

SILVANO FARESIN
LUCA FARESIN
ANNA FARESIN
LISA FARESIN

ARCHITETTO
ARCHITETTO
ARCHITETTO
ARCHITETTO

Vicenza, 7 dicembre 2021

Oggetto: Allegato A1 – Relazione tecnico illustrativa

Committente: Domus srl, Archè sas di Peruffo A. & C.

Titolo: Variante del Nuovo Piano di Completamento della parte inattuata del Piano Urbanistico Attuativo PAP2

Progettista: Arch. Luca Faresin



Faresin & Faresin srl

Contrà Misericordia 40
36100 Vicenza Italia
web www.faresin.it

Studio d'architettura

telefono +39 0444 922484
fax +39 0444 923211
mail studiofaresin@faresin.it

cap.soc. 10.400,00 €
cf, p.iva, n.r.i. 02695880241
rea n. 267477

1. PREMESSA

Il presente progetto è variante del Nuovo Piano di Completamento della parte inattuata del Piano Urbanistico Attuativo PAP2, che interessa un'area sita nella frazione di Polegge, zona nord del Comune di Vicenza, a ridosso del confine con il Comune di Monticello Conte Otto.

Il Nuovo Piano di Completamento è stato adottato con DGC n.99 del 6 giugno 2018 e approvato con DGC n.128 del 5 settembre 2018; il Piano Urbanistico Attuativo PAP2 è stato adottato con DGC n. 346 del 3 novembre 2004 e approvato con DCC n. 48 del 13 ottobre 2005.

La variante al Nuovo Piano di Completamento interessa l'intero ambito del PUA e, in particolare, propone un intervento edilizio che va a ridefinire la porzione dell'ambito riguardante i Lotti 1 e 2, con la realizzazione di interventi di edificazione privata con destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale.

La restante porzione dell'ambito del PUA, a livello progettuale, rimane sostanzialmente invariata rispetto ai sopracitati piani approvati.

Le aree interessate dalla presente variante al Nuovo Piano di Completamento, le medesime dei piani approvati, sono così catastalmente censite: Comune di Vicenza, Foglio 69, mappali 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715.

Si precisa, inoltre, che l'area di proprietà censita catastalmente al Foglio 69 mappali 6 e 671, rientra nel progetto Parco dell'Astichello e le cui opere sono già realizzate, collaudate e in attesa di essere cedute all'Amministrazione Comunale. Infine, come riportato nell'allegato al Nuovo Piano di Completamento "Vincolo di Uso Pubblico Idraulico", sui mappali 518, 520 e 574 è stato costituito apposito vincolo idraulico, con destinazione a uso pubblico, in funzione del bacino d'invaso a servizio del PAP2.

Si riporta l'attuale assetto proprietario:

FOGLIO CATASTALE 69				
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
6	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
671	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
407	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
410	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
411	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
466	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
467	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
469	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
675	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	1/1
677	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
683	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
710	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
711	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
712	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
713	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
	PERUFFO ALESSANDRO nato a VICENZA (VI) il	PRFLSN40L27L840G	Proprieta'	50/100
714	DOMUS S.R.L. con sede in VICENZA (VI)	03354830246	Proprieta'	50/100
715	ARCHE' S.A.S. DI PERUFFO ALESSANDRO & C. con sede	04011450246	Proprieta'	1/1

2. DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La presente variante al Nuovo Piano di Completamento della parte inattuata del Piano Urbanistico Attuativo PAP2 intende modificare il progetto dell'edificato (in particolare per i lotti 1 e 2), come descritto in premessa, portando a compimento anche le opere di urbanizzazione.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza, approvato nella Conferenza dei servizi del 26 agosto 2010, individua l'area all'interno del tessuto urbano consolidato. Il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013 e sottoposto a successive Varianti, classifica l'area come "PUA in corso di attuazione" disciplinato dall'art. 57 delle NTO.

