STUDIO TECNICO
DIDONE' ing BENIAMINO
progettazione urbanistica edilizia infrastrutturale

dp Architetti
Paolo Domenico Didoné
Devvy Comacchio

ORIGINALE 11

COMUNE DI VICENZA **PROVINCIA DI VICENZA**

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
dott. Dario Guarti

Oggetto : PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DENOMINATO "PAC 3 CA' TEZZA" – VARIANTE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA
E QUADRO ECONOMICO

Committente : **Società OASI DEI PIZZOLATI S.r.l.**
Via Roma n. 97,
Bolzano Vicentino (VI)

Oasi Dei Pizzolati Srl
Via Roma, 97
36050 Bolzano Vicentino (VI)
Partita I.V.A. 03841390242
Cap. Soc. € 20.000,00 - R.E.A. VI 358422

IL TECNICO

ALLEGATO ALLA DELIB. C.I.S.C.
N. 182/2010 DEL 4/10/16
IL PRESIDENTE
IL SEGRETARIO GENERALE

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

INDICE

Art.1 INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' – ATTI E VISURE CATASTALI Pag. 3

Art.2 LA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA Pag. 4

Art.3 LA NORMATIVA ED IL DIMENSIONAMENTO DEL PUA Pag. 5

Art.4 IL PROGETTO URBANISTICO APPROVATO Pag. 8

Art.5 L'ITER DI APPROVAZIONE Pag. 9

Art.6 LA VARIAZIONE DI PERIMETRO Pag. 11

Art.7 LA VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO Pag. 12

Art.8 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE Pag. 15

Art.9 OPERE AGGIUNTIVE - QUADRO ECONOMICO Pag. 20

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 1 – INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' – ATTI E VISURE CATASTALI.

La Società OASI DEI PIZZOLATI S.r.l. ha acquistato le aree oggetto del PAC 3 – Cà Tezza con gli atti di compravendita Rep. 4079, 4259, 4363 e 4895 Notaio Gaia Boschetti allegati in fascicolo a parte.

Proprietà che vengono riassunte nella seguente tabella (tavola 1):

Ditta Proprietario	Fg.	Mapp.	Sup. (mq)	%	R.D. (€)
Oasi dei Pizzolati S.r.l.	14	1017	7697	100%	53,66
Oasi dei Pizzolati S.r.l.	14	1018/parte	968	100%	6,75
Oasi dei Pizzolati S.r.l.	14	1025	715	100%	3,69
Oasi dei Pizzolati S.r.l.	14	1029	358	100%	2,50
			9738	100%	66,66

di cui = S.T. ambito PUA approvato = 8474 mq

S.T. modifica di ambito in Variante = 1264 mq

A conferma dei dati sopra riportati, si allegano visure catastali degli immobili eseguite non più di sei mesi dalla redazione della presente.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2015

Data: 02/11/2015 - Ora: 07.44.38 Segue

Visura n.: T2555 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: OASI DEI PIZZOLATI SRL** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VICENZA**
Soggetto individuato	**OASI DEI PIZZOLATI SRL con sede in BOLZANO VICENTINO C.F.: 03841390242**

1. Immobili siti nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	14	1025		-	SEMIN ARBOR	4		07	15		Euro 3,69	Euro 2,77	FRAZIONAMENTO del 16/09/2013 n. 197539.2/2013 in atti dal 16/09/2013 (protocollo n. VI0197539) presentato il 16/09/2013	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: comprende il fg. 14 n. 1027

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OASI DEI PIZZOLATI SRL con sede in BOLZANO VICENTINO	03841390242*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 14507.1/2013 in atti dal 29/11/2013 Repertorio n.: 4079 Rogante: BOSCHETTI GAIA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2. Immobili siti nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	14	1017		-	SEMINATIVO	3		76	97		Euro 53,66	Euro 33,79	FRAZIONAMENTO del 16/09/2013 n. 197539.2/2013 in atti dal 16/09/2013 (protocollo n. VI0197539) presentato il 16/09/2013	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: comprende il fg. 14 n. 1020

