

STUDIO DI ARCHITETTURA TOGNETTI
TOGNETTI ARCHITETTO STEFANO

COMUNE DI SANDRIGO
PROVINCIA DI VICENZA

20 NOVEMBRE 2012
AGG. 11 FEBBRAIO 2013

Committente

CUMAN CATTERINA MADDALENA

Progetto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA
"VIA GIRARDINA"**

Descrizione

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegato

A

Progettista

Committente

1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area interessata dall'intervento proposto, di proprietà della Signora Cuman Catterina Maddalena nata a Sandrigo il 20/11/1933, è situata a sud-est del centro del paese, in corrispondenza dell'incrocio tra Via San Gaetano e Via Girardina.

A nord e ad est dell'area di intervento, la proprietà comprende anche alcuni edifici risalenti all'inizio del '900 con annesso parco, ricadenti in zona A – Centro Storico, tutelati dal vigente P.R.G. con apposite schede puntuali, anch'essi ricompresi all'interno dello S.U.A. n. 10.

La zona a sud ed ovest dell'area in cui s'intende operare la trasformazione urbanistica, ha una bassa concentrazione edilizia, caratterizzata da edifici unifamiliari o bifamiliari e piccoli condomini di costruzione relativamente recente.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Girardina, attraverso la porzione in proprietà ricadente in zona Centro Storico.

In catasto l'area è individuata come segue:

Catasto Terreni: Comune di Sandrigo.- Foglio 13 - M.N. 115-558-916

Catasto Fabbricati: Comune di Sandrigo - Foglio 13 - M.N. $\left. \begin{array}{l} 114/1 \\ 894 \end{array} \right\}$
 $\left. \begin{array}{l} 578 \\ 840/4 \\ 841 \end{array} \right\}$
840/3

2 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona interessata dall'intervento, ha una superficie reale di mq. 4 784,05 ed ha una conformazione pianeggiante, con un dislivello massimo di cm.110 a scendere dall'accesso all'estremo confine sud.

Dal punto di vista ambientale, nell'area ricadente all'interno del "tessuto storico", si trova il parco pertinente la villa con grandi alberi (magnolie, pini marittimi, cedri, conifere) di cui si prevede la conservazione, mentre nell'area ricadente all'interno del "tessuto di nuovo impianto, si rileva la presenza di alcune alberature spontanee e di un vigneto che occupa praticamente la quasi totalità della superficie.

All'interno della zona oggetto di trasformazione urbanistica si trovano i seguenti fabbricati:

- Fabbricato residenziale padronale (villa) risalente all'inizio del '900 e relativi parco, oggetto della scheda puntuale n. 233 (M.N. 578-840/4-841);
- Fabbricato residenziale secondario e relativi accessori, anch'esso risalente all'inizio del '900, oggetto della scheda puntuale n. 234 (M.N. 114/1-894);

- Fabbricato accessorio di modesta fattura in stato di abbandono del quale è prevista la demolizione (M.N. 840/3).

3 – NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La collocazione dell'intervento in oggetto all'interno di un perimetro con obbligo di S.U.A., impone che l'edificazione dell'area in questione sia subordinata all'approvazione di un P.d.L., in parte già attuato nella contigua zona ad ovest.

Nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente P.I. per la Z.T.O. C2, i parametri urbanistici principali sono:

- a) Indice edificatorio territoriale: 1,00 mc/mq.
- b) Altezza dei fabbricati: n. 3 piani f.t.
- c) Distanza minima dai confini: metà dell'altezza dei fabbricati più alti con min. 5,00 mt;
- d) Distanza minima dai fabbricati: altezza dei fabbricati più alti con min. 10,00 mt;

Il P.I. destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30,00 mq./ab. così suddivisi:

- Interesse comune 10,00 mq./ab.
- Parcheggio primario 10,00 mq./ab.
- Verde primario 10,00 mq./ab.
- Totale dotazione minima 30,00 mq./ab.

Per il dimensionamento del P. di L., si dovrà assegnare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc./ab. del volume che s'intende edificare; quest'ultimo non deve essere inferiore al 75% del volume massimo edificabile.

4 – RUOLO ED OBIETTIVI DEL P. di L.

Il P.I. vigente prevede per questa zona la realizzazione di un edificato previa approvazione di un P.d.L.

Negli anni passati l'area adiacente posta a sud aveva trasformato l'area in zona residenziale non comprendendo l'area in oggetto la quale era stata lasciata fuori dall'ambito di intervento.

I proprietari dell'area intendono ora attuare la trasformazione urbanistica per completare così l'intero comparto.