L'area è inserita all'interno di un contesto urbano definito, caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali con un numero massimo di tre piani fuori terra. Confina a nord con superfici agricole, a sud con Strada Ponte dei Carri (viabilità che collega con il Comune di Cavazzale) e alcuni edifici a destinazione mista, a ovest con la Strada Marosticana e alcune abitazioni, ad est con il pregiato contesto edilizio di Villa Ponte dei Carri. Posizionata al limite dell'area urbanizzata, si presenta quindi con una visuale aperta verso sud rivolta verso spazi agricoli, Villa Ponte dei Carri e il parco Astichello.

L'area è ben collegata alla rete viabilistica Comunale, nonché rapidamente raggiungibile dal casello autostradale di Dueville (Autostrada Valdastico).

L'area è stato oggetto di collaudo (con cessione) parziale nel 2009 e, difatti, al suo interno sono già presenti alcune opere di urbanizzazione, oltre alla sistemazione viabilistica presente lungo i margini del Piano: tali sono trattate negli allegati alla presente "Collaudo opere di urbanizzazione del 11 luglio 2008" e "Verbale di presa in consegna parziale delle opere di urbanizzazione del 06 maggio 2009"; anche il parco Astichello è stato oggetto di collaudo avvenuto il 18 maggio 2012.

Dal punto di vista orografico, l'area si presenta con uno sviluppo pianeggiante, lungo la Strada Marosticana, e in leggera pendenza lungo Strada Ponte dei Carri, a scendere in direzione dell'Astichello a est.

3. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE

Segue verifica delle indicazioni progettuali, riguardanti l'area di intervento, contenute negli strumenti di programmazione urbanistica.

- Piano territoriale regionale di coordinamento (**p.t.r.c.**) adottato con delibera di Giunta Regionale n° 372 del 17 febbraio 2009 - aggiornamento Variante parziale per l'attribuzione paesaggistica adottata con delibera di Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Tavola 09

Non vi sono indicazioni interessanti direttamente l'area in oggetto. Il Piano regionale individua il corso del fiume Astichello come un Corridoio Ecologico.

- Piano territoriale di coordinamento provinciale (**p.t.c.p.**) approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 708 del 2/05/2012

Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Non ci sono vincoli interessanti l'area. Il piano individua la presenza delle "Aree Piani Assetto Idrogeologico" nelle zone lungo il corso del fiume Astichello identificate dal "Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta - Bacchiglione", esterne però all'ambito del presente Nuovo Piano di Completamento.

Tavola 2 - Carta delle fragilità

Non vi sono fragilità individuate dal piano provinciale che possano precludere la realizzazione dell'intervento. L'area di interesse ricade nelle zone identificate dal Ptcp come "Acquiferi inquinati". All'interno di tali parti di territorio è necessario, durante la fase di messa in opera dell'intervento, attuare tutte le misure per rendere nulli i possibili rischi ambientali e igienicosanitari (art. 12 NTA del PTCP adottato).

Tavola 3 - Sistema ambientale

Come identificato dal Piano regionale, l'area di interesse è situata nelle vicinanze, pur non interessandolo direttamente, del corridoio ecologico secondario del fiume Astichello.

L'intervento proposto risulta inoltre conforme alle direttive per le "Aree agropolitano" in cui il Ptcp lo inserisce. In tali zone infatti si consentono azioni che favoriscano la compatibilità dello sviluppo urbanistico delle aree periurbane con le attività agricole. La modifica qui proposta non avrà alcun impatto negativo sul contesto in cui si inserisce.

Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale

La tavola individua, erroneamente, l'area interessata come zona produttiva: in realtà si tratta di una lottizzazione residenziale, con destinazioni anche commerciali e direzionali, già in avanzata fase di attuazione per quanto riguarda le opere di urbanizzazione. Nel testo del

Nuovo Piano di Completamento si è provveduto a trasmettere opportuna osservazione al Piano provinciale al fine di correggere tale errore e riportare la corretta classificazione dell'area.

