

COMUNE DI VICENZA – FRAZIONE DI POLEGGE

Piano di Lottizzazione “P.A.P.1”

ALLEGATO “A”

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
n. 50 DEL 06-12-2007 (P.G.N. 67835/2007)

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.to arch. Franco Zanella

IL SINDACO

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 57 DEL 12 FEB. 2008
IL PRESIDENTE
F.to MOZZOLETO
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to VEZZARO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Immobiliare VIA DEL PROGRESSO Srl
Sede: Via Reale n. 5
36050 BRESSANVIDO (Vicenza)
Partita IVA 02479940245

DITTA LOTTIZZANTE: Immobiliare Via del Progresso srl

RI.PA. sas di Parise Marcella e C.

Marcella Parise
RI.PA. s.a.s. di Parise Marcella & C.
P.IVA 00665900247

PROGETTISTA:

dott. arch. ILARIO FARESIN

A.P.M. Architettura Project Management s.r.l.

ARCHITETTO
Sezione A/a
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori
Provincia di Vicenza
**ILARIO
FARESIN**
n° 115

dicembre 2007

COMUNE DI VICENZA, FRAZIONE DI POLEGGE

Piano Attuativo Poglegge 1

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Il Piano di Lottizzazione denominato "Piano Attuativo Poglegge 1", così come previsto dalla variante al P.R.G. relativa alle frazioni di Campedello, Maddalene, Poglegge e Settecà, ricomprende aree di diversa proprietà con destinazione esclusivamente residenziale, poste in fregio a Via del Cimitero, con una superficie complessiva di 17.300 mq ed una capacità edificatoria pari a 4.200 mq di Superficie Utile.

Le indicazioni di P.R.G. prevedono l'allargamento di Via del Cimitero e la costruzione di una strada d'ingresso all'insediamento, ai due parcheggi pubblici, al verde attrezzato, in parziale corrispondenza del tratturo esistente, che deve rimanere per consentire l'accesso alla campagna retrostante.

La superficie fondiaria a destinazione residenziale è divisa in due grandi aree di forma regolare, poste simmetricamente rispetto all'area verde centrale; mentre un'altra grande area a verde attrezzato occupa interamente la porzione di piano a sud dell'accesso viabile.

MODIFICHE AL PIANO APPROVATO

Gli elementi ed i vincoli che hanno comportato modifiche allo schema approvato del piano, sono i seguenti:

1. La mancata coincidenza tra il perimetro del Piano approvato, individuato sulla base della CTR, e le proprietà definite catastalmente.

In sede di stesura definitiva del Piano di Lottizzazione si è provveduto a rettificare il perimetro del piano sui confini catastali, inglobando una porzione del mappale n. 846 (ex m.n. 65 – fraz. del 30-10-2003), a destinazione d'uso E2.1, con un aumento della superficie complessiva nei limiti del comma 4, art. 11, della L.R.V. n. 61/85.

2. Una piccola area posta a Nord, classificata RIA/C 0.35, all'interno del mappale n. 64 interessato dal P.d.L., è assorbita in seguito alla succitata rettifica del perimetro.

La sua capacità edificatoria è trasferita nel piano stesso, con il conseguente aumento delle superficie utile (S.U.) pari a mq. 42.5 e della superficie a standard di mq. 19.0 (mq 16.5 SP4 + mq 2.5mq SP6), per gli abitanti teorici (n.1) in aumento.

3. La presenza di una nuova pista ciclabile di progetto che collega la Chiesa Parrocchiale di Polegge con il Cimitero, attraversando l'area interessata al piano di lottizzazione, ha comportato la necessità di rivedere l'impianto complessivo, con un diversa conformazione dell'area edificabile ed un'organizzazione degli spazi pubblici atta a valorizzarne il percorso.

Aree verdi e parcheggi ad uso pubblico si attestano lungo il percorso ciclopedonale, vero asse compositivo e funzionale dell'intero complesso, con evidenti vantaggi per la fruibilità dell'infrastruttura e degli spazi pubblici.

4. La scelta di differenziare le tipologie residenziali proposte all'interno del piano e di permettere una realizzazione delle stesse per stralci, ha suggerito una suddivisione degli interventi in due complessi di abitazioni con tipologia a schiera e tre edifici con tipologia a palazzina isolata.

L'ampliamento della superficie del P.d.L. (da 17.300 mq a 18.660 mq) ha consentito, oltre all'aumento delle superfici a standard, di ampliare la superficie fondiaria di pertinenza delle unità residenziali, con chiaro miglioramento qualitativo dell'insediamento progettato.

5. Il tratturo di cui si chiede il mantenimento in sede di P.R.G., non assolve più, da tempo, alla funzione di accesso ai terreni coltivati, non esistendo alcuna servitù di passaggio a favore delle aree poste ad Est del P.d.L., che sono dotate di un ingresso indipendente dalla Strada Comunale di Polegge.

Il tracciato della strada d'accesso alla lottizzazione da Via del Cimitero è stato modificato, adeguandolo all'impianto urbanistico proposto.

6. A seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 50 del 06-12-2007 (p.g.n. 67835/2007) la proprietà di Dalla Pozza Giandomenico, Dalla Pozza Davide, Meneghini Bruna (usufruttuaria) è stata esclusa dal Piano di Lottizzazione.

PERIMETRAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La nuova perimetrazione, così come individuata nella tav. n. 2 del Piano di Lottizzazione, ricomprende i seguenti immobili:

proprietà di "Immobiliare Via del Progresso srl" e "RI.PA. sas" di Parise Marcella & C.:

fgl. 66, mappali n°849 (ex 73 parz.), n°851 (ex 261 parz.), n°845 (ex 65 parz.) n°846 parz. (ex 65 parz.) , 64, 179, per complessivi mq 18.660 mq da perimetro P.d.L. modificato.

La superficie territoriale complessiva passa da mq 17.300 a 18.660 mq: la variazione è contenuta entro il limite del 10% di modifica al perimetro previsto dal P.R.G., così come stabilito dal comma 2, art. 11 della L.R.V. 61/85: più precisamente si passa dai ml 586 ai ml 600,7.

TITOLARITA' A PRESENTARE il P.d.L.

Le ditte "Immobiliare Via del Progresso srl" e "RI.PA. sas" di Parise Marcella & C rappresentano la quasi totalità del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, come dimostrato nella tabella riportata di seguito; hanno quindi titolo a presentare il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 60 della L.R.61/85.

mapp. n.	P.A.P.1 mq.	reddito dominicale	imponibile catastale (reddito*75) +25%	% per proprietario
849 (ex 73 porz.)	1.923	€ 15,89	€ 1.490,02	
851 (ex 261 porz.)	327	€ 1,80	€ 168,99	
845 (ex 65 porz.)	260	€ 2,15	€ 201,48	
64	7.668	€ 63,38	€ 5.942,09	
179	6.752	€ 55,81	€ 5.232,47	
			€ 13.035,06	97,88%
63	336	€ 2,78	€ 260,38	
178	34	€ 0,23	€ 21,56	
			€ 281,94	2,12%*
	TOTALE GENERALE		€ 13.316,99	100.00%

- proprietà di "Immobiliare Via del Progresso srl" e "RI.PA. sas" di Parise Marcella & C.: **imponibile catastale = 97.88% > 75.00**

- proprietà di Dalla Pozza Giandomenico, Dalla Pozza Davide, Meneghini Bruna (usufruttuaria): **imponibile catastale = 2.12*% < 75.00**

*A seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 50 del 06-12-2007 (p.g.n. 67835/2007) la proprietà di Dalla Pozza Giandomenico, Dalla Pozza Davide, Meneghini Bruna (usufruttuaria) è stata esclusa dal Piano di Lottizzazione.

VIABILITA'

Via del Cimitero ha attualmente una carreggiata di larghezza pari a m. 4.50; è stata allargata, prevedendo una carreggiata di m 6.00 di larghezza con i marciapiedi di m 1.50 o più, su entrambi i lati, senza modificare le recinzioni delle abitazioni prospicienti la strada. L'accesso al nuovo complesso residenziale avviene tramite una nuova strada, con carreggiata di m 7.50 di larghezza e marciapiedi di m 1.50 su entrambi i lati.

EDIFICABILITA'

Gli edifici progettati con tipologie a schiera, di taglio diverso, hanno due piani fuori terra e prospettano su di un'area condominiale di accesso.

Gli edifici con tipologia a palazzina isolata hanno due piani fuori terra ed un piano seminterrato a garage, posto a circa 1.00 ml sotto il piano campagna di riferimento.

Tutta la superficie non occupata dalle pertinenze private e condominiali, è destinata all'uso pubblico, a verde e a parcheggio.

L'altezza degli edifici è fissata nei 7.50 ml, così come definito dalla scheda 1 del Piano Frazioni vigente.

INSERIMENTO AMBIENTALE

La disposizione degli edifici di progetto prevede il mantenimento della quota media del piano campagna esistente. La distribuzione dei condomini e delle case a schiera è stata studiata per offrire, per chi percorre Via del Cimitero, dei coni visuali liberi verso la campagna retrostante. Particolare attenzione è stata posta anche alla conservazione dei fossi di confine, valorizzati con un

percorso pedonale alberato che li costeggia. La considerevole quantità di spazi verdi previsti, pubblici e privati, e la messa a dimora di alberi di alto fusto per l'ombreggiatura di parcheggi e percorsi pedonali, conferiscono all'intervento una adeguata qualità ambientale.

STANDARD URBANISTICI

La superficie territoriale del Piano ammonta complessivamente a mq 18.660, così composta:

- Superficie fondiaria	mq	8.868.00
- Standard	mq	8.312.00
(- SP4: pedonali + verde	mq	6.009.00
- SP6: parcheggi)	mq	2.303.00
- Strada	mq	1.456,00
- Isola ecologica	mq	24,00
totale	mq	18.660,00

PREVENTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) lavori	b) importi
- scavi e reinterri	€ 24.203,97
- lavori stradali	€ 162.613,83
- rete fognaria e scarichi	€ 49.434,12
- linea acquedotto	€ 9.501,26
- rete gas	€ 22.471,74
- rete illuminazione pubblica	€ 49.827,33
- rete elettrica	€ 17.020,59
- rete telefonica	€ 8.092,46
- sistemazioni a verde	€ 60.366,40
- arredo urbano	€ 3.650,18
- segnaletica stradale	€ 3.896,82
TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 411.078,70

PREVENTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) lavori	b) importi
- scavi e reinterri	€ 1.082,08
- lavori stradali (pavimentazioni e profili)	€ 19.921,45
- rete fognaria e scarichi	€ 1.861,32
- rete illuminazione pubblica	€ 4.846,69
- sistemazioni a verde	€ 11.163,60
- arredo urbano	€ 8.817,90
TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 47.693,04
TOTALE	€ 458.771,74

Vicenza, dicembre 2007

il progettista incaricato

dott. arch. **ILARIO FARESIN**

