

Provincia di Vicenza
COMUNE DI VICENZA

Piano Urbanistico Attuativo
Zona residenziale di espansione - C16 a Casale

Committenti:
PIZZOLATO FRANCA
PIZZOLATO ALDO

ALL.TO "A" RELAZIONE TECNICA
(riscontro ai pareri)

Albettone, Marzo 2023

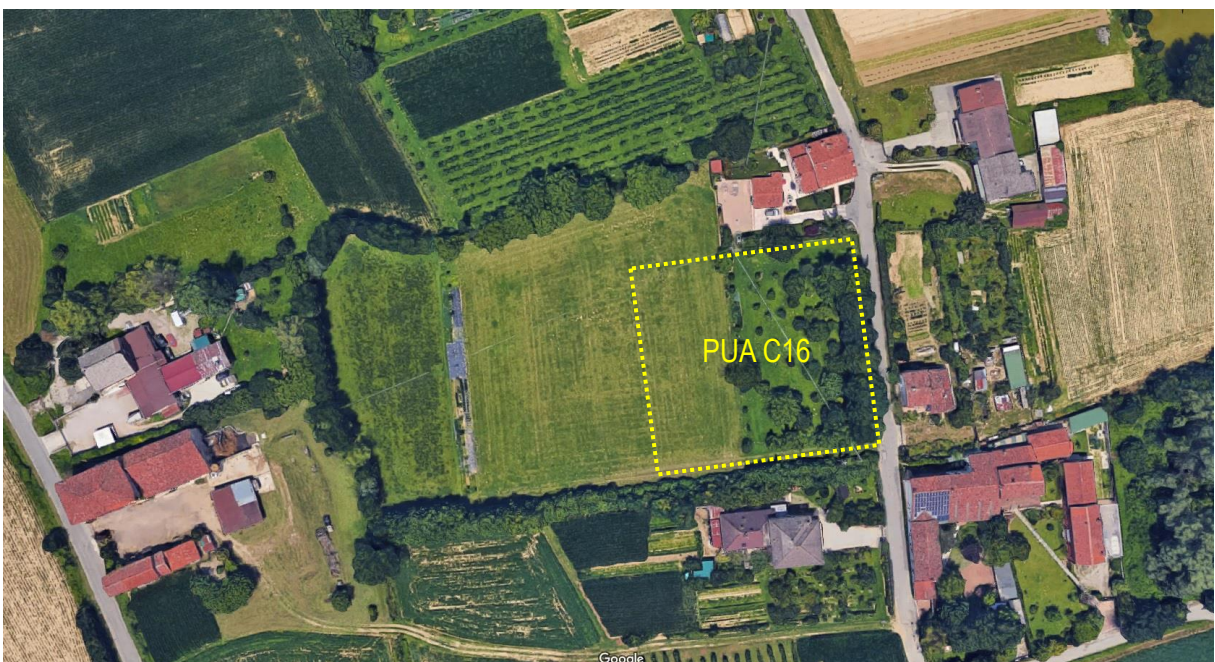
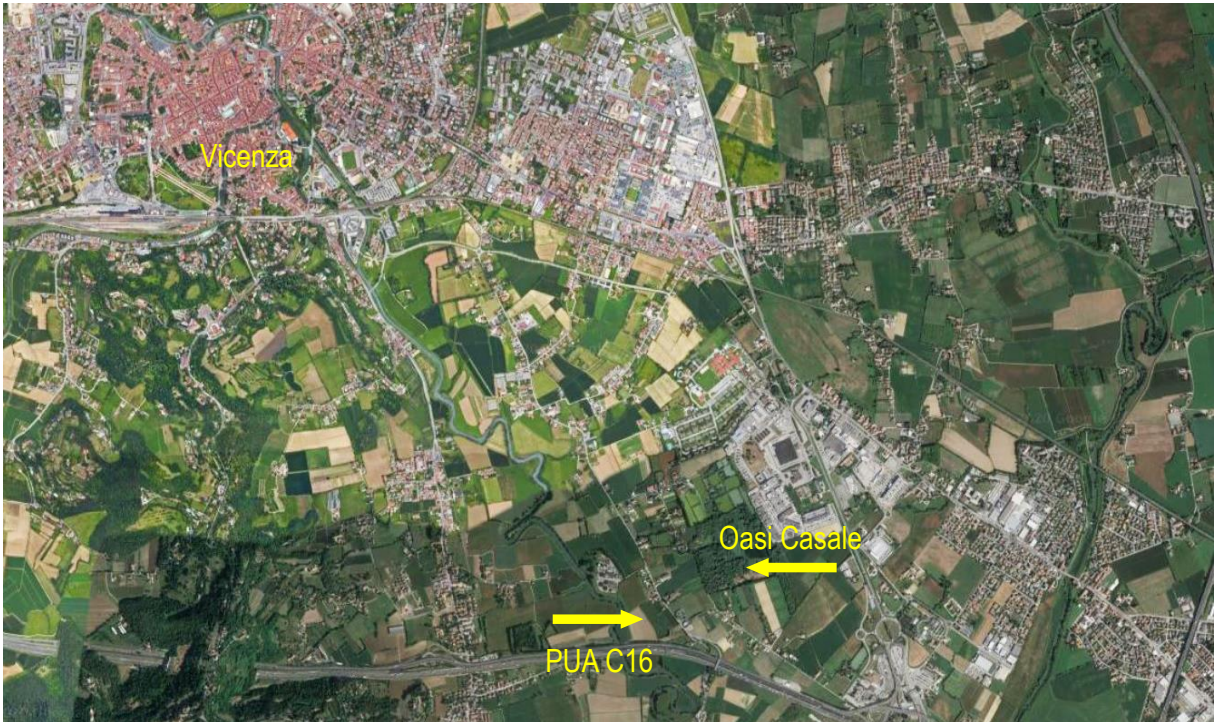
Firma del Progettista dell'intervento