Tavola 5 - Sistema del paesaggio

Come per tavola 3, l'intervento è conforme con le direttive per le "Aree agropolitane".

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (**p.a.i.**) adottato con delibera del Comitato Istituzionale del 09.11.2012 e aggiornato con decreto segretariale 46 del 5 agosto 2014

L'area non è inserita tra le zone con pericolosità idraulica.

- Piano di assetto del territorio (**p.a.t.**) approvato in Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010

Tavola 1 - carta dei vincoli

Non vi sono vincoli gravanti sull'ambito di interesse

Tavola 2 - carta delle invariati

Nell'ambito non sono individuati elementi da tutelare.

Tavola 3 - carta delle fragilità

L'ambito di interesse è inserito all'interno delle seguenti zone:

- area idonea - "in tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità" (art. 14 delle NTA del PAT);
- area idonea a condizione (02) - "evitare che gli interventi proposti possano creare pregiudizio rispetto alle condizioni penalizzanti" (art. 14 delle NTA del PAT);

Tavola 4 - carta delle trasformabilità

Nell'area sono previste le seguenti voci:

tessuto urbano consolidato

- **Piano degli Interventi** vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 25/07/2017.

E' classificata l'area come "PUA in corso di attuazione" disciplinato dall'art. 57 delle NTO, interessata in parte dalla fascia di rispetto stradale.

- **Piano degli Interventi** adottato, adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 15/03/2018.

Rispetto al Piano vigente, viene eliminata la previsione di una nuova viabilità.

Gli estratti cartografici sono presenti negli elaborati T1 e T2.

4. VARIANTE AL PIANO DI COMPLETAMENTO

IL PIANO APPROVATO – DCC 48-2005

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato si sviluppa su un ambito di 23.269 mq e prevede l'edificazione di 8.500 mq di superficie utile, per la maggior parte con destinazione d'uso residenziale, costituita da due grandi edifici a blocco (lotti 1-2), da case a schiera o bifamiliari (lotti 3-4-5-6).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, il PUA prevede la realizzazione di 8.515 mq di standard così suddivisi: 3.678 mq a parcheggio pubblico; 4.837 mq a verde pubblico. Tali opere risultano, ad oggi, realizzate e collaudate. Il PUA approvato prevede inoltre un collegamento pedonale con il Parco Astichello, anch'esso già realizzato e in attesa di essere ceduto al Comune.

IL NUOVO PIANO DI COMPLETAMENTO – DGC 128-2018

Il Nuovo Piano di Completamento della parte inattuata del PAP2 non prevede modifiche dell'ambito del PUA approvato, ma interviene con un ridimensionamento della quantità di superficie utile da adoperare e delle relative aree a standard, con un conseguente ridisegno di parte delle stesse. Inoltre il Nuovo Piano di Completamento prevede il ridisegno dei corpi di fabbrica dei lotti 1-2, e dei lotti 3-4-5-6-7-8-9-10. Il Nuovo Piano di Completamento al PUA prevede di realizzare una superficie utile pari a circa 6.400 mq a destinazione Residenziale, Commerciale e Direzionale. Tale dimensionamento rispetta comunque i limiti previsti dalla scheda di PRG, che prevede un'edificazione minima del 75% della potenzialità edificatoria massima.

LO STATO DI FATTO

L'area presenta il medesimo stato di fatto in essere al momento dell'approvazione del Nuovo Piano di Completamento. Risultano infatti collaudate le opere attinenti la viabilità pubblica lungo Strada Ponte dei Carri, Strada Marosticana e relativa rotatoria alla loro intersezione. Si dimostrano, inoltre, collaudate le opere attinenti all'area destinata a "Parco fluviale dell'Astichello"; risultano, invece, parzialmente collaudate le opere interne alla lottizzazione di piano.

