

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA



ARCH. DOTT. PEGORARO MARINO  
via E. Fermi, 15 - 36030 ZUGLIANO (VI)  
tel 0445/872551 fax 0445/333301  
e-mail studio.pegoraro@libero.it  
C.F. PGRMRN54L06M199Y - P. IVA 00517370243

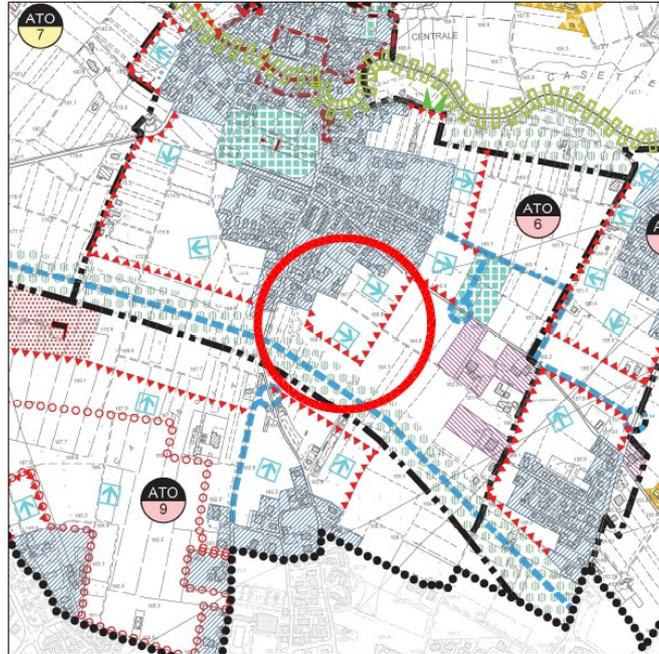
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO**  
**“DALLE CARBONARE**  
**MAZZORAN”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