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OASI DEI PIZZOLATI SRL con sede in BOLZANO VICENTINO	03841390242*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 16011.1/2013 in atti dal 31/12/2013 Repertorio n.: 4259 Rogante: BOSCHETTI GAIA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

3. Immobili siti nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	14	1018		-	SEMINATIVO	3		40	59		Euro 28,30	Euro 17,82	FRAZIONAMENTO del 16/09/2013 n. 197539.2/2013 in atti dal 16/09/2013 (protocollo n. VI0197539) presentato il 16/09/2013	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: comprende il fg. 14 n. 1021,1023

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2015

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OASI DEI PIZZOLATI SRL con sede in BOLZANO VICENTINO	03841390242*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 1822.1/2014 in atti dal 12/02/2014 Repertorio n.: 4363 Rogante: BOSCHETTI GAIA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

4. Immobili siti nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	14	1029		-	SEMINATIVO	3		03	58		Euro 2,50	Euro 1,57	FRAZIONAMENTO del 16/09/2013 n. 197539.1/2013 in atti dal 16/09/2013 (protocollo n. VI0197539) presentato il 16/09/2013	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OASI DEI PIZZOLATI SRL con sede in BOLZANO VICENTINO	03841390242*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 8604.1/2014 in atti dal 15/07/2014 Repertorio n.: 4895 Rogante: BOSCHETTI GAIA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Totale Generale: Superficie 01.28.29 Redditi: Dominicale Euro 88,15 Agrario Euro 55,95

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Art. 2 – LA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Vicenza (VI) è dotato di PAT (piano assetto del territorio) approvato con Conferenza dei servizi in data 26 agosto 2010.

Tale strumento urbanistico generale ricomprende l'area oggetto d'intervento all'interno dei contesti figuativi dei complessi monumentali (Art. 9 e 22), definendo contestualmente una linea preferenziale di sviluppo insediativo verso est e di un limite fisico per la nuova edificazione.

Successivamente all'approvazione del P.A.T. è stata approvata una prima Variante tecnica al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con D.C.C. n° 1 del 26 gennaio 2011 con la quale l'area è stata classificata come Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni.

Con D.C.C. n° 10 del 07.02.2013 è stato quindi approvato il Piano degli Interventi con il quale l'ambito di interventi è stato definitivamente classificato in zona C15 disciplinato dall'art. 38 comma 2 delle NTO.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 3 – LA NORMATIVA ED IL DIMENSIONAMENTO DEL PUA

Il P.I. vigente classifica l'area in zona residenziale di tipo C15 intoducendo specifica scheda descritta del PUA denominato "PAC 3 CASALE – CA' TEZZA".

L'edificazione è quindi condizionata all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PAC 3) nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed indicazioni grafiche:

- Prescrizioni Vincolanti

- Ut = 0,17 mq/mq
- K = 0,3
- SP = le aree di uso pubblico sono quelle indicate nella scheda grafica n.1
- H = 7,50 ml.

Il progetto dovrà essere esteso alle aree comprese entro il perimetro del piano attuativo indicato nella scheda grafica n. 1.

E' previsto l'ampliamento di Via Pizzolati in corrispondenza del piano attuativo e la sua alberatura per accentuare la convergenza prospettica sulla testata della villa.

- Prescrzioni Orientative

Il progetto della sistemazione delle aree di interesse pubblico dovrà essere redatto sulla base del progetto di massima che sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale.

L'area di standard è specificatamente finalizzata alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali verso il complesso edizio storico.

I parcheggi previsti saranno in linea lungo la Via Pizzolati ed a pettine quelli in sede propria; il corsello del parcheggio potrebbe costituire anche lo sbocco su strada del tratturo esistente.

Opportune alberature potranno assecondare il raccordo dei nuovi edifici con le aree agricole circostanti.