Internamente alla lottizzazione sono realizzate fino al grezzo le strade principali - che dividono la lottizzazione della zona residenziale contermini, che conducono al cul de sac dei nuovi lotti residenziali e che si immette in Strada Marosticana. Anche la maggior parte dei marciapiedi sono terminati, restando al grezzo solo una loro piccola parte. Internamente, nell'area dove era prevista nel precedente Piano una piattaforma con diverse destinazioni, sono stati realizzati fino alla massicciata una parte delle superfici destinate a strade e a parcheggi. Tutte le reti dei sottoservizi sono realizzate in base alla conformazione prevista in precedenza, restando da completare opere minori, quale l'introduzione di alcuni corpi illuminanti interni.

IL PROGETTO

All'interno dei lotti 1.1 e 1.2 si prevedono i seguenti dimensionamenti:

destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale con Superficie Utile massima di 1500 mq, con un minimo del 30% a destinazione commerciale.

All'interno dei lotti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 si prevedono i seguenti dimensionamenti:

destinazione residenziale con Superficie Utile di 1.800 mq.

Per i lotti 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3, 4 e 5 è prevista la possibilità di deroga sui distacchi ex art. 9 comma 3 del D.m. 1444/68.

La variante al Nuovo Piano di Completamento prevede la realizzazione di standard suddivisi in verde e parcheggio, strade e marciapiedi, da cedere al Comune di Vicenza.

L'assetto del Piano garantisce lo spazio a parcheggio privato per le varie destinazioni.

L'area del PUA è già servita da tutti i sottoservizi (vedi Tav. 4 e 5A e 5B), realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione a seguito dell'approvazione del PUA. La variante al Nuovo Piano di Completamento prevede quindi la modifica di parte degli stessi per adeguarsi al nuovo progetto proposto (vedi Tav. 12,13A,13B).

Le principali variazioni rispetto allo stato approvato riguardano:

- il ridisegno dei lotti 1.x e 2.x;
- diversa suddivisione dei lotti residenziali 4, 5, 6;
- la realizzazione tra i lotti 2.2 e 2.4 e 3,4,5,6,7,8,9,10 di un'area a verde attrezzata, dotata di arredo urbano non recintata;
- il completamento dell'illuminazione delle superfici all'interno del Piano e adeguamento della rete di smaltimento delle acque bianche;
- il collegamento della rete fognaria ai lotti 1.x e 2.x;
- la dismissione e la nuova realizzazione delle reti che attualmente ricadono all'interno del perimetro del lotto 2;
- nuovo percorso nel verde;
- modifica della linea di massimo inviluppo dei lotti residenziali 3,4,5.

5. IL DIMENSIONAMENTO

La scheda di PRG prescrive i seguenti dimensionamenti:

Superficie utile massima	mq.	8.500
Parametro K		0,7
H massima per commerciale	ml.	9,5
H massima per residenziale	ml.	7,5

Il **Piano Attuativo**, approvato con DCC 48-2005 prevedeva i seguenti dimensionamento:

Superficie territoriale complessiva	mq.	23.269
Superficie a parcheggio pubblico	mq.	3.678
Superficie a verde pubblico	mq.	4.837
Superfici utile massima	mq.	8.500
H massima per commerciale	ml.	9,5
H massima per residenziale	ml.	7,5
Destinazioni d'uso Residenziale/Direzionale/Commerciale		
Superficie utile residenziale	mq.	6.375
Superficie utile direzionale - commerciale	mq.	2.125
Abitanti teorici (1 ab/40 mq)	ab.	159

Il **Nuovo Piano per il Completamento**, approvato con DGC 128-2018 prevedeva il seguente dimensionamento:

Superficie territoriale (ambito totale)	mq	23.269
Su residenziale	mq	3.500
Su commerciale	mq	2.400
Su direzionale	mq	500
Standard parcheggio pubblico e privato di uso pubblico	mq	4.061
Standard verde pubblico e privato di uso pubblico	mq	2.521

