



STUDIO ASSOCIATO PARISE

GEOM. PARISE GIORGIO
GEOM. PARISE ANNA
GEOM. PARISE FABIO
DOTT. ING. BONOMI BOSEGGA GUSTAVO

36030 MONTECCHIO PRECALCINO - VI - Viale Don Martino Chilese, 25/1
Tel./fax. 0445-864805 - E.Mail studioparise@hotmail.com - P.IVA 03147490241

Provincia di Vicenza

Comune di Montecchio Precalcino

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DI UN'AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATO "BORTOLAN"

Ditta: **Vicino Maria Annadir**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è sita in Montecchio Precalcino (VI), nel terreno catastalmente individuato al foglio n°13 mappale n°966, compreso tra via Zanfardin e via Bortolan, parallelo a via Astichello.

Attualmente il terreno è destinato dal vigente Piano degli Interventi (PI) a zona C2.1-13 "Zona Residenziale di Espansione", soggetta ad accordo tra il Comune di Montecchio Precalcino ed il privato Vicino Maria Annadir, ai sensi dell'art. n°11 della L.R. n°11 del 23/04/2004 e Legge n°241 del 07/08/1990.

L'accordo tra il Comune di Montecchio Precalcino ed il privato Vicino Maria Annadir è stato definito con l'approvazione della Scheda Normativa di cui all'Accordo n°3/28, nel quale viene approvato ed individuato l'ambito di intervento.

2. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il PUA prevede la trasformazione urbanistica della zona in proprietà per realizzare alcuni edifici con destinazione prevalente a residenziale, previa la dotazione dei necessari sottoservizi e degli standard primari per verde e parcheggio commisurati all'intera superficie.

- Dati tecnici dell'area:
 - Zona Territoriale Omogenea C2.1-13
 - Superficie territoriale ambito mq 4.717,00
 - Indice territoriale 1,00 mc/mq
 - Volumetria massima mq 4.717,00
 - Superficie lotti edificabili mq 3.263,00
- Tipologia edilizia ammesse (si rimanda alla NTA allegate al presente PUA):
 - Fabbricati singoli.
 - Fabbricati bifamiliari.
 - Case a schiera fino a n°3 unità abitative.
- Destinazione d'uso (si rimanda alla NTA allegate al presente PUA):
 - Residenziale.
 - Turistico ricettiva.

- Produttiva / Direzionale.
- Commerciale.
- Perequazione urbanistica:
 - Trasformazione urbanistica dell'area.
 - Nuova strada di collegamento tra via Zanfardin e via Bortolan, dotata dei necessari sottoservizi
 - Realizzazione aree a verde ed a parcheggio commisurato all'area di intervento.
 - Prolungamento della strada verso via Bortolan su area ceduta al Comune.
 - Concorso economico per l'acquisizione da parte del Comune della zona PEEP di via Palazzina.
- Scadenza: 5 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi.

La proposta di piano risulta compatibile con la programmazione del territorio Comunale di Montecchio Precalcino e con la programmazione sovra-comunale, risultando economicamente sostenibile e attuabile.

3. Descrizione stato attuale

L'area oggetto degli interventi risulta confinare:

- Confine Nord: via Bortolan / area di proprietà del Comune di Montecchio Precalcino.
- Confine Sud: Via Zanfardin.
- Confine Est: Terreno agricolo altra proprietà.
- Confine Ovest: via Astichello.

Il terreno è situato in prossimità del centro abitato del Comune di Montecchio Precalcino (zona capoluogo), e si inserisce in contesto nel quale sono già presenti numerosi fabbricati a natura residenziale, commerciale e di servizio.

In particolare il terreno funge da collegamento tra due zone edificate poste a Nord e Sud rispetto a lotto, e quindi gli interventi previsti andrebbero a collegare i due nuclei.

Il terreno è attualmente sistemato a prato irriguo.

