

PIANO DI LOTTIZZAZIONE STRADA DELLA PELOSA

LOCALIZZAZIONE	NUMERO TAVOLA
STRADA DELLA PELOSA	--
OGGETTO ELABORATO	TIPO PROGETTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	PDL
SCALA	DATA
--	28/10/2015

PROGETTISTA INCARICATO

COMMITENZA

ARCH. ZANOTTO FRANCESCO

MARTINELLO ENNIO



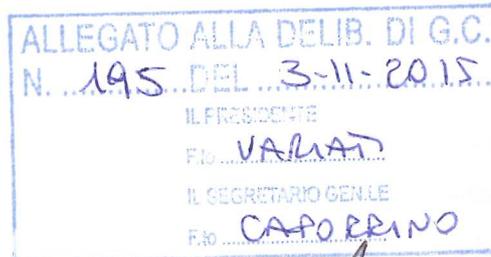

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**FRANCESCO
ZANOTTO**
n° 2397

Ai sensi di legge (L.633 del 22/04/41) la proprietà di questo elaborato è riservata. Si fa divieto di riprodurlo e renderlo noto a terzi senza nostra previa autorizzazione. La firma del presente elaborato deve intendersi come atto di assenso al trattamento dei dati personali (L. 196/2003).

FRANCESCO ZANOTTO architetto

Via Cavallara, 11 36063 MAROSTICA (VI) ITALIA | Tel. e Fax: +39 0424 470685 | Mail: info@francescozanotto.it | Pec: francesco.zanotto@archiworldpec.it | P.I. 02583830241



IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
dott. Danilo Guarti



Il Piano Urbanistico Attuativo interessa un'area ubicata lungo Strada della Pelosa nella frazione di San Pietro Intrigogna nella zona sud-est del territorio comunale di Vicenza.

L'area oggetto d'intervento sviluppa una superficie reale pari a mq. 5106,88, è catastalmente identificata nel comune censuario di Vicenza al fg 24 mappali 184-308 e 310 ed è interamente in proprietà al sig. Martinello Ennio a seguito dell'atto di divisione in data 28.12.2012 rep. n. 15224 notaio Martini dott. Andrea di Vicenza.

Il Piano degli interventi, approvato con D.C.C. n. 10 del 07/02/2013 ed efficace dal 24/03/2013, identifica la zona come Z.T.O. di tipo "C" ovvero come zona residenziale di espansione assoggettata a P.U.A; nello specifico l'art. 38 delle N.T.O. identifica l'area in esame come ZTO C26 nella quale la progettazione dovrà rispettare i seguenti principali parametri urbanistici e edilizi:

- Ut – indice di Utilizzazione territoriale = 0,17 mq/mq;
- H max – Altezza massima edifici = ml. 7,50;
- S – Superficie minima obbligatoria destinata a opere di urbanizzazione = 20 % della St con un minimo di mq. 1000;
- K – Valore massimo tra la Su edificabile a destinazione direzionale e commerciale e la Su totale = 0,30

La tabella di cui al comma 2 del citato art. 38 prescrive inoltre di mantenere un'area ineditata per una profondità di ml. 20,00 sul lato ovest del piano e subordinare la progettazione ad uno studio di supporto ambientale di valenza storica.

L'intenzione progettuale prevede il ricavo di 4 lotti edificatori di diverse dimensioni suscettibili di edificazione a destinazione residenziale con tipologia edilizia uni-bifamiliare, ai quali si potrà accedere tramite una strada privata posta centralmente al comparto edificatorio. Nella parte prospiciente la via pubblica (strada della Pelosa) saranno realizzati i necessari parcheggi pubblici, mentre nello spigolo sud-ovest del comparto sarà realizzato il verde attrezzato ad uso pubblico che occuperà una buona parte della "fascia non aedificandi" prescritta dalle N.T.O.. Proprio perché ricadente in detta fascia, nell'area verde non saranno eseguite pavimentazioni ed i camminamenti saranno realizzati in terra battuta trattata che permette tra l'altro un'alta permeabilità. Le recinzioni potranno essere realizzate solamente nel rispetto del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che nella parte 4 all' art. 13 prescrive le tipologie ammissibili nelle zone agricole. Si evidenzia però che, dato l'andamento plano-altimetrico del lotto, sarà necessario eseguire sui fronti nord e sud dei muretti di contenimento leggermente più alti dei 20 cm previsti dal succitato articolo del Prontuario; le tipologie di recinzione ammesse sono evidenziate nella tavola n 3 "*Stato di progetto – disciplina urbanistica – aree da cedere e da vincolare ad uso pubblico*".