- Schede grafiche

Scheda 1 – prescrizioni vincolanti;

Scheda 3 – individuazione delle aree per servizi proposte.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Sulla base di tale normativa è stato quindi dimensionato il PUA approvato con D.G.C. n° 140 del 21.06.2013 che, come indicato negli elaborati grafici, prevede i seguenti dimensionamenti :

Superficie territoriale complessiva =	mq 8474
Standard ed aree pubbliche =	
- superficie a parcheggio pubblico =	mq 490
- superficie a parco (SP4) =	mq 2760
- superficie verde d'arredo =	mq 92
- superficie isola ecologica =	mq 2
- superficie marciapiedi =	mq 164
- superficie nuova viabilità =	mq 621
sommano	mq 4129

Con riguardo ai dati sopraindicati, va precisato che la superficie a parco (SP4 di mq 2760) ricomprende anche il tratto di marciapiede lungo Via Dei Pizzolati (mq 124) corrispondente al parco stesso. Diversamente da come graficamente rappresentato e conteggiato nel computo metrico della progettazione urbanistica approvata, in sede di presentazione e perfezionamento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione (P. di C. PG n. 87060 del 06.11.2014 - UT 1744/2014) tale tratto di marciapiede è stato previsto ed autorizzato in terra battuta delle stesse caratteristiche del percorso interno al parco del quale ne veniva a far parte.

Superfici e parametri interventi privati =	
- superficie fondiaria privata =	mq 4345
- superficie utile massima =	mq 1441
- H massima =	ml 7,50
- destinazione d'uso =	Residenziale/Direzionale
- superficie utile residenziale minima (70 %) =	mq 1009
- superficie utile direzionale massima (30 %) =	mq 432

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

- abitanti teorici (1ab / 50 mq) = ab. 20

Superficie bacino d'invaso = mq 633

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato individua pertanto una superficie complessiva a standard di mq 4129 come previsto dall'art. 38 comma 2 – C15 delle N.T.A. del P.I. .

Tali standard, realizzati completamente a carico della ditta lottizzante, sono superiori di circa quattro volte al fabbisogno richiesto dalla normativa in riferimento alla quantità massima di destinazione d'uso compatibile con la residenza che la scheda del P.I. concede e con le quantità previste dalla LR 11/04 :

- Residenza = 70 %
- Abit. = n. 20
- Standard = 30 mq/abit.
- Sup. Standard minima (resid.) = mq 600
- Direzionale = 30 %
- Standard = 100 mq/100 mq
- Sup. Standard minima (direz.) = mq 432

Fabbisogno minimo complessivo = mq 1032

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 4 - IL PROGETTO URBANISTICO APPROVATO

La progettazione urbanistica del piano si è basata sulle indicazioni riportate nella scheda del PUA contenuta nello strumento urbanistico vigente, rispettoso delle caratterisitche del luogo e con riduzione dell'impatto sulla viabilità e sul paesaggio.

I parcheggi pubblici ed il verde sono stati localizzati nella parte nord del piano, come indicato nella scheda descrittiva del PAC3, come pure il parco che andrà a valorizzare il prospicente complesso storico tramite la creazione di coni visivi.

Il parcheggio è stato collocato lungo Via Pizzolati tra il parco e l'area fondiaria privata; i posti auto sono a pettine ed in vicinanza a questi è stato inoltre ricavata isola ecologica per l'alloggio dei cassonetti della raccolta differenziata.

A livello viabilistico è previsto l'ampliamento di Strada dei Pizzolati, tramite copertura del fosso esistente, permettendo così un facile accesso a quelle che saranno le aree private edificabili ed individuando percorso pedonale affiancato da una fascia a verde alberata.

Per quanto riguarda l'edificazione, la zona fondiaria privata è suddivisa indicativamente in 10 lotti di varia ampiezza con riportata la sagoma di massimo inviluppo degli edifici che dista 5,00 ml dai confini dei lotti e 7,50 ml dalla strada. Per il lotti n. 6-7-8-9-10 è ammessa la costruzione di edifici alla distanza minima dal confine di zona, come previsto dalle NTO del PI.

Nell'insieme si prevede la realizzazione di un quartiere a bassa densità ed altezza contenuta (h max 7,50 mt), tramite case di tipo tradizionale, a tipologia prevalenetemente uni-bi familiare, e ben integrate con l'ambiente circostante.

