

PROGETTAZIONE & STRUTTURE

dott. ing. Giuseppe Costa
dott. ing. Laura Spezzapria

COMUNE DI ZUGLIANO

Piano degli Interventi
Accordo convenzionale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004
Accordo n. 13

Piano di lottizzazione "Il Biancospino"

Strumento Urbanistico Attuativo
a destinazione residenziale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I Proprietari:

COSTA GIUSEPPE

STECCO CARLA

COSTA GIULIA

RONCAGLIA ELVIRA

Il Progettista:

dott. ing. COSTA GIUSEPPE

Zugliano, 21 gennaio 2016

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Tel. 0445 361513 - fax 178 2213313 - e-mail: info@costagiuseppe.com
www.costagiuseppe.com www.vitrestudio.com

Sede legale e operativa:

ZUGLIANO (VI)
Via Codalunga, n°30/A

Sede locale:

VELO D'ASTICO (VI)
Via F. Rossi, n°15

Sede locale:

MONTEGALDA (VI)
Via Roma, n°1

GENERALITA'

L'area interessata dal piano di lottizzazione denominato "Il Biancospino" è individuata come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" - Accordo n°13 sottoscritto in data 18 febbraio 2011 al rep. 1134 - normata dall'art. 6 delle NTO.



L'accordo prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita all'amministrazione delle aree destinate a standard e a viabilità e parcheggio così come individuate dal presente progetto urbanistico (il cui ambito di intervento corrisponde alla aree individuate catastalmente al foglio 16 ai mappali 449 e 375), nonché la cessione della aree individuate catastalmente al foglio 16 mapp. 454, 463, 457, 460, aree già destinate a strada, sulle quali non sono previste opere.

L'accordo non prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a seguito della realizzazione e cessione delle opere in progetto.

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 449, 375, 454, 463, 457, 460.

Si riporta un estratto catastale con indicate di seguito le proprietà:



PROPRIETA'	MAPP.	CONSISTENZA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	PROVENIENZA
COSTA GIUSEPPE STECCO CARLA	375	210.00 m ²	C/2	1°	€ 162,68	ATTO PUBBLICO del 22/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7141.1/2007 in atti dal 10/09/2007 Repertorio n. 98180

La superficie catastale del mappale 375, da visura al catasto terreni, è pari a 1894 m².

PROPRIETA'	MAPP.	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	PROVENIENZA
COSTA GIUSEPPE STECCO CARLA	449	1600.00 m ²	seminativo arboreo	2°	€ 11,98	€ 6,20	ATTO PUBBLICO del 22/08/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 7141.1/2007 in atti dal 10/09/2007 Repertorio n. 98180

PROPRIETA'	MAPP.	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	PROVENIENZA
COSTA GIULIA (proprietà per 333/1000, nuda proprietà per 4/6) RONCAGLIA ELVIRA (usufrutto per 667/1000)	454	3.00 m ²	seminativo arboreo	2°	€ 0,02	€ 0,01	ATTO PUBBLICO del 20/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6498.1/2006 in atti dal 07/08/2006 Repertorio n. 118349
	457	7.00 m ²	seminativo arboreo	2°	€ 0,05	€ 0,03	
	460	4.00 m ²	seminativo arboreo	2°	€ 0,03	€ 0,02	
	463	3.00 m ²	seminativo arboreo	2°	€ 0,02	€ 0,01	

Per complessivi 3511 m² catastali di proprietà dei Sig.ri:

- Costa Giuseppe, nato a Thiene (VI) il 02/05/1974 e residente a Zugliano (VI) in via Livenza n. 26 C.F. CSTGPP74E02L157Z
- Stecco Carla, nata a Arzignano (VI) il 16/09/1977 e residente a Zugliano (VI) in via Livenza n. 26 C.F. STCCRL77P56A459J
- Costa Giulia, nata a Thiene (VI) il 17/10/1975 e residente a Zugliano (VI) in via Caldierino n. 35 C.F. CSTGLI75R57L157K
- Roncaglia Elvira, nata a Zugliano (VI) il 13/08/1943 e residente a Zugliano (VI) in via Caldierino n. 35 C.F. RNCLVR43M53M199S.

DESCRIZIONE DELL'AREA

All'area in oggetto si accede da via Caldierino e tale area confina con zone già edificate nella parte Nord Ovest mentre nella parte Sud Est confina con aree agricole e aree oggetto di futura edificazione.

L'area era utilizzata come zona di rimessa per materiali e attrezzature edili e presenta un edificio dismesso ad uso magazzino, il quale dovrà essere demolito prima del collaudo delle opere previste dal piano.

L'andamento altimetrico dell'area presenta una leggera inclinazione verso il lato Sud/Est, della quale si dovrà tener in considerazione nella scelta del piano di quota delle nuove abitazioni.



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° 13 ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, depositato in data 18/02/2011 rep.1134.

Il Piano prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a fianco del quale si disporrà un'area di verde pubblico, il tutto parallelo alla strada principale della lottizzazione che consentirà l'accesso ai lotti.

L'area di verde pubblico avrà superficie di 103 m² con presenza di essenze arboree locali ad alto fusto (Querce e Carpini) una panchina ed un cestino.