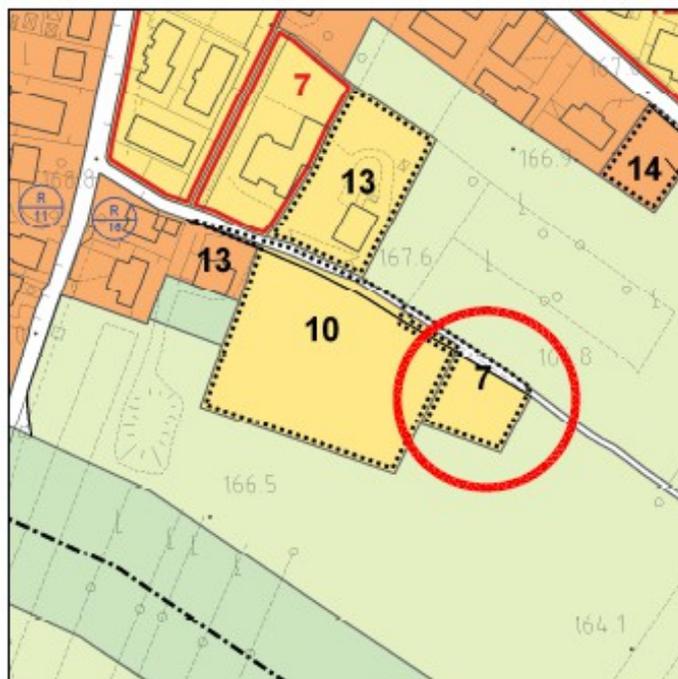
**INTEGRAZIONE N. 5**

## GENERALITA' :

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



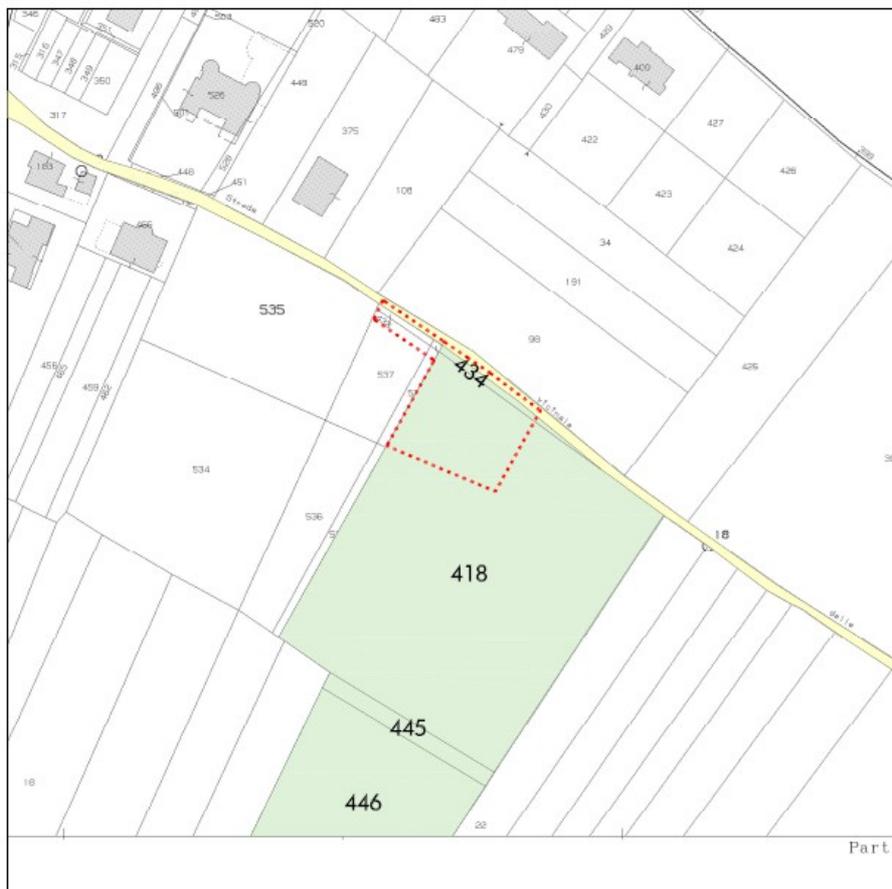
Il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011 ha individuato tale area come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" (**accordo n.7 depositato in data 11/10/2010 prot. 10446**), normata dall'art. 6 delle NTO, con indice di edificabilità territoriale pari a 0.80 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 434 (in parte), 418 (in parte)**, di proprietà dei Sigg. Dalle Carbonare dott. Nerino e Mazzoran Milena Barbara.



Si precisa che l'ambito del presente PdL ingloba anche parte dei mappali 432-433-537-539 di proprietà della ditta confinante Dalle Carbonare dott. Basilio e parte della strada comunale.

La ditta Committente si impegna a realizzare il tratto di strada all'interno dell'ambito di piano e i sottoservizi fino ai pozzetti esistenti ricadenti in parte nella sede stradale comunale e in parte nell'ambito del "PdL Dalle Carbonare Basilio".

### **DESCRIZIONE DELL'AREA:**

L'area in oggetto è sita nella frazione di Centrale in via Caldierino e risulta posta in adiacenza su un lato alla zona di cui accordo n. 10 (Pdl "Dalle Carbonare Basilio") , mentre sugli altri lati è circondata da area agricola di cui gran parte di proprietà della ditta lottizzante.