Arch. Manuel Zaffonato

Firma ex art.24, comma 2 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

ANALISI URBANISTICA E STATO DEI LUOGHI

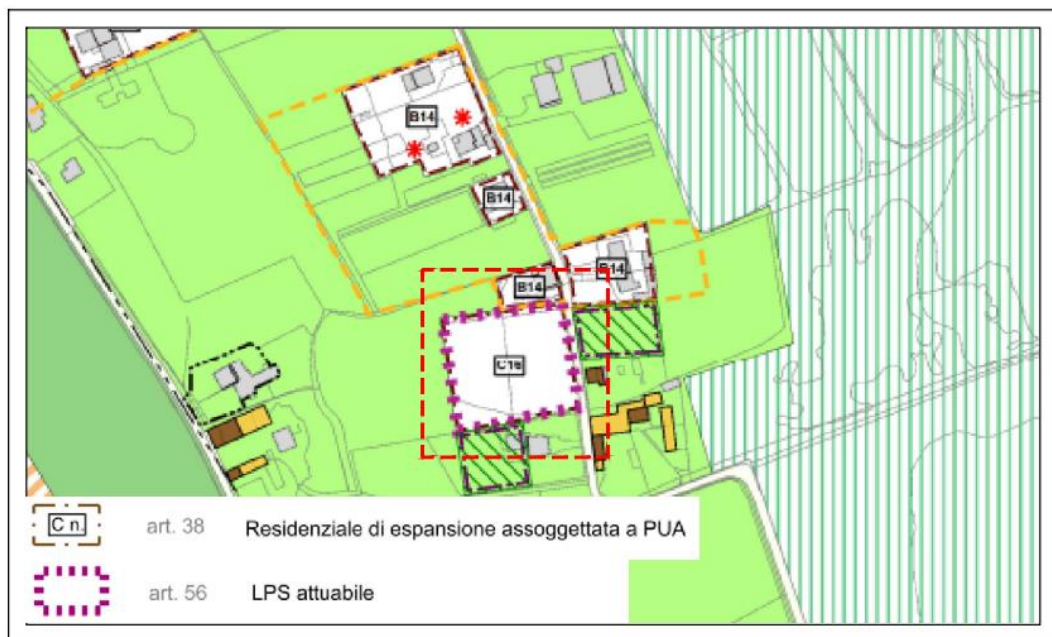
L'area interessata dall'intervento urbanistico si trova a sud est del comune di Vicenza, più precisamente nella zona denominata Ca' Perse che dà il nome anche alla via e nelle immediate vicinanze dell'oasi del wwf degli stagni di Casale.