Ogni lotto è accessibile direttamente da Strada dei Pizzolati , con uno o due passi carrai, ed è servito con i terminali delle reti e dei vari sottoservizi.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 5 - L' ITER DI APPROVAZIONE

La ditta lottizzante ha presentato Progetto Urbanistico del P.A.C. 3 – CA' TEZZA ottenendo in data 20 dicembre 2012 un primo parere da parte della Provincia di Vicenza in merito ai Contesti Figurativi del PTCP.

Successivamente gli uffici comunali hanno istruito il piano sottoponendolo alle seguenti adozioni ed approvazioni :

- 24.04.2013 adozione del PUA da parte della Giunta Comunale con deliberazione N° 81;
- 21.06.2013 approvazione definitiva del PUA da parte della Giunta Comunale con deliberazioe N° 140;

Delibere divenute esecutive senza alcuna osservazione di parte.

- 07.11.2013 sottoscrizione convenzione urbanistica dinanzi al Notaio Gaia Dott. Boschetti (Rep. 4077):
- 07.11.2013 (NPG 82976/2013) è stata presentata richiesta di esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE in ambito del PAC 3 – CA' TEZZA.

Tale progettazione esecutiva ha acquisito i seguenti pareri :

- 19.02.2014 - parere favorevole e condizionato del Settore Mobilità e Trasporti;
- 28.03.2014 - parere favorevole e condizionato di Acque Vicentine spa (Prot. 5056/2014);
- 05.05.2014 - parere favorevole di AIM reti Divisione Energia (Prot. 32705/2014);
- 04.06.2014 - parere favorevole e condizionato del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile (NPG 44462/2014);
- 05.06.2014 - proposta del Responsabile del procedimento.

In data 12.06.2014 Il Direttore del Dipartimento Territorio – Settore Edilizia Privata Arch. Antonio Bortoli rilasciava Permesso di Costruire NUT 3349/2013 – NPG 46970 con il quale sono iniziati i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In data 04.07.2014 (NPG 53798/2014) è stata presentata richiesta Variante Esecutiva alle OPERE DI URBANIZZAZIONE in ambito del PAC 3 – CA' TEZZA che a sua volta ha acquisito i seguenti pareri :

- 16.09.2014 - parere favorevole e condizionato del Settore Mobilità e Trasporti;

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

- 03.07.2014 - parere favorevole e condizionato di Acque Vicentine spa (Prot. 11244/2014);
- 01.10.2014 - parere favorevole e condizionato del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile(NPG 75711/2014);
- 31.10.2014 - proposta del Responsabile del procedimento.

In data 06.11.2014 il Direttore – Settore Unico Edilizia Privata Maurizio Tirapelle rilasciava Permesso di Costruire NUT 1744/2014 – NPG 87060 riguardante le variante alle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione.

La ditta Lottizzante sta quindi portando a compimento le opere di urbanizzazione secondo i P. di C. rilasciati e le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali (settore infrastrutture e verde) per quel che riguarda alcuni particolari della sistemazione a verde e segnaletica oggetto di specifiche segnalazioni e/o atti concessori.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 6 LA VARIAZIONE DI AMBITO

La proprietà della ditta lottizzante ricomprende, oltre all'area oggetto di attuazione, una ulteriore fascia a lato est esterna all'ambito d'intervento del PUA approvato.

La variante a tale PUA (PAC 3 – CA' TEZZA) propone, nei limiti delle N.T.O. del P.I. (Art. 3 punto 5 lettera "e"), variazione d'ambito ricomprendendo l'area del bacino d'invaso (acque pluviali) non compreso nel progetto approvato ed una fascia di area agricola di proprietà della Ditta Lottizzante a Lato Est.

Tale aumento di superficie è contenuto nella percentuale massima del 15%, come dimostrato graficamente ed analiticamente nella Tav. 2 (estensione della superficie territoriale del P.U.A. di mq 1264 pari al 14,92 % di quella originaria di mq 8474).

Tale modifica d'ambito acconsente di migliorare la ridistrubuzione delle superfici edificabili (aumentando le distanze tra edifici mantenendo invariata l'edificabilità), di aumentare le superfici destinate a parcheggio pubblico nonchè di individuare all'interno dell'ambito di PUA anche il bacino d'invaso attualmente esterno all'ambito già approvato.