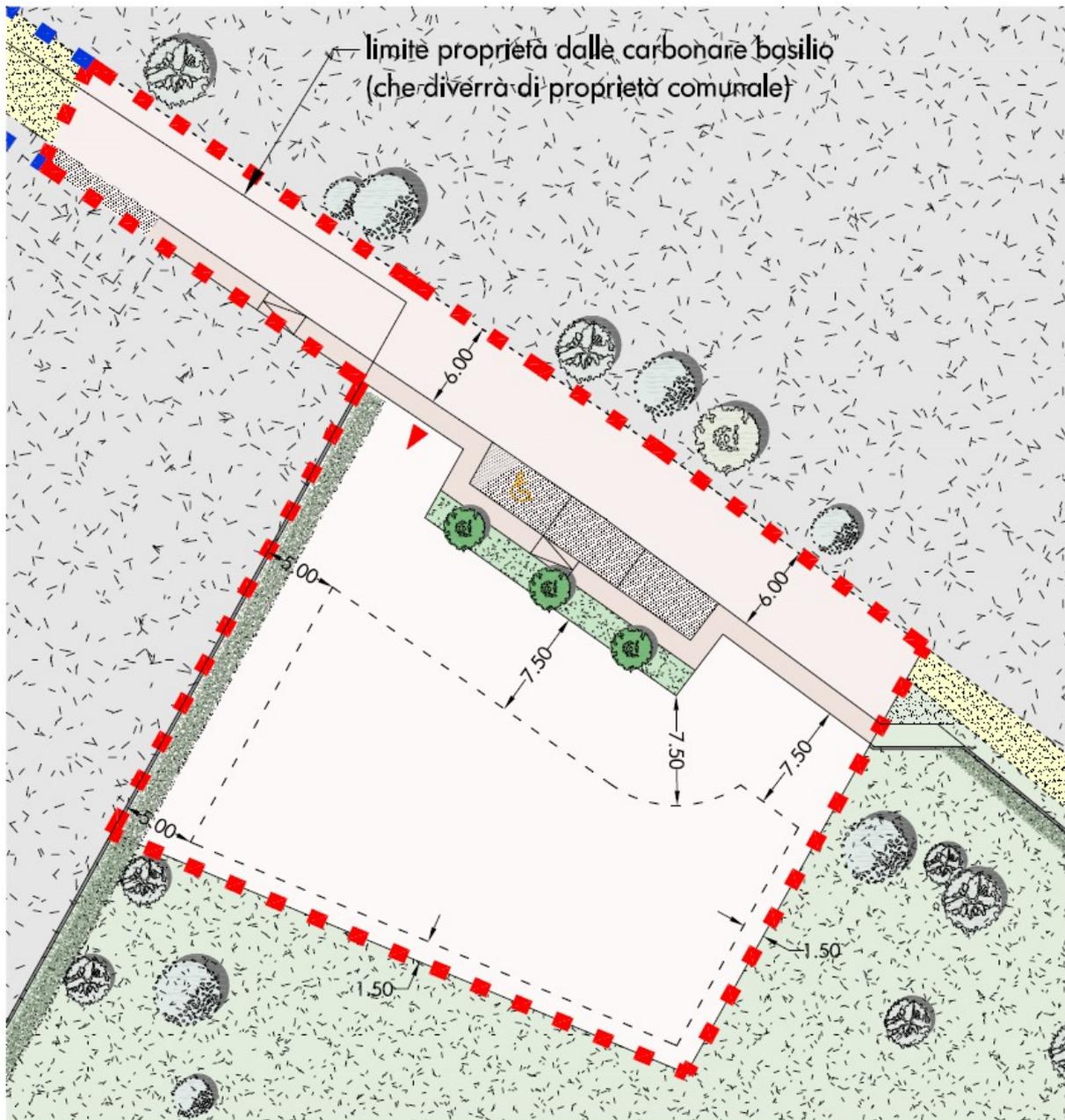
L'area oggetto di piano di lottizzazione risulta direttamente accessibile da Via Caldierino, di cui l'ambito di lottizzazione ne prevede il prolungamento e la sistemazione.

La zona interessata dal P.D.L è totalmente inediticata, 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. Il tutto come indicato nella Tav. n.3 "Stato attuale e piano quotato".

### **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. 7 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" depositato in data 11/10/2010 prot. 10446.

Il piano prevede la realizzazione di un unico lotto edificabile, avente una superficie totale netta di mq 1175, il quale avrà accesso direttamente da Via Caldierino, come indicato nella Tav. n°5 "Stato di progetto".