Comune di VICENZA
Piano Urbanistico Attuativo
Zona residenziale di espansione - C16 a Casale

L'area in oggetto è classificata dal vigente PI come Zona Residenziale di Espansione "C16", normata all'art. 38 delle NTO, che in particolare prevedono:

- **Superficie ambito di intervento da Piano degli Interventi** **mq. 5.816**
Riduzione ambito ammissibile 15% di 5816 = mq. 872
 $5.816 - 872 = \text{mq. } 4.944 < \text{mq. } 5.400$
- Superficie territoriale ambito di intervento di progetto **mq. 5.400**
- Indice di utilizzazione territoriale "UT" = $0,26 \times 5.816 =$ **mq. 1.512,16**
- Parametro K = 0,3 **NON UTILIZZATO**
- Parametro S = mq. 1.010 min. 17% di St. = $5.816 \times 17\% =$ **mq. 988,72**
- Altezza massima fabbricati **ml. 7,5**



La lottizzazione in oggetto è stata oggetto negli anni di due riduzioni e questo è l'estratto più aggiornato vigente. Le due aree tratteggiate a fianco del lotto di intervento si riferiscono ai due stralci avvenuti. Il comparto rimasto risulta essere il più consistente dell'intera lottizzazione ma soprattutto il più compatto. L'edificazione di tale comparto andrebbe a chiudere e definire l'edificato circostante ora diffuso a tratti lungo via Ca' Perse.

In relazione a quanto previsto dalla cartografia e dalle norme del vigente P.I., è stato eseguito il rilievo plano-altimetrico dell'area con la verifica puntuale dello stato dei luoghi e dei confini, riportando nella

Comune di VICENZA
Piano Urbanistico Attuativo
Zona residenziale di espansione - C16 a Casale

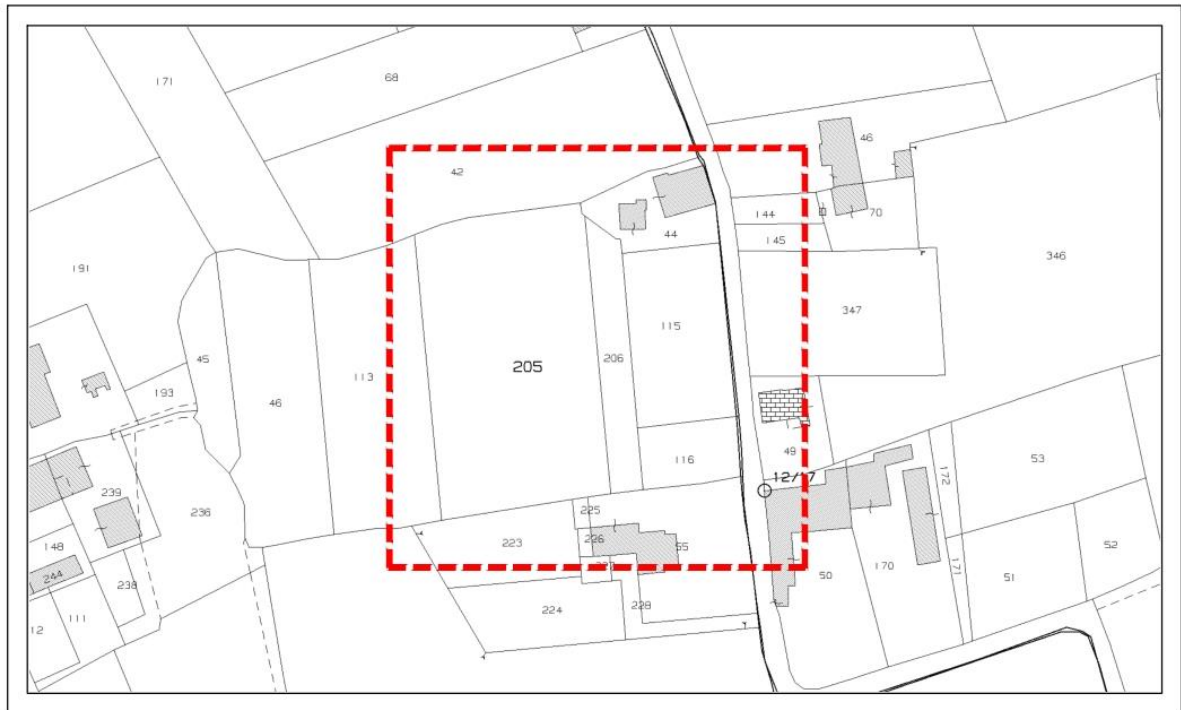
Tav.1 di progetto l'individuazione dell'ambito d'intervento e nella Tav.2 la planimetria quotata dello stato dei luoghi.