Gli obiettivi che s'intendono perseguire con l'attuazione del P. di L. sono:

- a) convertire un'area dismessa, in una zona residenziale a basso impatto urbanistico tramite la realizzazione di edifici mono e/o bifamiliari;
- b) assicurare attraverso un'ordinata pianificazione l'unitarietà di sviluppo dei nuovi interventi con il tessuto urbano ed il paesaggio circostanti.

Le infrastrutture esistenti sono rappresentate dalla strada di Via Girardina dalla quale troverà accesso la strada di lottizzazione.

I criteri seguiti nella composizione urbanistica, nella distribuzione edilizia e nei profili regolatori dell'edificazione rispondono alle seguenti esigenze:

- costruire un aggregato abitativo integrato nel contesto ambientale esistente. proponendo tipologie edilizie presenti in zona: unifamiliari, bifamiliari.
- localizzare i parcheggi in modo tale da servire funzionalmente l'area;
- prestare particolare attenzione a quanto previsto dalla Legge 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche" mediante l'esecuzione di adeguate rampe sui marciapiedi e percorsi pedonali.

5 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

A) VERDE PRIMARIO

Il Piano di Lottizzazione prevede la localizzazione del verde primario all'estremo nord della proprietà, in modo tale da renderlo facilmente usufruibile anche da utenti esterni.

Il verde primario minimo previsto dal dimensionamento del P.di L. è di mq. 160,00, quello di progetto sarà pari a mq. 160,11, di cui mq. 144,48 a verde attrezzato e mq. 15,63 a vialetto di pertinenza lastricato a porfido.

B) PARCHEGGIO PRIMARIO

Il Parcheggio pubblico sarà ubicato all'inizio della lottizzazione, in posizione facilmente usufruibile dai futuri residenti e visitatori, di conformazione tale da integrarsi al contiguo futuro parcheggio privato di pertinenza della villa in un disegno organico ed ordinato.

Il Parcheggio primario previsto dal dimensionamento del P.di L. è di mq. 160,00, quello di progetto sarà pari a mq. 160,60.

C) STRADE E MARCIAPIEDI

La strada di accesso all'area prevede l'innesto in corrispondenza del passo carraio esistente su Via Girardina.

Nel punto d'innesto, la carreggiata avrà una larghezza di ml. 5,83 determinata dalla presenza degli edifici esistenti; successivamente la strada si allarga fino a raggiungere la larghezza di ml. 6,00.

Lungo il lato sud della strada è previsto un marciapiede della larghezza di ml. 1,50, rialzato di cm. 15 ed opportunamente raccordato al piano stradale con rampe della

pendenza massima del 15%.

Come previsto nella delibera nr. 18 del 18/04/2012, l'accesso pedonale alla lottizzazione, avverrà tramite un portico da ricavarsi attraverso il piano terra dell'edificio prospiciente Via Girardina, individuato catastalmente al M.N. 114 sub 1, per collegarsi poi al marciapiede di cui sopra.

D) TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel rispetto degli obiettivi del piano sono previste tipologie edilizie con due piani fuori terra oltre la soffitta (nel rispetto delle altezze massime e dei volumi massimi realizzabili) ed uno interrato o seminterrato.

E) SOTTOSERVIZI

Tutti i sottoservizi di progetto, ed in particolare:

- Linea Pubblica illuminazione
- Linea Acquedotto
- Linea Telefonica
- Linea Acque nere
- Linea Acque bianche
- Linea E.N.E.L.

saranno collegati alle rispettive linee esistenti su Via Girardina adottando tutte le indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli enti gestori dei servizi.

In particolare, le acque meteoriche provenienti dall'area a parcheggio e dalla strada di lottizzazione pubblica, previo passaggio in pozzetto disoleatore, saranno convogliate nel pozzo perdente previsto sotto al parcheggio stesso. Solo cautelativamente viene previsto un collegamento di emergenza che s'innesta nella rete delle acque bianche esistente su Via Girardina, che già smaltisce le acque bianche dell'area.

I lotti saranno dotati di pozzi perdenti opportunamente dimensionati per lo smaltimento delle acque meteoriche in loco; come sopra sarà previsto un troppopieno da immettere nella condotta delle acque bianche esistente su Via Girardina per le situazioni di emergenza.

6 – AMBITO DI INTERVENTO DEL P. di L.

La delimitazione dell'ambito di intervento del P. di L. va ad interessare una superficie complessiva di mq. 4 784,05, di cui mq. 2 957,54 urbanisticamente destinati a "tessuto residenziale di nuovo impianto" e mq. 1 826,51 a "tessuto storico".

Il perimetro della S.U.A. n. 10 e le zone urbanistiche indicate nel P.I. corrispondono esattamente allo stato dei luoghi e alla proprietà per cui non si rende necessario apportarvi alcuna modifica.

