

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

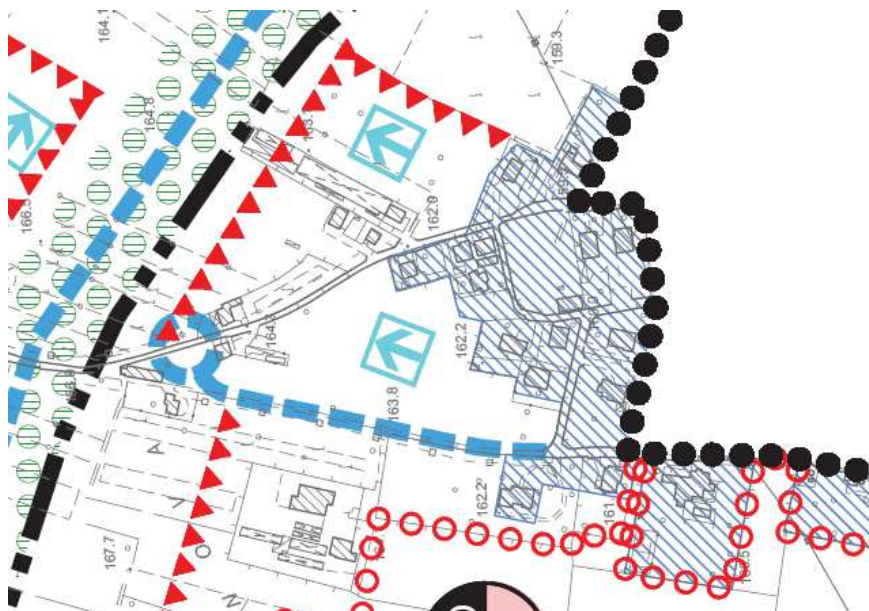
C.F. PGRNDR88A30L157P – P. IVA 03882070240

Piano di Lottizzazione
di iniziativa privata denominato
“MACULAN - ZOPPELLO”

RELAZIONE TECNICA

GENERALITA' :

L'area interessata dal piano di lottizzazione "Maculan-Zoppello" 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.9 depositato in data 13/10/2010 prot. 10567**), 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 abitativa; 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.

All'atto del rilascio delle concessioni con destinazione d'uso diversa dalla residenza, verranno ricavati all'interno dei singoli lotti le aree previste dal D.M. 2/4/68 n.1444 e successive modificazioni ed integrazioni, da vincolare a standards a servizio delle eventuali attività diverse dalla residenza.



Planimetria catastale

PROPRIETA' DELL'AREA:

L'area oggetto d'intervento, ubicata nella frazione di Centrale in comune di Zugliano ed individuata catastalmente al **foglio 16 mappali 569-571-606-607-608-609**, comprende terreni

di proprietà di più ditte come qui indicato:

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
pegoraro angelina (6/8) zoppello francesca (1/8) zoppello mario (1/8)	569	471.00	seminativo arboreo	2°	3.53	1.82	frazionamento del 26/10/2010 n. 299911 .1/2010 in atti dal 26/10/2010 (protocollo n. VI0299911) presentato il 26/10/2010

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
zoppello francesca	571	537.00	seminativo arboreo	2°	4.02	2.08	frazionamento del 26/10/2010 n. 299911 .1/2010 in atti dal 26/10/2010 (protocollo n. VI0299911) presentato il 26/10/2010

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
maculan battista	606	785.00	seminativo arboreo	2°	5.88	3.04	frazionamento del 09/11/2011 n. 389995 .1/2011 in atti dal 09/11/2011 (protocollo n. VI0389995) presentato il 09/11/2011

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
maculan antonio (1/6) maculan battista (2/6) maculan gianantonio (2/6) maculan santa rosa (1/6)	607	1166.00	seminativo arboreo	2°	8.73	4.52	frazionamento del 09/11/2011 n. 389995 .1/2011 in atti dal 09/11/2011 (protocollo n. VI0389995) presentato il 09/11/2011

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
maculan gianantonio	608	784.00	seminativo arboreo	2°	5.87	3.04	frazionamento del 09/11/2011 n. 389995 .1/2011 in atti dal 09/11/2011 (protocollo n. VI0389995) presentato il 09/11/2011

proprietà	mapp.	sup.	qualità	classe	R.D.	R.A.	dati derivati
maculan antonio (1/2) maculan santa rosa (1/2)	609	785.00	seminativo arboreo	2°	5.88	3.04	frazionamento del 09/11/2011 n. 389995 .1/2011 in atti dal 09/11/2011 (protocollo n. VI0389995) presentato il 09/11/2011

Elenco delle proprietà

I firmatari degli elaborati sono il 100% dei proprietari; la Sig.ra Zoppello Francesca firma anche a nome della madre, Pegoraro Angelina, in virtù dell'atto di procura generale del 14/03/2014 redatto dal Notaio Anna Maria Fiengo, Rep. 65888 Racc. 14848, che si allega alla presente relazione.

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area in oggetto è sita nella frazione di Centrale e risulta posta in aderenza alla lottizzazione "Cà Nova", alla zona R/15, alle zone di cui accordo n. 12 e n. 5 eseguiti ai sensi dell'art.6 L.R.11/2004, e ad una fascia di area agricola di proprietà dei lottizzanti.