Da rilievo si può affermare che la superficie dell'ambito è pari a 5.400 mq.

L'ambito d'intervento interessa terreni di proprietà dei lottizzanti che insieme rappresentano il 100% della superficie territoriale, come riportato nella tabella elenco delle proprietà della tavola 1 di progetto, la superficie territoriale risulta così suddivisa:

–Pizzolato Franca proprietaria del terreno censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Vicenza, fg. 21 mappale 205/parte; superficie catastale mq. 2810.

–Pizzolato Aldo proprietario del terreno censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Vicenza, fg. 21 mappale 115/parte; superficie catastale mq. 1310, mappale 116; superficie mq. 555 e mappale 206/parte; superficie mq. 725, per un totale di mq. 2590.



L'area interessata dal Piano urbanistico risulta essere un terreno agricolo non utilizzato dagli attuali proprietari alla coltivazione ma limitato al semplice mantenimento dello stato dei luoghi e allo sfalcio dell'erba, solo in prossimità della strada l'area presenta degli alberi da frutto. L'area limitrofa al lotto risulta poco edificata ma comunque ben servita da tutti i servizi primari.

Il lotto confina ad est con via Ca' Perse, a nord e a sud con due canaletti di scolo e ad ovest con il restante lotto agricolo di proprietà della Sigora Pizzolato Franca.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la zona C16, prevede innanzitutto l'adeguamento del terreno di proprietà, in particolare al fianco di via Ca' Perse (a quota mt. +30,50 s.l.m.) è presente un rialzo del terreno di circa mt. 1,50 mentre verso il fondo del lotto si ritorna in piano per poi calare di altri mt. 1,50 in fondo alla proprietà. Si prevede di posizionare la strada privata interna e i lotti ad una quota di mt. 31,00 e salire attraverso l'area pubblica gradatamente di circa mezzo metro. Il terreno che verrà rimosso dal fianco di via Ca' Perse verrà riposizionato nel rimanente terreno agricolo in proprietà al fine di bonificarlo in quanto soggetto a ristagno idrico nell'ultima parte verso ovest. I canaletti circostanti l'intera proprietà saranno oggetto di pulizia a mezzo meccanico e risezionati al fine di garantire il corretto scolo dell'acqua piovana.

Viene previsto l'adeguamento del tratto di via Ca' Perse prospiciente al lotto in oggetto. Attualmente questo tratto ha una larghezza di circa mt. 3,00 e la lunghezza considerata è di mt. 80,00. Si prevede l'allargamento della carreggiata fino a mt. 5,00 ovvero fino alla stessa larghezza del tratto a sud, mentre a nord essendo presente l'abitazione di proprietà del Sig. Pizzolato Aldo si creerà una strettoia fino a mt. 3,00 originari di larghezza.

Lungo il tratto di via Ca' Perse in corrispondenza del fronte del lotto viene previsto un marciapiede di mt. 1,50 di larghezza per permettere un passaggio più sicuro dei pedoni. Al centro del lotto è prevista una strada di accesso alla nuova area residenziale. A destra e a sinistra del nuovo tratto sono previsti due ampi parcheggi con area di manovra e appositi spazi dedicati ai disabili, viene predisposto inoltre un pozzetto di allaccio alle rete pubblica per una colonnina di ricarica e relativo posto auto per le auto elettriche.

Un'ampio tratto verde alberato di circa mt. 6,00 viene interposto tra via Ca' Perse e i nuovi parcheggi. Verranno posizionate alberature e arbusti autoctoni e che ben si amalgamano con il contesto fluviale del fiume Bacchiglione e dell'oasi del wwf di Casale situata nelle immediate vicinanze.