Il perimetro di S.U.A. di cui sopra, interessa i seguenti immobili:

Catasto Terreni: Comune di Sandrigo.- Foglio 13 - M.N. 115-558-916
 Catasto Fabbricati: Comune di Sandrigo - Foglio 13 - M.N. { 114/1
 894
 { 578
 840/4
 841
 840/3

Ditta Catastale:

CUMAN Catterina Maddalena nata a Sandrigo il 20/11/1933,
 c.f. CMN CTR 33S60 H829S

7 – DIMENSIONAMENTO DEL P. di L.

Il piano di lottizzazione è dimensionato in base ai criteri riportati al precedente articolo 3, dove viene imposta un'area minima a standard primari pari a 20,00 mq. per ogni nuovo abitante insediabile, di cui a verde 10,00 mq/ab. e a parcheggio 10,00 mq/ab.

Lo standard secondario (Interesse pubblico) è quantificato in minimo 10,00 mq./ab.

Si assume come capacità insediativa residenziale teorica il valore ottenuto attribuendo ad ogni abitante da insediare 150 mc; di volume massimo edificabile, e pertanto dalla volumetria massima che s'intende utilizzare di mc. 2 400,00 (> del 75% volumetria max pari a mc. 2 957,54) ne consegue che il numero teorico di abitanti insediabili risulta pari a 16 (2 400,00 mc. : 150 mc./ab.).

Pertanto le aree a standard minime che competono al Piano di Lottizzazione, da cedersi al Comune in forma gratuita e/o da monetizzare, sono così riassunte nella seguente tabella:

<i>Superficie territoriale (S.t.) "tessuto resid. di nuovo impianto"</i>	<i>mq. 2 957,54</i>
Volume edificabile previsto nel P. di L.	mc. 2 400,00
Abitanti teorici (Volume / 150)	n. 16,00
S1. Aree a VERDE primario (10,00 mq/ab)	mq. 160,00
. Aree a PARCHEGGIO primario (10,00 mq/ab)	mq. 160,00
S2. Aree da monetizzare per standards secondario (10,00 mq/ab)	mq. 160,00
TOTALE S1 + S2 Aree a standard totali (30,00 mq/ab)	mq. 480,00

I dati tecnici riguardanti il P. di L. "Via Girardina" sono i seguenti:

SCHEMA TECNICA

· superficie territoriale "tessuto resid. di nuovo imp."	mq.	2 957,54
· indice territoriale	mc/mq.	1,00
· volume edificabile max	mc.	2 957,54
· volume edificabile previsto nel P. di L.	mc.	2 400,00
· capacita' abitativa teorica	mc/ab.	150,00
· numero abitanti teorici	n.	16,00
· altezza massima degli edifici	n. piani	3,00

AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) superficie a strada di P. di L.	mq.	166,47
2) superficie a marciapiedi + portico pubb.	mq.	70,28
3) superficie a parcheggio primario	mq.	160,60
4) superficie a verde primario	mq.	<u>160,11</u>
	mq.	557,46

AREE PRIVATE

5) superficie a strada privata	mq.	258,46
6) superficie a marciapiedi privati	mq.	59,86
7) superficie alloggiamento contatori privati	mq.	4,28
8) superficie Lotto 1	mq.	461,46
9) superficie Lotto 2	mq.	530,12
10) superficie Lotto 3	mq.	726,77
11) superficie Lotto 4	mq.	448,63
12) superficie Lotto 5	mq.	424,29
13) superficie Lotto 6	mq.	<u>1 312,72</u>
	mq.	<u>4 226,59</u>

Totale superficie P. di L. mq. 4 784,05

AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

13) Aree per standards secondario da monetizzare	mq.	160,00
--	-----	--------

8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come evidenziato negli elaborati di progetto, il P. di L. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in cui sarà realizzata la sistemazione e la cessione e/o il vincolo di quota parte.

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) Strade e marciapiedi;
- b) Spazi di parcheggio;
- c) Spazi a verde attrezzato;
- d) Rete fognaria;
- e) Rete Idrica;
- f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) Rete di distribuzione del gas metano;
- h) Pubblica illuminazione;
- i) Rete servizio telefonico;
- j) Segnaletica stradale.

9 – STANDARDS PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come evidenziato al punto -9-, il dimensionamento dello standard secondario in rapporto al volume ch s'intende realizzare (mc. 2 400,00) risulta pari a mq. 160,00.

Vista la difficoltà di reperire detto standard, la ditta proprietaria chiede la monetizzazione dello stesso.

In seconda istanza, a compenso della monetizzazione, la ditta proprietaria chiede la possibilità di realizzare le opere pubbliche previste lungo Via Girardina (vedi Tav. 6) consistenti nella costruzione di parcheggi e marciapiedi.

Sandriago, lì 11 Febbraio 2013

Il Progettista