Con tale variante verranno altresì distinte le aree da trasferire al comune e quelle che rimarranno invece in proprietà alla società lottizzante e gravate di uso pubblico. La società lottizzante si tiene inoltre a carico la manutenzione del verde sia per quel che riguarda quella ordinaria che straordinaria e sia per quale che riguarda verde di arredo lungo Via Dei Pizzolati e del parco uso pubblico.

Tale variante non comporta modifiche ai parametri edificatori del comparto (superficie utile edificabile, numero delle unità immobiliari, ecc...).

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 7 - LA VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO

La Variante Urbanistica non modifica l'assetto urbanistico ma aumenta le aree a parcheggio presenti, migliora la distribuzione delle superfici edificabili, riqualifica i percorsi pedonali lungo Via Dei Pizzolati (asfaltatura) ed all'interno del parco (pavimentazione in betonella).

La soluzione urbanistica in variante si caratterizza quindi per una migliore ridistrubuzione delle superfici edificabili, riqualificazione delle aree ad uso pubblico e per la presa in gestione della manutenzione, oltre che del bacino d'invaso, anche del verde di arredo e del parco.

Le modifiche rispetto al progetto approvato risultano sinteticamente :

- aumento del limite di massimo inviluppo dei singoli lotti fino a coincidere con il limite dell'area edificabile indicato nel P.I. Vigente. A fronte di tale modifica viene stralciata la possibilità accorpamento dei lotti, salvaguardando solamente la possibilità di trasferimento delle SU tra gli stessi entro il limite del 10% (Tav. 7 – Disciplina urbanistica variante);
- aumento delle aree di pertinenza dei fabbricati previsti lungo il confine est (verde privato - lotti 6, 7, 8, 9 e 10) per una profondità di ml 5,00 nella quale non sarà possibile prevedere alcuna struttura pertinenziale anche non emergente dal terreno;
- realizzazione di ulteriori aree a parcheggio pubblico per complessivi n° 11 posti auto aggiuntivi, ed ampliamento dell'area adibita ad isola ecologica che potranno essere utilizzate sia dai nuovi residenti del Comparto che di quelli residenti lungo Strada dei Pizzolati. In variante è pure prevista la pavimentazione in conglomerato bituminoso del tratto di marciapiede lungo Via Dei Pizzolati prospicente il parco. I costi di realizzazione di tali nuove aree a parcheggio, dell'isola ecologica e della pavimentazione del marciapiede, detratti i costi delle precedenti realizzazioni, vengono quantificati in € 42.000,46 + I.V.A. e saranno direttamente assunti dalla Ditta Lottizzante;
- riqualificazione dell'area a verde del parco consistente nella pavimentazione del percorso pedonale e delle aree di posa delle panchine, nella realizzazione di marciapiede sempre in betonella tra parco e parcheggio e nell'incrementazione delle

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

essenze arbustive e riposizionamento panchine così come richiesto dal Settore Infrastrutture con parere in data 23.03.2016. Anche tali costi di realizzazione, quantificati in € 11.801,30 + I.V.A., saranno assunti dalla Ditta Lottizzante;

- presa in carico da parte della Ditta Lottizzante della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde di arredo (lungo Via Dei Pizzolati) e del parco (arredi compresi) per un costo annuo preventivato di € 6.200,00 + IVA.

La sottoscritta Ditta Lottizzante chiede inoltre di poter allacciare il nuovo impianto di illuminazione del comparto alla rete di II.PP. esistente di Via Dei Pizzolati.

La presente variante non incide quindi sui parametri edilizi ed urbanistici del PUA approvato in quanto rimangono invariate sia la superficie utile edificabile (max mq 1441) che le destinazioni d'uso (residenziale minima 70% pari a mq 1009 e direzionale massima 30% pari a mq 432).

Fermo restando il calcolo minimo degli standard dovuti (mq 1032 di cui mq 532 a parcheggio primario), il progetto di variante propone una diversa suddivisione tra aree pubbliche ed a uso pubblico che complessivamente rispettano in ogni caso quanto previsto dall'art. 38 comma 2 – C15 (mq 4129).