All'interno dell'area è presente la sola rete fognaria, lungo il confine Ovest del lotto, e non sono presenti altri impianti tecnologici interrati o aerei all'interno dell'ambito del PUA.

Il terreno è moderatamente inclinato da Nord verso Sud (il dislivello rilevato tra via Zanfardin e via Bortolan è di 90 cm).

Il perimetro di intervento corrisponde a quello approvato ed allegato al PI Vigente.

4. Proposta di piano

Il progetto edilizio proposto si configura come un intervento di iniziativa privata soggetto a PUA, nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni del PI indicati nelle planimetrie.

All'interno dell'ambito previsto dal PUA sono previsti:

- N°5 lotti edificabili per una superficie complessiva di mq 3.263.
- Una nuova strada di collegamento tra via Zanfardin e via Bortolan (compreso quindi il tratto ceduto al Comune), a due sensi di marcia di 6 metri di larghezza.
- Marciapiede largo 1,5 metri che si estende per tutta la lunghezza della strada fino al confine dell'ambito previsto del PUA (si rimanda alle opere indicate come extra ambito), lungo il lato Est della strada. Il piano di calpestio sarà in asfalto.
- Aree a parcheggio per una superficie complessiva di mq 260. I posti auto avranno una dimensione mt 5x2,5 ciascuno (previsti n°18 posti auto), e dei posti auto per i diversamente abili di dimensioni mt 3,5x5 ciascuno (n°2). La pavimentazione dei parcheggi sarà in betonelle posate su letto di sabbia, per rendere la superficie permeabile all'acqua.

- Aree a verde pari a mq 405, dotati di panchine e di alberature ad alto fusto
- Una piazzola che fungerà da isola ecologica.
- Sottoservizi impiantistici a servizio dei lotti (Impianto Enel, Telecom, Gas, Acqua, Fognatura, smaltimento acque meteoriche derivanti dalla strada), realizzati secondo quanto stabilito dagli enti gestori.
- L'impianto di illuminazione pubblica sarà costituito da pali di illuminazione aventi altezza massima di mt. 5,50, e posti ad un interasse di circa 30 metri. La tipologia dei corpi illuminanti saranno indicati dall'UTC.
- Relativamente al sistema di dispersione nell'area verde, si specifica sinteticamente quando indicato nell'Indagine geologico-geotecnica generale – Valutazione di compatibilità Idraulica allegata al PUA (cap.7):
 - o E' prevista una trincea di dispersione avente sezione di circa metri 1,00x1,00, posta ad una profondità di almeno cm.50, ed una lunghezza pari a 16,0 metri.
 - o L'acqua piovana verrà precedentemente convogliata in una vasca di sedimentazione, avente volume pari a 7 mc.
- Da un punto di vista architettonico, come specificato nelle allegate Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano, si intende consentire una certa libertà alla futura committenza che andrà edificare i nuovi fabbricati, in quanto il contesto edificatorio è di per se molto vario, sia per sagoma, sia per sviluppo in pianta, sia per tipologia delle finiture edili. Tuttavia, dato lo sviluppo lineare dell'intervento, si è previsto comunque alcuni elementi di continuità quali:
 - o Altezza massima degli edifici mt.6,50.
 - o La recinzione fronte strada ed i relativi accessi carrai e pedonali, avranno le stesse caratteristiche per tutta la loro lunghezza, come indicato all'art. n°8 delle NTA allegate al presente PUA.

L'ambito previsto nel presente PUA è stato così configurato in quanto:

- Vengono richiamati gli schemi edificatori presenti a Nord e a Sud del PUA (lato est di via Astichello), con i fabbricati posti sulla stessa linea ed arretrati rispetto a via Astichello. In particolare a Sud è presente lo stesso schema edificatorio, con una strada privata di collegamento parallela a via Astichello, mentre a Nord i fabbricati per la maggior parte sono posizionati ad una maggiore distanza dalla strada per il ricavo di parcheggi. In tal modo si andrà mitigare l'impatto paesaggistico ed ambientale dell'intervento.
- Permette il completare il collegamento pedonale e ciclabile sicuro dell'area posta ad Est di via Astichello, rendendolo molto più agevole e sicuro, tra l'area in esame ed i servizi limitrofi (centro del paese, area attrezzata per il gioco in via Palazzina, Piscine, ecc).