A delimitare l'area di verde pubblico, vi sarà un marciapiede, di larghezza 1.50 m, in continuazione a quello già esistente, che si svilupperà su tutta la parte sud della lottizzazione fino all'attraversamento pedonale di collegamento con il marciapiede realizzato nella lottizzazione "Dalle Carbonare Basilio". Questi in coerenza con il D.M. 236/89 saranno dotati di rampe con pendenza del 5% per favorire l'utilizzo e l'accesso anche a persone con ridotte capacità motorie. Nei pressi degli attraversamenti pedonali pertanto il marciapiede, pur se delimitato da idonea cordonata, presenterà conformazione pressoché a raso con la sede viaria.

Il progetto prevede l'allineamento obbligatorio delle costruzioni che saranno realizzate sui lotti n.1 e n. 2 ad una distanza di 3.00 m dalla strada di lottizzazione: ciò si è reso necessario al fine di sfruttare al meglio la possibilità data dal P.I. di realizzare una ampia superficie copribile per suddetti lotti così da poter prevedere una edificazione di qualità che permetta di realizzare all'interno dei lotti unità immobiliari con la miglior distribuzione dei volumi.

Si ritiene inoltre, visto il carattere prettamente locale della strada di lottizzazione che sarà a fondo cieco e pertanto a servizio quasi esclusivo degli edifici che andranno ad insediarsi sui lotti n. 1 e 2, che la possibilità di realizzare gli edifici a distanza di 3 metri dalla strada non andrà a compromettere la fruizione odierna e futura della strada stessa.

Si specifica inoltre che quanto sopra esposto è compatibile quanto previsto dall'art. 9. del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 - Limiti di distanza tra i fabbricati, ultimo comma che dichiara: "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche" in quanto il progetto del piano di

lottizzazione prevede l'elaborato grafico denominato DSA 002 "PROGETTO GENERALE CON VALORE DI PLANIVOLUMETRICO" .

Al solo fine di permettere l'esecuzione di un adeguato raccordo con il marciapiede esistente ad ovest del piano (lungo via Caldierino), l'ambito di intervento è stato leggermente modificato in modo da comprendere la porzione di marciapiede che dovrà essere ricostruita a quota pari al marciapiede in progetto.

Risulta evidente dagli elaborati grafici di progetto che la modifica d'ambito è rispettosa di quanto previsto dal comma 2 dell'art.11 della L.R. 61/85 in quanto la variazione del perimetro d'ambito è nettamente inferiore al 10% del perimetro dell'ambito stesso e non vengono modificate le carature urbanistiche del progetto.

Il piano è stato suddiviso in 3 lotti di cui i lotti n. 1 e n. 2 destinati all'edificazione mentre il lotto n. 3 è privo di capacità edificatoria ed è destinato esclusivamente all'ampliamento del giardino dell'abitazione confinante, dimora principale dei Sig.ri Costa Giuseppe e Stecco Carla (mapp. 526 e 528). I Sig.ri Costa e Stecco sono tra i soggetti attuatori del presente piano e pertanto sottoscrivono nel loro interesse gli elaborati di progetto.

Per il lotto n. 2 al fine di poter sfruttare in modo ottimale l'area a giardino più soleggiata posta a sud-ovest, il piano prevede un doppio limite di edificabilità: l'edificio insistente sul lotto n. 2 potrà essere posizionato a 5 metri dal confine nord ed in tal caso le pareti a nord potranno avere delle finestre, oppure l'edificio insistente sul lotto n. 2 potrà essere posizionato a distanza inferiore a 5 m dal confine nord ed in tal caso le pareti non potranno essere finestrate salvo diverso accordo registrato e trascritto tra le proprietà dei lotti n. 2 e n. 1; in ogni caso la distanza tra i fabbricati del lotto n. 2 e n. 1 sarà maggiore di m. 10,00 come previsto dall'art. 9 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444.

SERVIZI TECNOLOGICI

E' prevista la realizzazione della rete fognaria, della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche, della rete per la distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, della telefonia ed infrastrutture digitali oltre che dell'illuminazione pubblica .

Visto che nel tratto ove verranno installate tali linee non è presente un dislivello consistente con la strada di Via Caldierino, la linea delle fogne verrà allacciata alla

linea esistente, mentre le acque meteoriche verranno smaltite all'interno dell'area di lottizzazione attraverso due pozzi perdenti come indicato nelle tavole di progetto.

DATI TECNICI RIASSUNTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Superficie catastale totale m² 3511,00

Superficie catastale ambito di intervento m² 3494,00

(corrispondente alla superficie catastale dei mappali 449 e 375 sopra individuati)

Superficie reale ambito di intervento m² 3653,00

È evidente una "consueta" differenza tra la superficie catastale e la superficie reale dei mappali 449 e 375 in quanto la superficie reale è stata individuata tramite adeguati riconfinamenti e rilievi sul posto.

Superficie a verde pubblico da cedere m² 103,00

Superficie a parcheggio pubblico da cedere m² 162,00

Superficie a marciapiede da cedere m² 150,00

Superficie a strada di accesso da cedere m² 430,00

Superficie delle aree fuori ambito di intervento da cedere m² 17,00

(corrispondente alla superficie catastale dei mappali 454 – 457 – 460 e 463 sopra individuati)

TOTALE SUPERFICI DA CEDERE m² 862,00

Volume massimo realizzabile m³ 2922,00

Superficie coperta massima realizzabile m² 1461,00