Viene prevista inoltre una seconda fascia verde più bassa a siepe e arbusti a lato del marciapiede in modo da mitigare ulteriormente il nuovo intervento urbanistico.

E' prevista una risistemazione delle linee elettriche e delle linee telefoniche aeree in quanto all'interno della proprietà e ai lati della strada risultano presenti diversi pali di sostegno delle linee e all'angolo sud-est una cabina-palo elettrica. Dovendo creare i nuovi allacci per le future unità abitative alcuni tratti saranno interrati mentre altri pali saranno leggermente traslati, il tutto verrà concordato con gli enti

preposti pertanto il progetto potrà subire lievi variazioni soprattutto nei punti di connessione tra nuove linee e rimanenze.

Al di sotto della strada sono già presenti le linee di gas, acquedotto e fognature, pertanto il progetto prevede di intercettare tali linee e predisporre i futuri allacci all'interno del lotto. Verranno predisposti dei pozzetti all'inizio della strada privata da cui poi partiranno tutti gli allacci.

Il PUA prevede due lotti uno a destra e uno a sinistra dalla metratura pressochè identica. Il Piano degli interventi prevede per questa lottizzazione anche un volume commerciale che non verrà utilizzato.

La strada pubblica di accesso e i parcheggi saranno realizzati con le medesime caratteristiche di via Ca' Perse con pavimentazione in asfalto, mentre la strada privata interna sarà realizzata in betonelle drenanti.

Lungo il nuovo marciapiede viene previsto il posizionamento di una linea di illuminazione pubblica con lampioni ad alto fusto parzialmente mascherati dal verde retrostante, mentre all'interno dei parcheggi sono previsti lampioni più bassi e meno impattanti.

Bacino di Laminazione

Lo studio di compatibilità idraulica del Dr. Geologo Rimsky Valvassori per il dimensionamento del bacino di laminazione, a compensazione dell'aggravio determinato dalle nuove opere di impermeabilizzazione del suolo, previste dal progetto urbanistico e dal successivo progetto edilizio per le nuove abitazioni, **hanno determinato un volume d'invaso pari a mc. 202.**

Il volume complessivo d'acqua che il progetto prevede a regimazione, sarà raccolto in condotte interrato collegate ad un manufatto di regimazione con scarico nell'esistente fossato posto a sud-est del lotto. Quest'ultimo verrà pulito e risezionato in modo da garantire il corretto scolo delle acque.

Le condotte saranno realizzate nel seguente modo come si può vedere anche dalla Tav.4 allegata:

- Al di sotto del manto stradale e dei parcheggi nell'area pubblica verrà posato un tubolare in c.a.p. del diametro di ml. 1,00, con pozzetti di ispezione sulla strada pubblica collegati alle caditoie stradali **area 0,78 x 80% di portata x ml. 58,50 = mc. 49,95**
- Al di sotto della strada privata interna verrà posato uno scatolare in c.a.p. delle dimensioni di ml. 2,50 di larghezza e ml. 1,25 di altezza, collegata allo scatolare sopra descritto **area 3,12 x 90% di portata x ml. 60,00 = mc. 168,60**

Totale volume di invaso di progetto mc. 218,55 > mc. 202 richiesti.

Nuovi lotti residenziali

Il progetto urbanistico, prevede la realizzazione di una piccola area residenziale divisa in due lotti, serviti da una strada centrale comune e privata di mt. 7,00 di larghezza, che permette sia l'accesso ai lotti sia garantisce l'accesso al terreno agricolo ad est.

Il lotto 1 ha una superficie fodiaria di mq. 1722 (SU = 756 mq.) mentre il lotto 2 ha una superficie fondiaria di mq.1753 (SU = 756 mq.).

Ad est confinano con la nuova area pubblica e i nuovi parcheggi, mentre ad ovest confinano con il rimanente terreno agricolo di proprietà della Signora Pizzolato Franca.

Nuova Edificazione:

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni generali del vigente P.I. e delle relative norme tecniche operative, in ogni caso dovrà seguire i caratteri costruttivi tipici della zona. I nuovi edifici potranno essere realizzati sia a schiera che come case singole.

Dati di P.U.A.