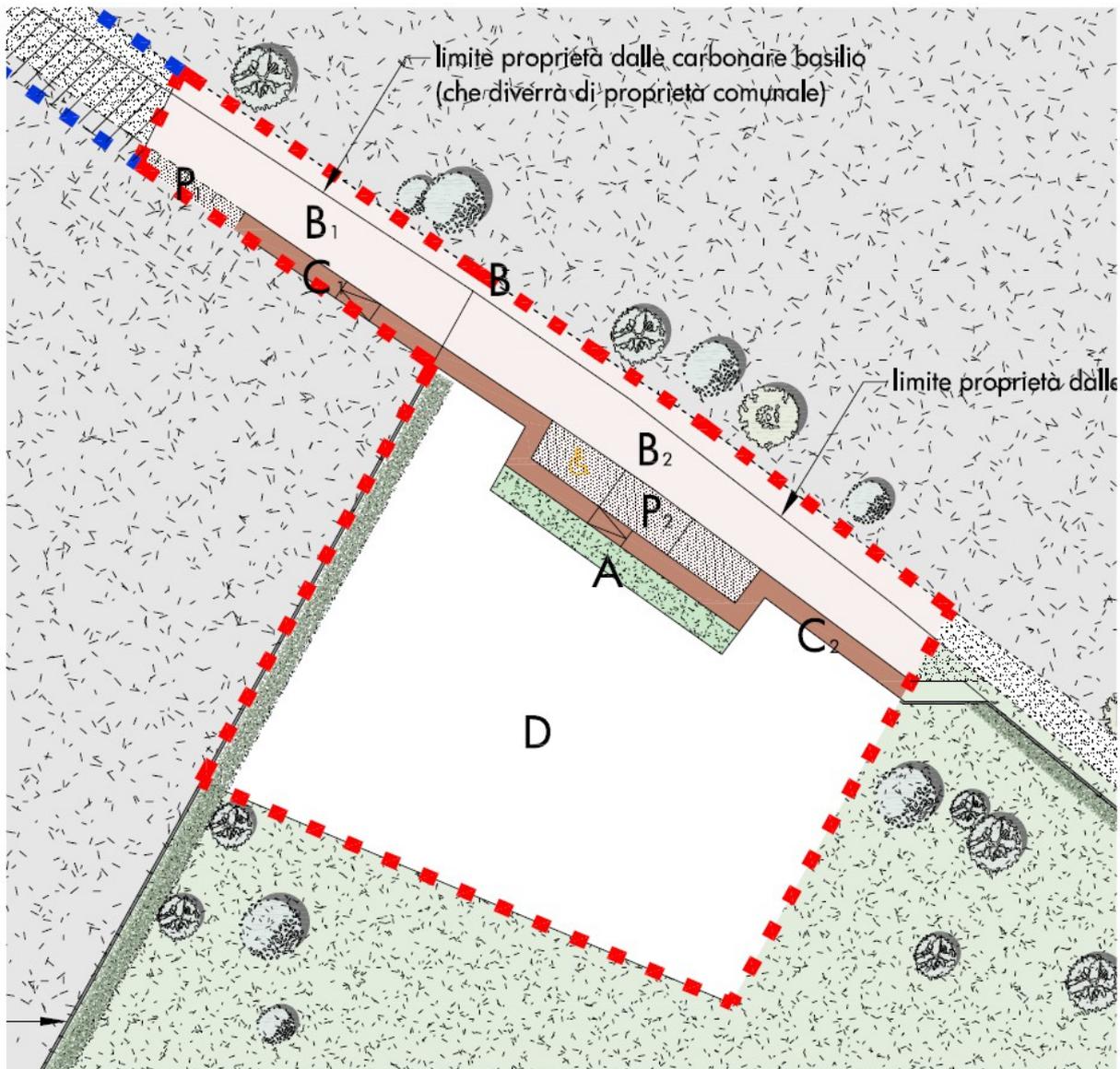


Dato che il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un unico lotto, le zone a standards sono state concentrate in un unico punto lungo via Caldierino in modo da consentire un loro comodo utilizzo e permettere nel contempo di conferire al lotto un'adeguata forma urbanistica.

La tavola n. 5 “Stato di progetto” con valore di planivolumetrico rappresenta l'ingombro massimo della volumetria del lotto; tale soluzione non è vincolante, in quanto l'ingombro definitivo verrà stabilito con la presentazione del progetto edilizio e osservando quanto indicato all'art.2 delle NTA.

## 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** e nel contempo conferire al lotto una forma più regolare e urbanisticamente corretta.



Si precisa che il tratto di strada di Via Caldierino sarà ceduto al Comune privo dell'asfaltatura in quanto il suddetto lavoro sarà eseguito dalla Ditta Attuatrice contestualmente alla realizzazione delle opere incluse all'interno dell'ambito del contiguo accordo numero 10 "Dalle Carbonare dr. Basilio".

A tale fine, la Ditta Attuatrice rilascerà al Comune di Zugliano idonea garanzia finanziaria come indicato all'art. 16 bis della Convenzione.

### **NORMATIVA DI ZONA:**

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

- $\alpha$  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.
- $\alpha$  Distanza dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5.00;
- $\alpha$  Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10.00;
- $\alpha$  Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.
- $\alpha$  Indice di edificabilità territoriale della zona come indicato dall'accordo n.7 ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 è pari a 0.80 mc/mq.

### **SERVIZI TECNOLOGICI:**

La tavola n.6 prevede la fognatura a sistema diviso per acque meteoriche e nere, con l'immissione nella rete fognaria comunale esistente lungo Via Caldierino.

Le acque meteoriche verranno smaltite all'interno dell'area verde di lottizzazione attraverso un pozzo perdente come previsto dal dimensionamento nella relazione geologica a firma del Geol. Pavan Eric.

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 DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO**

Ambito d'intervento	mq	1806
Superficie territoriale di progetto	mq	1529
Strade	mq	414
Viabilità pedonale	mq	98
Standards primari (parcheggi+verde)	mq	119
Superficie netta	mq	1175
Volume massimo realizzabile	mc	1223
Abitanti	n.	9

Zugliano, Gennaio 2013