Confina pertanto su quasi tutto il perimetro con zone in parte già edificate o in parte oggetto di futura edificazione, eccetto l'area agricola di proprietà dei lottizzanti.

L'area oggetto di piano di lottizzazione risulta risulta facilmente accessibile attraverso un tratto di strada secondaria di collegamento alla rete viaria di Via Ca' Nova .

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. 3; l'andamento altimetrico risulta pressoché pianeggiante. Il tutto come indicato nella Tav. n.4 "Planimetria generale Stato attuale".

CRITERI DI PROGETTO:

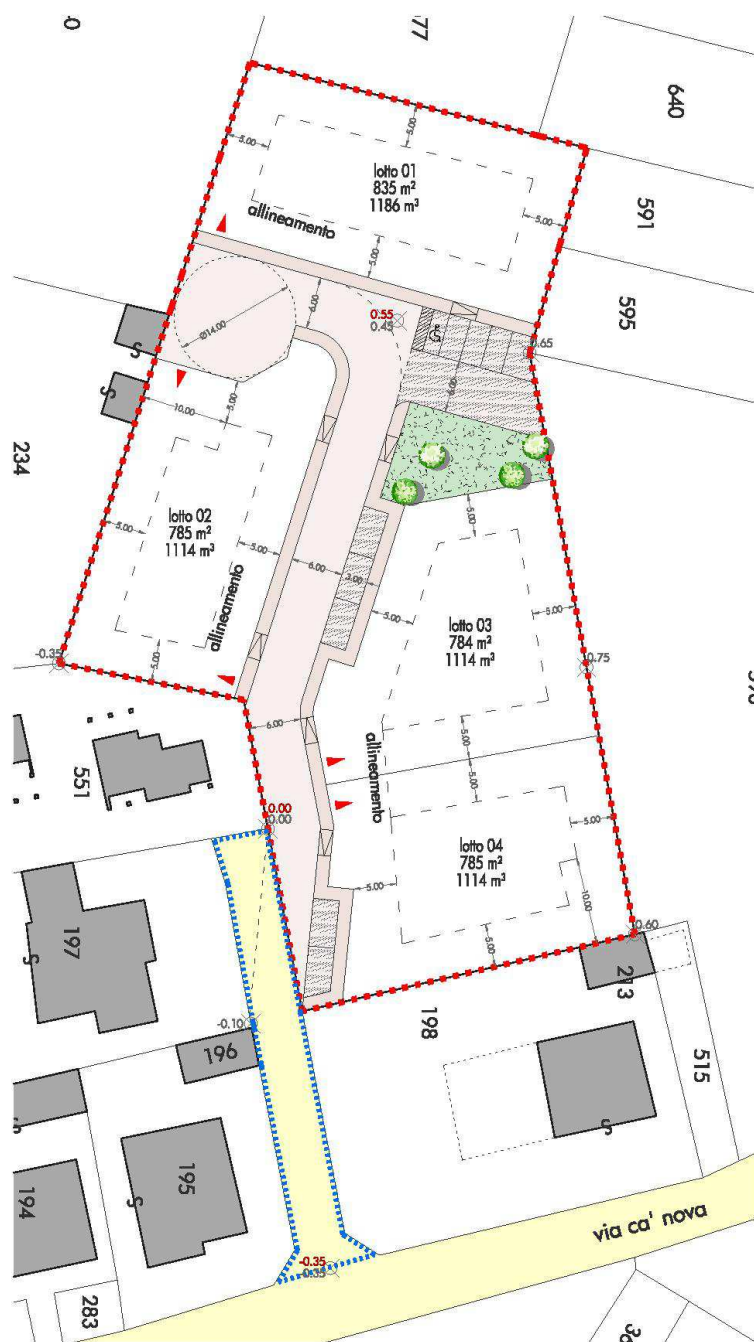
Il piano è stato progettato rispettando i criteri indicati nel piano interventi vigente e sulla base di quanto previsto dall'accordo n. 9 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" depositato in data 13/10/2010 prot. 10567.

Viene prevista la realizzazione di una strada interna di lottizzazione della larghezza di ml 6,00, terminante all'interno dell'area di lottizzazione con un cul de sac avente diametro pari a ml 14.00, il quale è stato collocato funzionalmente vicino all'adiacente area di cui accordo n.12 ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in modo da prevedere in futuro un'eventuale rete viaria tra le due lottizzazioni.

Il piano di lottizzazione avrà accesso dalla strada pubblica esistente ubicata a sud (laterale di via Ca' Nova) come previsto nell'accordo n. 9. I lottizzanti si impegnano a sistemare ed asfaltare a proprie spese e cure il tratto di strada pubblica che collega il PdL a Via Ca' Nova, opere che vengono considerate dal presente piano di lottizzazione come lavori da realizzare al di fuori dell'ambito del PdL.

Le zone a standards sono state ubicate nell'area di lottizzazione in modo da consentire un comodo utilizzo da parte di tutti i futuri abitanti.