La **Variante al Nuovo Piano di Completamento**, al Piano Attuativo Approvato denominato PAP2, prevede i seguenti dimensionamenti:

Superficie territoriale (ambito totale)	mq	23.269
Superficie utile massima	mq.	6.400
Destinazioni d'uso	Residenziale, direzionale, Commerciale	
Zona urbanistica	C	
Parametro K	0,7	
Parametro S	1	
H massima lotto 1.1 e 1.2	ml.	9,5
H massima lotti 2.x, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	ml.	7,5
Strade	mq.	4.073
Marciapiedi pubblici	mq.	1.676
Parcheggi pubblici (solo stalli)	mq.	818
Parcheggi pubblici (con spazio di manovra)	mq.	1.613
Verde Pubblico	mq.	3.389
Area verde attrezzato	mq.	1.331
Verde arredo stradale	mq.	2.058
Superficie Opere di urbanizzazione	mq	10.350
Superficie fondiaria	mq.	12.866

Verifica parametro K: Superficie utile commerciale max < S.U. x 0,7=

1500 mq S.U. Comm. < 4480 mq (6400mq*0,7)

Verifica parametro S: Superficie OOUU > S.U.

10.350 mq > 6.400 mq

Verifica verde attrezzato

Richiesti mq 1044mq < 1331 mq di progetto

Verifica parcheggi pubblici

Richiesti 1436 mq < 1540 mq

I parcheggi privati verranno ricavati all'interno delle superfici private individuate nella Tav. 8.

ELABORATI

Fascicoli:

A1 Relazione tecnico illustrativa

A2 Documentazione fotografica

A3 Visure catastali

A4 Preventivo Sommario di spesa delle opere di urbanizzazione

B. Schema di Convenzione

C. Atti di proprietà, contratto di concessione Consorzio Bonifica e atto di vincolo del bacino di laminazione

D. Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità

E. Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica

F. Verifica dell'invarianza idraulica

G. Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti natura 2000

H. Valutazione impianto illuminazione pubblica

I. Relazione di bilancio CO2

Tavole

Tav. 1A Inquadramento: PTCR, PTCP, PAI, SCHEDA PAP2

Tav. 1B Inquadramento: PAT, PI, EDM

Tav. 3 Stato di fatto: sezioni

Tav. 4 Stato di fatto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica

Tav. 5.A Stato di fatto: reti gas; acque bianche

Tav. 5.B Stato di fatto: reti acquedotto; acque nere

Tav. 6 Stato approvato: Parco Astichello e collegamento con la frazione di Polegge

Tav. 7 Stato di Progetto: planimetria generale di progetto esemplificativo, sistemazione del verde ed essenze arboree

Tav. 8 Stato di Progetto: Disciplina urbanistica - area di progetto - vincoli; destinazioni d'uso edificato; Limiti di Massimo Inviluppo; Lotti

Tav. 9 Opere di urbanizzazione: Stato Approvato e adeguato alle opere di urbanizzazione realizzate; Nuovo Piano per il completamento

Tav. 10 Stato di Progetto: Sezioni; particolari

Tav. 11 Stato di Progetto: Segnaletica e viabilità

Tav. 12 Stato di Progetto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica

Tav. 13.A Stato di Progetto: reti gas; acque bianche

Tav. 13.B Stato di Progetto: reti acquedotto; acque nere

Tav. 14 Stato di Progetto: Aree da cedere o vincolare

DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA

In merito alla richiesta di approvazione della variante al Piano di completamento della parte inattuata del PAP2 di Poggio ai sensi dell'art. 20 comma 11 L.R. 11/2004,

il sottoscritto tecnico progettista dichiara che gli elaborati progettuali del Piano sopra descritto sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistica-edilizia.

Arch. Luca Faresin