La zona destinata a verde attrezzato ad uso pubblico, pur non essendo baricentrica rispetto all'edificazione, avrà un uso funzionale poiché facilmente raggiungibile direttamente dai parcheggi pubblici e tramite un vialetto pedonale che ha lo scopo di servire esclusivamente i lotti di nuova formazione. La sistemazione dell'area verde è analiticamente rappresentata nella tavola grafica n. 5 dalla quale si può dedurre la posizione delle panchine, degli apparecchi illuminanti, la posizione e la tipologia delle essenze arboree previste e la modalità di trattamento delle superfici.

A titolo puramente indicativo si riporta una elaborazione tridimensionale di come dovrebbe apparire detta area "verde attrezzato ad uso pubblico" dalla strada prospiciente (Strada della pelosa)



I parcheggi pubblici e l'area di manovra antistante saranno pavimentati con asfalto, la zona adibita a parcheggio sarà inoltre dotata di presenze arboree ed arbustive autoctone, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta.

L'area destinata a parcheggio pubblico e quella destinata a verde ad uso pubblico sono state dimensionate in modo da garantire il soddisfacimento del parametro "S" e di quanto previsto dall'art. 19 delle N.T.O. che disciplina la dotazione degli spazi pubblici nelle zone soggette a PUA.

Il PUA in progetto non prevede invece la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto prevede di arretrare le recinzioni fronte strada (via della Pelosa) creando una sorta di allineamento con le recinzioni esistenti dei lotti confinanti a nord-est e sud-ovest. Tale scelta determina la creazione di un'area residuale lungo la viabilità pubblica che verrà utilizzata per l'esecuzione di un marciapiede. La superficie occupata da tale marciapiede sarà l'unica ceduta all'Amministrazione Comunale in quanto il verde attrezzato, la strada di accesso ed i parcheggi pubblici rimarranno in proprietà privata ma vincolati ad uso pubblico.

La superficie catastale dell'area in esame è pari a mq. 5135 ma il rilievo celerimetrico realizzato ha evidenziato una discrepanza con la realtà, risultando una superficie effettiva pari a mq 5106,88. Quest'ultimo parametro è quello utilizzato per determinare la capacità edificatoria massima sviluppabile nel comparto e la dotazione minima degli spazi pubblici del PUA come di seguito brevemente elencato:

St – superficie territoriale = mq. 5106,88

Su max – superficie utile massima = $St \times Ut = mq\ 5106,88 \times 0,17\ mq/mq = mq\ 868,17$

S – superficie per opere di urbanizzazione (Art 38 NTO) = $mq.\ 5106,88 \times 0,20 = mq\ 1021,38$

Abitanti equivalenti = $Su\ max / 50 = 868,17/50 = n.\ 18\ abitanti$ (arrotondato in eccesso)

Parcheggio pubblico minimo ai sensi art. 19 N.T.O. = $N.\ Ab \times mq.\ 5,00 = 18 \times 5,00 = mq.\ 90,00$

Verde ad uso pubblico minimo ai sensi art. 19 N.T.O. = $N.\ Ab \times mq.\ 5,00 = 18 \times 5,00 = mq.\ 90,00$

I dati di progetto del P.U.A vengono riassunti nella tabella che segue:

	SUPERFICIE DI PROGETTO (Mq)	SUPERFICIE UTILE (Mq)	ALTEZZA MASSIMA (MI)
AREE PRIVATE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO:			
PARCHEGGIO PUBBLICO (compresa area di manovra)	292,86		
VERDE ATTREZZATO AD USO PUBBLICO	579,59		
STRADA PUBBLICA	67,20		
TOTALE PARZIALE (A)	939,65		
AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE			
AREA DESTINATA A MARCIAPIEDE/STRADA PUBBLICA	148,02		
TOTALE PARZIALE (B)	148,02		
1 - TOTALE GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE (A+B)	1087,67		
AREE PRIVATE (PARTI COMUNI) :			
STRADA PRIVATA	303,64		
RECAPITO UMIDO,SECCO E CONTATORI	16,80		
VIALETTO PEDONALE	39,29		
TOTALE PARZIALE AREE PRIVATE (C)	359,73		
AREE PRIVATE (LOTTI) :			
LOTTO 1	695,47	180,00	7,50
LOTTO 2	889,18	190,00	7,50
LOTTO 3	956,16	320,00	7,50
LOTTO 4	1118,67	178,17	7,50
TOTALE PARZIALE AREE PRIVATE (D)	3659,48	868,17	
2 - TOTALE GENERALE AREE PRIVATE (C+D)	4019,21		
AMBITO DI INTERVENTO P.U.A. 1 + 2	5106,88		