L'area a verde è stata concentrata al centro della lottizzazione, mentre i parcheggi sono stati ubicati in luoghi strategici facilmente fruibili.



Planimetria di progetto

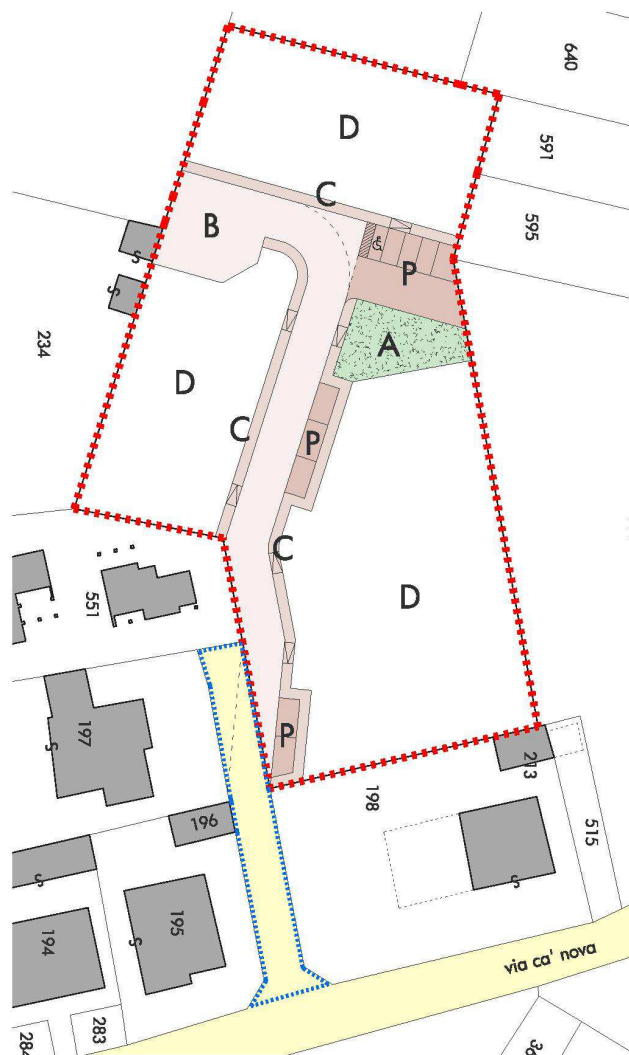
Il piano prevede la realizzazione di n°4 lotti edificabili, aventi una superficie totale netta di mq 3189.

I lotti avranno accesso dalla strada interna di lottizzazione come indicato nella Tav. n°6 “Planimetria Generale Stato di progetto”.

AREE A STANDARDS:

Come indicato nel capitolo ove sono stati illustrati i criteri del progetto, le aree a standards sono state ubicate **in posizione tale da essere il più comodamente fruibili da parte dei futuri utenti.**

Il verde viene pertanto previsto in una zona centrale all'area di lottizzazione, mentre i parcheggi sono distribuiti mediante piccole unità funzionali nei pressi dei vari accessi ai lotti.



Schema zoonizzazione PdL

NORMATIVA DI ZONA:

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

- Distanza dalle strade pari a ml 5.00 mantenendo gli allineamenti fissi dei fabbricati indicati nella tavola n.6 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.9 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, con l'immissione nella rete fognaria comunale esistente lungo Via Ca' Nova; è prevista infatti la realizzazione di alcune opere al di fuori dell'ambito del piano di lottizzazione per l'allacciamento dei sottoservizi a Via Ca' Nova.

Le acque meteoriche verranno smaltite come previsto nello "studio di compatibilità idraulica" a firma del Geol. Barbieri Simone.

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.

RIEPILOGO DATI GENERALI

Superficie territoriale	mq	4528
Strade	mq	683
Viabilità pedonale	mq	257
Standards primari (parcheggi+verde)	mq	399
Superficie netta	mq	3189
Volume massimo realizzabile	mc	4528
Abitanti	n.	30

ELENCO ELABORATI:

- a. Relazione tecnico illustrativa
- b. Computo metrico
- d. Schema di convenzione
- e. Norme tecniche di attuazione
- f. Atti notarili di proprietà
- g. Studio di compatibilità idraulica a firma del Geol. Barbieri Simone
- h. Elaborati grafici :
 - Tav. n. 1 Planimetrie
 - Tav. n. 2 Elenco ditte
 - Tav. n. 3 Documentazione fotografica
 - Tav. n. 4 Planimetria generale: Stato attuale
 - Tav. n. 5 Dimensionamento zonizzazione
 - Tav. n. 6 Planimetria generale: Stato di progetto
 - Tav. n. 6.1 Particolare area verde
 - Tav. n. 7 Planimetria generale: Sottoservizi
 - Tav. n. 8 Schema fognatura e particolari costruttivi
 - Tav. n. 9 Legge 13 e segnaletica stradale
 - Tav. n.10 Sezioni stradali e particolari costruttivi
 - Tav. n.11 Sezioni longitudinali e trasversali.

Zugliano, Gennaio 2015

- I lottizzanti -

- Il Progettista -
Arch. Pegoraro Andrea