Nella Tav. 6 vengono quindi individuate le aree a standard in variante che risultano:

Standard da trasferire al comune =

- superficie a parcheggio pubblico = mq 892
- superficie verde d'arredo = mq 97
- superficie marciapiedi = mq 288
- superficie isola ecologica = mq 15
- superficie nuova viabilità = mq 609

Standard da vincolare ad uso pubblico =

- superficie a parco (SP4) = mq 2228

sommano mq 4129

Come anticipato all'art. 3 la superficie a marciapiedi lungo Via Dei Pizzolati comprende ora anche il tratto corrispondente al parco, che aggiunto a quello già previsto dinanzi ai lotti edificabili da un totale di mq 288.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Sarà onere della ditta lottizzante predisporre il frazionamento delle aree da trasferire al comune e/o vincolare ad uso pubblico, che dovrà necessariamente verificare le aree sia in base alla progettazione urbanistica iniziale e sia in base alle maggiori superfici previste in variante per quel che riguarda marciapiede lungo Via Dei Pizzolati, isola ecologia e parcheggio.

La variante conferma inoltre l'individuazione e vincolo ad uso pubblico del bacino d'invaso della superficie netta e reale di mq 633 ora rientrante dell'ambito del P.U.A..

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 8 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

a. Descrizione dello stato di fatto

L'ambito unitario del PUA aveva una superficie territoriale iniziale di circa 8.474 mq; l'area, precedentemente coltivata, è caratterizzata da una lieve pendenza con un dislivello di circa 35 cm tra la strada e i campi, con presenza di un fosso, profondo circa 85 cm, collocato a Est della strada per tutta la lunghezza dell'ambito.

Il contesto urbanistico di strada dei Pizzolati si caratterizza per la presenza di abitazioni prevalentemente unifamiliari, con altezze che si attestano tra i 6 e i 9 m.

L'intervento in oggetto è inoltre situato ai margini del contesto figurativo delle ville: Trissino Orsini di Pitigliano, Alidosio, Barozzi, Balbi, Valier, Lanza-Muttoni, detta "Ca' Impenta"; Trissino Pigatti, Galvan; su tale vincolo si è espressa anche la Provincia di Vicenza (prot. n. 97329 del 20 dicembre 2012) confermando la non esistenza di incompatibilità tra le prescrizioni del PTCP e il progetto del PUA. Non vi sono ulteriori vincoli gravanti sull'area.

Dal punto di vista viabilistico, la zona è servita da strada dei Pizzolati, collegata a nord-ovest con via Martiri delle Foibe e a sud ovest con Strada di Casale. L'area è ben collegata con l'autostrada, vista la vicinanza con il casello di Vicenza est (circa 6 km) e il centro di Vicenza (circa 4 km).

L'area è facilmente collegabile alle reti dei sottoservizi presenti lungo Strada dei Pizzolati.

b. le opere di urbanizzazione realizzate ed il nuovo stato attuale

Successivamente all'approvazione del P.U.A. è stato ottenuto un primo P. di C. n° 76970 in data 12.06.2014 con il quale sono iniziati i lavori di urbanizzazione dell'area e una 1^ Variante esecutiva rilasciata in data 06.11.2014 (P. di C. 87060).

In conformità agli atti autorizzativi sono iniziati i lavori per l'individuazione delle aree a parcheggi e verde pubblico previste nella parte nord del piano, contestualmente alle seguenti opere :

1. Tombinamento fosso e formazione del cassonetto stradale lungo Via Dei Pizzolati ;

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

2. Ampliamento stradale e realizzazione della nuova area a parcheggio;
3. Posa di sottoservizi energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia, acque meteoriche e fognatura;
4. Realizzazione di bacino d'invaso in area inizialmente esterna all'ambito del piano mediante scavo e consolidamento delle pareti, tubo di scarico in roggia, fondo riempito di ciottolame;
5. Sono state definite le strade interne;
6. E' stata definita l'area a parco.