5. Opere extra ambito P.U.A. – Proposta di cessione area

All'esterno dell'ambito previsto dal PUA, a scomputo del versamento degli oneri secondari, sono previsti:

- Completamento del marciapiede fino allo sbocco con via Bortolan (complessivamente mq 56).
- Formazione di un'area di parcheggio lungo il lato Ovest della strada di lottizzazione, con le stesse modalità previste all'interno dell'ambito del PUA (n°7 posti auto, per complessivi mq 87,50).
- Esecuzione della predisposizione allaccio reti Gas ed Acquedotto del lotto ceduto al Comune. Sono stati esclusi il collegamento alla fognatura ed alle reti Enel e Telecom, in quanto il costo complessivo sarebbe stato troppo oneroso, e si andrebbe a superare considerevolmente il valore degli oneri da scomputare. Tuttavia, se l'offerta economica della ditta appaltatrice sarà più bassa delle previsioni, tali allacci verranno realizzati. Comunque tali allacci sono facilmente realizzabili in un secondo momento tramite collegamento con via Bortolan.

Infine, si propone la cessione a titolo gratuito delle seguenti aree interne all'ambito del PUA:

- Nuova strada di lottizzazione e relativo marciapiede, comprensivi dei sottoservizi.
- Aree a verde ed a parcheggio, compreso quanto ciò sia compreso al loro interno (panchine, alberature, ecc)

In quanto:

- Come previsto dall'Accordo, già parte della strada e le opere previste extra-PUA ricadono all'interno delle proprietà pubblica, e quindi il Comune dovrà provvedere alla loro manutenzione.
- Dato per molto probabile l'uso della strada da parte di persone non residenti degli edifici che saranno realizzati all'interno dei lotti, visto che la nuova viabilità andrà a collegare dei servizi presenti nel centro del capoluogo molto utilizzati dalla comunità, si creerebbe un sostanziale problema di responsabilità verso terzi da parte dei proprietari dei lotti del PUA in caso di incidenti.

6. Dati Tecnici

DIMENSIONAMENTO

- Superficie Superficie Complessiva reale	mq 4.717
- Volume realizzabile (mc 4717 x 1 mc/mq):	mc 4.717
- Abitanti insediabile (mc 4717 / 150 mc/ab):	n° 31
- Superficie minima a parcheggio (8 mq/ab):	mq 248,00
- Verde primario (12,5 mq/ab):	mq 387,50

DATI DI PROGETTO

- Superficie Complessiva reale:	mq 4.717
- Superficie lotti:	mq 3.263
- Volume realizzabile (mc 4717 x 1 mc/mq):	mc 4.717
- Superficie a parcheggio:	mq 260
- Superficie strada e marciapiedi (ambito PUA):	mq 1.000
- Verde primario:	mq 405
- <i>Marciapiedi extra-PUA:</i>	<i>mq 56,00</i>
- <i>Parcheggio extra-PUA:</i>	<i>mq 87,50</i>

DISTINTA EDIFICABILITA' LOTTI

N° LOTTO	VOLUME (mc)	SUP. (mq)
1	955,54	661
2	942,53	652
3	952,65	659
4	961,32	665
5	904,96	626
TOTALE:	4.717,00	3.263

7. Convezione Urbanistica

La convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n°380/2011 ed s.m.i. e per la realizzazione di interventi di nuova edificazione in "Zona residenziale di espansione C2.1" ai sensi dell'art. n°27 delle N.T.O. del Piano degli Interventi Adottato sarà sottoscritta dalla Ditta ed il Comune di Montecchio Precalcino.

Montecchio Precalcino, lì 11/04/2017

I TECNICI

IL COMMITTENTE
