale di proprietà	mq	7795
Strade	mq	480
Viabilità pedonale	mq	55
Standards primari (parcheggi+verde)	mq	820
Superficie fondiaria	mq	6469
Volume massimo realizzabile	mc	7795
Abitanti	n.	52

- Il Lottizzante -
Dalle Carbonare dott. Basilio

- Il Progettista -
Arch. Pegoraro Andrea