Le opere di urbanizzazione sono in fase di completamento per cui possono essere a definizione più accurata rispetto allo stato di rilievo; in particolare si fa presente che dalla data di rilievo si è completata l'asfaltatura della Strada dei Pizzolati ed è stato eseguito il dosso e sono state inoltrate le richieste di collaudo dei sottoservizi.

La ditta Lottizzante ha quindi definito e presentato primo progetto edilizio relativo a 4 fabbricati residenziali sui lotti 1-2-9 e 10 il quale è stato autorizzato in data 25.02.2015 con P. di C. n. 19130 (UT 3918/2014).

In data 09.03.2015 sono iniziati i lavori di edificazione delle abitazioni unifamiliari sui lotti 1 e 2 che attualmente sono al grezzo avanzato così come risulta dalla documentazione fotografica inserita nella tavola 3.

Un secondo progetto edilizio relativo a 6 fabbricati residenziali sui lotti 3-4-5-6-7 e 8 è stato successivamente autorizzato in data 13.10.2015 con P. di C. n. 112476 (UT 3918/2014), i cui lavori non sono ancora iniziati.

Le opere di urbanizzazione realizzate e riportate nel rilievo dello nello stato (tavola 3) risultano in dettaglio:

- allargamento e sistemazione di Via Dei Pizzolati;
- bacino d'invaso;
- sottoservizi principali: fognature nere, bianche, rete enel, telecom ed illuminazione pubblica;
- individuazione delle aree private (lotti) e delle aree di urbanizzazione ad uso parcheggio, parco, ecc...

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

- realizzazione cordonate di contorno di aree a parcheggio, percorsi pedonali, ecc...;
- esecuzione di sottofondi di aree stradali, marciapiedi, parcheggi, ecc...;
- pavimentazione in asfalto su allargamento di Via Dei Pizzolati e viabilità di accesso al nuovo parcheggio;
- massetto di sottofondo in calcestruzzo sui marciapiedi;
- costruzione al grezzo delle due prime abitazioni sui lotti 1 e 2;
- individuazione delle viabilità private di accesso ai lotti in semplice sottofondo ghiaioso.

Le opere lungo Strada dei Pizzolati ed i relativi sottoservizi risultano pertanto già eseguite e collaudate al grezzo.

Le reti infrastrutturali di gas-metano e acquedotto, gestite dall'AIM, saranno introdotte nell'area come semplici allacciamenti alle rispettive reti esistenti in Via Dei Pizzolati.

Gli allacciamenti privati sono previsti in prossimità degli accessi al fondiario, e non nelle singole unità abitative, in quanto la distribuzione degli edifici è indicativa (si ricorda la possibilità di accorpamento).

Anche per questo non sono ancora state completare le viabilità di accesso private perchè dovra' prima essere richiesto ed ottenuto atto autorizzativo delle recinzioni lotti privati, mentre il parcheggio ad uso pubblico e l'area a parco saranno annch'esse completate non prima della definizione della presente Variante Urbanistica e della successiva richiesta di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori.

c. Le modifiche esecutive in variante

Il presente progetto si configura come una Variante Urbanistica del P.U.A. nel rispetto degli elementi "indicativi" e "prescrittivi" del P.I..

In particolare vengono di seguito elencate le modifiche proposte:

- ampliamento delle aree pubbliche a parcheggio previste in betonella come nel progetto approvato e conseguente diminuzione delle aree a parco uso pubblico ;
- sistemazione segnaletica orizzontale e verticale funzionale alle nuove aree a parcheggio;

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

- riqualificazione dell'area a parco con pavimentazione del percorso e del marciapiede fronte parcheggio, riposizionamento delle panchine con realizzazione della corrispondente pavimentazione, ed integrazione delle essenze arbustive;
- delimitazione dell'area a parco con rete di protezione lungo il bacino d'invaso. Su quest'ultimo lato verranno inoltre posti in opera due nuovi cartelli di pericolo caduta su area di possibile allagamento;
- posa in opera di due nuove caditoie di raccolta acque meteoriche in corrispondenza delle nuove aree a parcheggio, collegate alla rete di smaltimento esistente (con terminale rappresentato dall'esistente bacino d'invaso). Di quelt'ultimo intervento ne da rassicurazione l'Ing. Federico Bertoldo che dopo aver eseguito le verifiche idrauliche del caso ha rilasciato "Nota di Asseverazione Idraulica" dalla quale si evince che la variante non necessità di ulteriore Parere da parte degli Enti di controllo idraulico (Genio Civile – Consorzio di Bonifica) .