Si riportano di seguito i dati di dimensionamento del P.U.A. meglio evidenziati nelle Tav. 1 Dati metrici e delimitazione ambito d'intervento, Tav.3 disciplina urbanistica - planivolumetrico e Tav. 5 Bacino di Laminazione:

Superficie ambito di intervento da Piano degli Interventi mq. 5.816

Riduzione ambito ammissibile 15% di 5816 = mq. 872,40

5.816 – 872,40 = mq. 4.943,60 < mq. 5.400

Superficie territoriale ambito di intervento mq. 5.400

Indice di utilizzazione territoriale "UT" = 0,26 x 5.816 = mq. 1.512,16

Parametro K = 0,3 NON UTILIZZATO

Parametro S = mq. 1.010 min. / 17% di St. = 5.400 x 17% = mq. 988,72 < mq. 1.010

Volume residenziale edificabile mq. 1.512,16 x h. 3 = mc. 4.536,48

Abitanti insediabili residenziale = mc. 4.536 : 150 = 30 ab.

STANDARDS DI PROGETTO

Urbanizzazione Primaria 10 mq. ab. =	mq. 300
Verifica monte "S"	
Aree a Verde e marciapiedi =	mq. 642
Aree a Parcheggio =	mq. 380
Strada pubblica di accesso =	mq. 218
Totale: 642 + 380 + 218 =	mq. 1.240 > mq. 1.010
Superficie fondiaria Lotto 1	mq. 1.722
SU mq. 756 residenziali	
Vol. residenziale = mq. 756 x h. 3 =	mc. 2.268
Superficie fondiaria Lotto 2	mq. 1.753
SU mq. 756 residenziali	
Vol. residenziale = mq. 756 x h. 3 =	mc. 2.268
Strada privata interna al lotto	mq. 412
Argine fosso	mq. 273
Totale ST mq. 5.400	
Bacino di laminazione mc. 218,55 > mc. 202 min.	

Comune di VICENZA
Piano Urbanistico Attuativo
Zona residenziale di espansione - C16 a Casale



Fotoinserimento su vista aerea dell'intervento in progetto

Fotoinserimento con vista da via Ca' Perse dell'area a verde attrezzata interposta tra la strada esistente e il nuovo insediamento.



Albettonne, Marzo 2022

Firma del Progettista dell'intervento

Arch. Manuel Zaffonato

Firma ex art.24, comma 2 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Risposte puntuali a pareri ricevuti

Parere Servizio Ambiente e AIM – Valore Ambiente:

Come richiesto si è provveduto ad inserire una fascia arbustiva di altezza minore rispetto alle alberature previste al fine di mitigare ulteriormente l'impatto visivo dell'edificato.

Le alberature che verranno collocate lungo l'area verde adiacente a via Ca' Perse saranno dei Carpini bianchi e neri mentre al di sotto di essi verranno poste come essenze arbustive basse dei ligustri alternati a biancospini.

Si è provveduto ad identificare inoltre una piccola piazzola in calcestruzzo per la raccolta dei rifiuti e la collocazione dei contenitori appositi la quale verrà definita in fase attuativa.

Parere Servizio Edilizia:

In merito al parere ricevuto si precisa che il piano riporta le quote dell'intervento riferite al livello medio mare come da rilievo allegato; la quota di riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati in progetto dovrà essere quella della strada pubblica interna in prossimità dell'ingresso alla strada privata dei lotti ovvero +31,00 m. s.l.m.m., questa sarà la "quota zero".

Lungo il perimetro dei lotti verso il lato campagna verranno realizzate recinzioni mediante sistemi in ferro o legno e rete plastificata mentre le murette di recinzione in CA con saranno limitate lungo la strada privata interna, come da NTO del PI.

I due macrolotti verranno suddivisi o meno successivamente in funzione delle esigenze della proprietà al momento della realizzazione dei fabbricati sempre nel rispetto delle norme vigenti. Nel fotoinserto allegato alla presente relazione si può vedere un esempio di abitazioni future con n.6 casette unifamiliari a schiera collegate dai garage o da pergolati; si precisa che si tratta di un'ipotesi progettuale esemplificativa.

Parere Servizio Infrastrutture, Servizio Mobilità e Trasporti:

Nella Tav.3 – Disciplina urbanistica, si è riportata una planimetria con le aree da cedere al comune (parcheggi e strada pubblica) e le aree private da vincolare ad uso pubblico (aree a verde).