Il dimensionamento e la verifica della dotazione degli standard previsti dagli artt. 19 e 38 delle N.T.O. vengono di seguito riportati:

	SUPERFICIE RICHIESTA (Mq)	SUPERFICIE DI PROGETTO (Mq)
VERIFICA DIMENSIONALE (ART 19 E 38 DELLE N.T.O.)		
PARCHEGGIO PUBBLICO - Art 19 nto	90,00	113,25
VERDE ATTREZZATO AD USO PUBBLICO - Art 19 nto	90,00	579,59
OPERE DI URBANIZZAZIONE - Art. 38 nto	1021,38	1087,67

Per quanto riguarda le opere idrauliche necessarie a garantire l'invarianza idraulica delle aree trasformate dal Piano in ottemperanza al nuovo Piano Regionale di Tutela delle Acque (D.Lgs 152/2006 e s.m.i.) è necessario fare riferimento alla *Relazione Idrogeologica* allegata alla documentazione presentata.

Si mettono però in evidenza i principali accorgimenti ed indicazioni di tale documento che prevedono la realizzazione di una vasca di laminazione interrata ad alta capacità di accumulo posta nell'area a verde attrezzato ad uso pubblico per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici dei parcheggi, dall'area di manovra e dalla viabilità interna,

previo trattamento tramite una vasca con funzione di "filtraggio" preliminare di dissabbiatura e disoleazione. Analogamente tutti i lotti oggetto di futura edificazione saranno dotati di idonee vasche di raccolta atte a raccogliere le acque meteoriche derivanti dalle coperture degli edifici. Le vasche saranno dotate di "troppo pieno" che avrà come recapito finale il canale di scolo posto lungo il confine sud del comparto.

Per ragioni tecnico-costruttive legate alla necessità di garantire l'idoneo ricoprimento delle tubazioni fognarie, visto l'andamento piano altimetrico del lotto, e per garantire inoltre una più alta sicurezza idraulica, considerata la quota della falda acquifera nel sottosuolo, si ritiene opportuno che il piano terra degli edifici in progetto sia posto ad una quota di + 70 cm rispetto la quota 0.00 di riferimento imposta sull'asse delle strada pubblica adiacente (Strada della Pelosa) in confine con la lottizzazione in oggetto.

Il canale di scolo esistente lungo il margine nord di Via Pelosa, in confine con la lottizzazione in oggetto, verrà "tombinato" mediante la posa in opera di elementi prefabbricati in calcestruzzo aventi un diametro non inferiore a cm 100. Per garantire il normale deflusso delle acque portate dalla strada pubblica, verranno posizionate delle caditoie all'interno della proprietà direttamente collegate con il canale tombinato.

Il sistema di scarico e smaltimento delle acque nere avverrà sul suolo tramite sub-irrigazione o sistema analogo come da indicazioni del Geologo in quanto la zona è sprovvista della fognatura comunale. E' comunque prevista la posa in opera delle predisposizioni necessarie ad un futuro allacciamento alla pubblica fognatura e quindi senza dover intervenire nuovamente sulle aree lottizzate.

Le reti infrastrutturali di gas metano, elettricità ed acquedotto, gestite dall' "AIM" e da "Acque Vicentine", si realizzano con allaccio dalle rispettive reti esistenti. Sono previste le sole canalizzazioni principali come disposizione dell'ente gestore il quale realizzerà gli allacci finali ai vari lotti in base all'effettiva domanda sul futuro costruito.

L'arredo urbano si colloca in corrispondenza dei vialetti delle aree verdi e consiste in panchine, cestini portarifiuti e lampioncini a LED. La segnaletica orizzontale è del tipo tradizionale e la segnaletica verticale è conforme a quanto prevede il Codice della Strada.

Si specifica infine che le norme di riferimento sono le NTO del vigente Piano degli Interventi.

Il Progettista

Marostica, 28/10/2015



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezione A/a

**FRANCESCO
ZANOTTO**
n° 2397