d. Le modifiche agli impegni di convenzione

Le modifiche introdotte con la presente Variante Urbanistica troveranno applicazione a seguito sottoscrizione dell'allegato "schema atto integrativo alla convenzione" .
Tale atto sinteticamente modifica :
- Art. 1 = elenca i nuovi elaborati ed atti relativi alla variante;
- Art. 2 = garanzie sulle proprietà;
- Art. 3 = individua le aree che verranno trasferite e quelle che invece saranno solamente vincolate ad uso pubblico. Su richiesta dell'Amministrazione oltre al bacino d'invaso, la Ditta Lottizzante manterrà la proprietà e l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria anche dell'area a parco;
- Art. 4 = si definiscono i nuovi tempi per l'ultimazione delle opere ora previsti nel massimo di 2 anni. Resta in ogni caso invariato il termine ultimo per il collaudo definitivo fissato in 10 (dieci) anni dall'approvazione originaria del PUA;
- Art. 5 = viene ridefinito il termine di "opere di urbanizzazione al grezzo" così da poter ottenere collaudo funzionale delle opere ed ottenere conseguentemente i rilasci dei certificati di agibilità dei fabbricati già realizzzati sui lotti 1 e 2;

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

- Art. 6 = vengono ridefinite le modalità di cessione e/o vincolo ad uso pubblico delle aree a standard individuate. Si definisce inoltre le modalità di frazionamento delle aree per destinazione, e le servitù di attraversamento che si verranno a costituire con i nuovi sottoservizi realizzati;
- Art. 7 = vengono precisati gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria che la ditta lottizzante si assume con la presente variante;
- Art. 8 = definisce il nuovo importo da porre in garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa) pari ad € 210.133,94 comprensivo delle opere in variante e della corrispondente IVA di legge, fatto salvo eventuali svincoli dovuti al collaudo delle opere di urbanizzazione in fase di avanzata realizzazione;
- Art. 9 = conferma di quanto originariamente convenzionato e non modificato con la presente variante.

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it

Art. 9 - OPERE AGGIUNTIVE - QUADRO ECONOMICO

La ditta lottizzante chiede di poter assumere direttamente i costi aggiuntivi di tale variante trattandosi di opere finalizzate alla riqualificazione dell'intero comparto in aggiunta a quelli già individuati e realizzati a scomputo degli oneri primari.

Costi che sono stati quantificati in complessivi € 53.801,76, di cui € 42.000,46 per la realizzazione di n° 11 posti auto aggiuntivi e l'asfaltatura del marciapiede lungo Via Dei Pizzolati in corrispondenza del parco e € 11.801,30 per la riqualificazione del parco pubblico con la pavimentazione del percorso e del marciapiede fronte parcheggio, riposizionemento panchine ed integrazione essenze (vedasi computo metrico estimativo allegato alla variante). Oltre ai costi di tali opere sarà a carico della Ditta Lottizzante anche l'imposta IVA di legge (10%) per un totale complessivo di € 59.181,94. (cinquantanovemilacentottantuno/94).

Si precisa pertanto che tale variante non comporta nessun onere a carico del Comune se non addirittura il beneficio di trasferire a carico della ditta lottizzante la manutenzione futura dell'area a parco pubblico preventivata in € 6.200,00 annui (diconsi euro seimiladuecento annui), oltre all'imposta IVA di legge (10 %) per complessivi € 6.820,00 (seimilaottocentoventi/00.).

IL TECNICO

Dott. Ing. DIDONE' Beniamino

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14
36027 Rosà VI Italy
tel_0424 582184 fax _0424 580359
e-mail: didoing@tiscali.it