Si precisa che la scolina a lato strada, che si richiama nella nota, verrà tombinata e lo scarico confluirà nello scolo a sud.

Sono stati rivisti i raggi di curvatura e la larghezza dei marciapiedi e rettificati in funzione delle note come riportato negli elaborati di progetto.

Nei parcheggi non si è potuto prevedere l'uso di betonelle ma si è mantenuto il grigliato erboso per rendere la superficie più permeabile all'acqua, in ogni caso si sono utilizzate betonelle di color chiaro.

Nella Tav.7 – Verde di arredo, segnaletica stradale, illuminazione pubblica, sezioni e particolari, è riportata la segnaletica verticale necessaria, con la rimozione del cartello relativo alla colonnina di ricarica per auto elettriche, rimane però la predisposizione del pozzetto per un eventuale allaccio futuro.

L'accesso carraio nell'area di sosta qualora venisse realizzato si dovrà provvedere alla chiusura dell'accesso privato lungo via Ca' Perse.

Parere Genio civile e parere Consorzio di Bonifica “Alta Pianura Veneta” (Pgn 192866/2021):

A seguito delle varie richieste ed integrazioni pervenute da parte del Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica “Alta Pianura Veneta” si è provveduto a rettificare sia le tavole di progetto che le relazioni geologiche e geotecniche allegate. In merito alla parte grafica si è modificato lo scarico finale delle acque bianche provenienti dal bacino di laminazione spostandolo dalla zona parcheggi alla zona finale della lottizzazione in quanto in quel punto la scolina risulta più profonda. Si sono meglio precisate le quote altimetriche di progetto e le sezioni contenenti tutte le indicazioni tecniche richieste, si è ampliato il bacino di laminazione portandolo ad una capienza considerata al 90% della capacità a 218,55 mc. di invaso superiori ai 202 mc. richiesti.

Per quanto riguardante le relazioni tecniche di dettaglio si rimanda agli elaborati allegati del Dr. Geologo Rimsky Valvassori, in particolare alle relazioni geologiche, geotecniche e di compatibilità sismica.

Parere ARPAV (Pgn 78664/2021):

In merito alla documentazione terre e rocce da scavo la stessa verrà prodotta e inviata prima dell'avvio dei lavori come da norme vigenti D.Lgs. 152/2006 e DPR 120/2017. Si precisa inoltre che il terreno vegetale, che verrà rimaneggiato o rimosso in fase di lavori, verrà mantenuto in loco per livellare il terreno esistente, mentre eventuale materiale di scavo in prossimità della strada verrà correttamente smaltito presso le discariche autorizzate.

Parere AIM Servizi a Rete Srl – Divisione Energia e Illuminazione Pubblica (Pgn 82665/2021):

In fase di esecuzione dei lavori si effettuerà un sopralluogo in cantiere con i tecnici incaricati, come richiesto, al fine di verificare puntualmente lo stato dei luoghi (linee, cavidotti pozzetti ecc...)

Una volta definito il tutto con i tecnici incaricati verrà, qualora necessario, rettificato il progetto relativo alle reti elettriche e di illuminazione, e stipulato un atto di servitù perpetua e inamovibile a favore della ditta interessata.

Parere VIACQUA (Pgn 64732/2021):

In merito al parere ricevuto si è provveduto all'adeguamento della Tav.5 – Regimazione acque bianche e fognature secondo le prescrizioni richieste; in particolare l'adeguamento della tipologia dei materiali impiegati ma non si è modificato nulla in merito a posizionamento o dimensionamento.

Si è introdotto un pozzetto di ispezione prima dell'inizio della strada privata al fine di delimitare la parte in gestione a ViAcqua da quella privata.

Parere Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (Pgn 76007/2021):

A seguito della richiesta di valutazione per l'inserimento di idranti si sono inserite due prese; una vicino all'accesso carraio di via Ca' Perse lungo il marciapiede e una in fondo alla strada privata in una posizione tale da permettere il facile utilizzo in funzione di tutta la lottizzazione, sia della parte pubblica che privata.

Albettono, Marzo 2023

Firma del Progettista dell'intervento

Arch. Manuel Zaffonato

Firma ex art.24, comma 2 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.