

# P.U.A.

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Piano di Lottizzazione residenziale

## COMPARTO C2/12 VIGODARZERE

DITTA PROPRIETARIA:

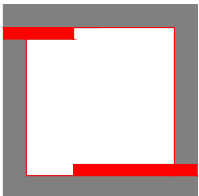
GEOLCO COSTRUZIONI S.A.S.

## RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

Via Spinetti 12/a 35010 VIGODARZERE (PD)  
tel: 049-8841637 cell: 347-3479074  
e-mail: davide.zattarin@gmail.com

geom. DAVIDE ZATTARIN  
arch. DEMETRIO ZATTARIN

**ZATTARIN**  
STUDIO TECNICO  
D'ARCHITETTURA



# A

ALLEGATO

aprile 2018 agg.to settembre 2018

## **INDICE**

<b>1</b>	Localizzazione e ambito di intervento	pag.	1
<b>2</b>	Inquadramento urbanistico : dal PRG al vigente PI	pag.	1
<b>3</b>	Identificazione catastale delle aree e ditte proprietarie	pag.	5
<b>4</b>	Dati tecnici e dimensionamento del Piano	pag.	6
<b>5</b>	Il progetto del Piano : criteri informativi	pag.	7
<b>6</b>	Il Piano di lottizzazione : descrizione	pag.	8
<b>7</b>	La prevista pista ciclabile : considerazioni	pag.	9
<b>8</b>	La progettazione architettonica nei singoli lotti	pag.	9
<b>9</b>	Relazioni con il contesto	pag.	10
<b>10</b>	Infrastrutture da realizzare nell'area	pag.	10
<b>11</b>	Materiali e finiture	pag.	10
<b>12</b>	Elaborati tecnici e grafico-progettuali del Piano	Pag.	11
<b>13</b>	Conclusioni	pag.	12

## 1. LOCALIZZAZIONE E AMBITO DI INTERVENTO

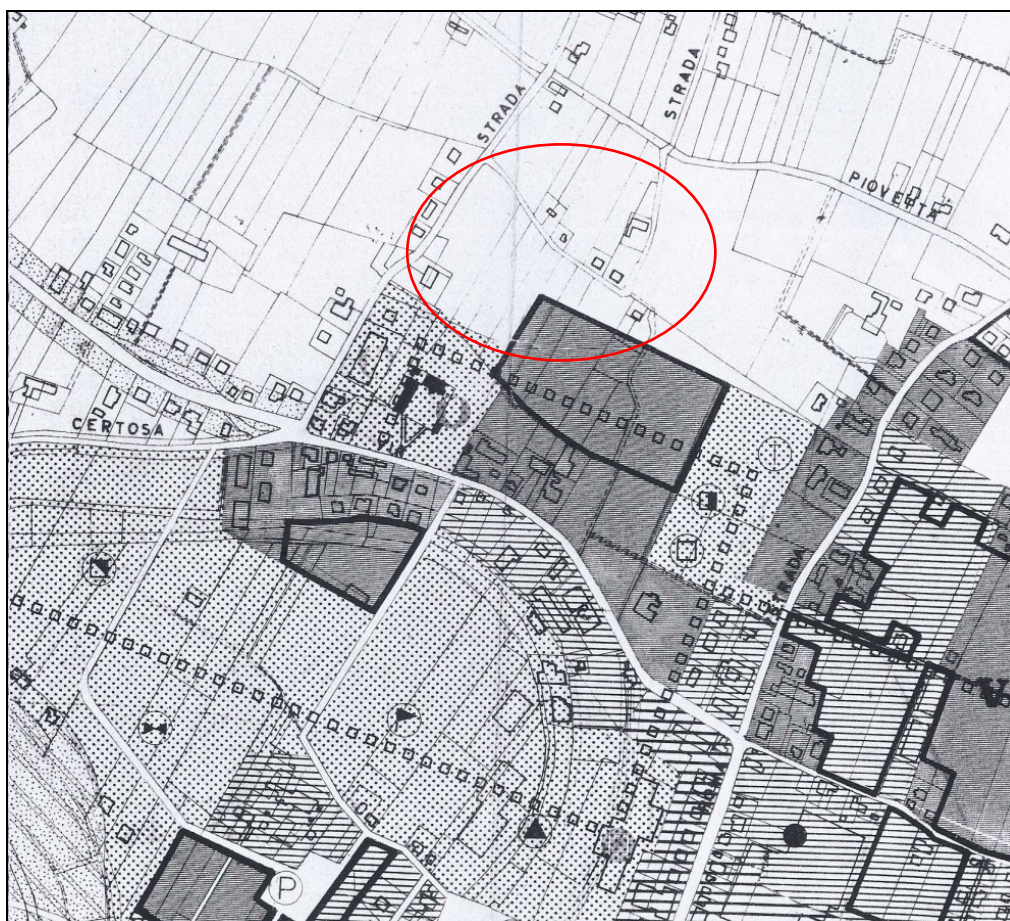
L'area che identifica l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo "**COMPARTO C2/12 VIGODARZERE**" si colloca nel quadrante nord del tessuto edificato urbano del Capoluogo, tra il quartiere residenziale di via Falcone (ex-lottizzazione "Giardino") e la strada comunale via Cà Zusto, in immediata adiacenza all'area di proprietà comunale (con la quale confina a sud) che ospita le attrezzature sportive di pertinenza della Scuola Media "Andrea Moroni".

L'area del Comparto è immediatamente accessibile dalla viabilità pubblica costituita dalla laterale di via Cà Zusto (ex-strada Conchelle) che ne delimita l'ambito a nord e dal terminale di via Falcone ad est, terminale di cui è previsto il prolungamento si da generare la connessione tra le due strade.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO : DAL P.R.G. AL VIGENTE P.I.

Al momento dell'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vigodarzere, avvenuta con D.G.R. n. 92 del 13 gennaio 1981, l'area dell'attuale comparto veniva ricompresa in zona rurale, subito a ridosso della zona edificabile estensiva di espansione ex-distretto PdL "Giardino" e in adiacenza alla zona "F" rappresentata dall'area di pertinenza della Sede Municipale e del vicino edificio scolastico che ospita la Scuola Media.

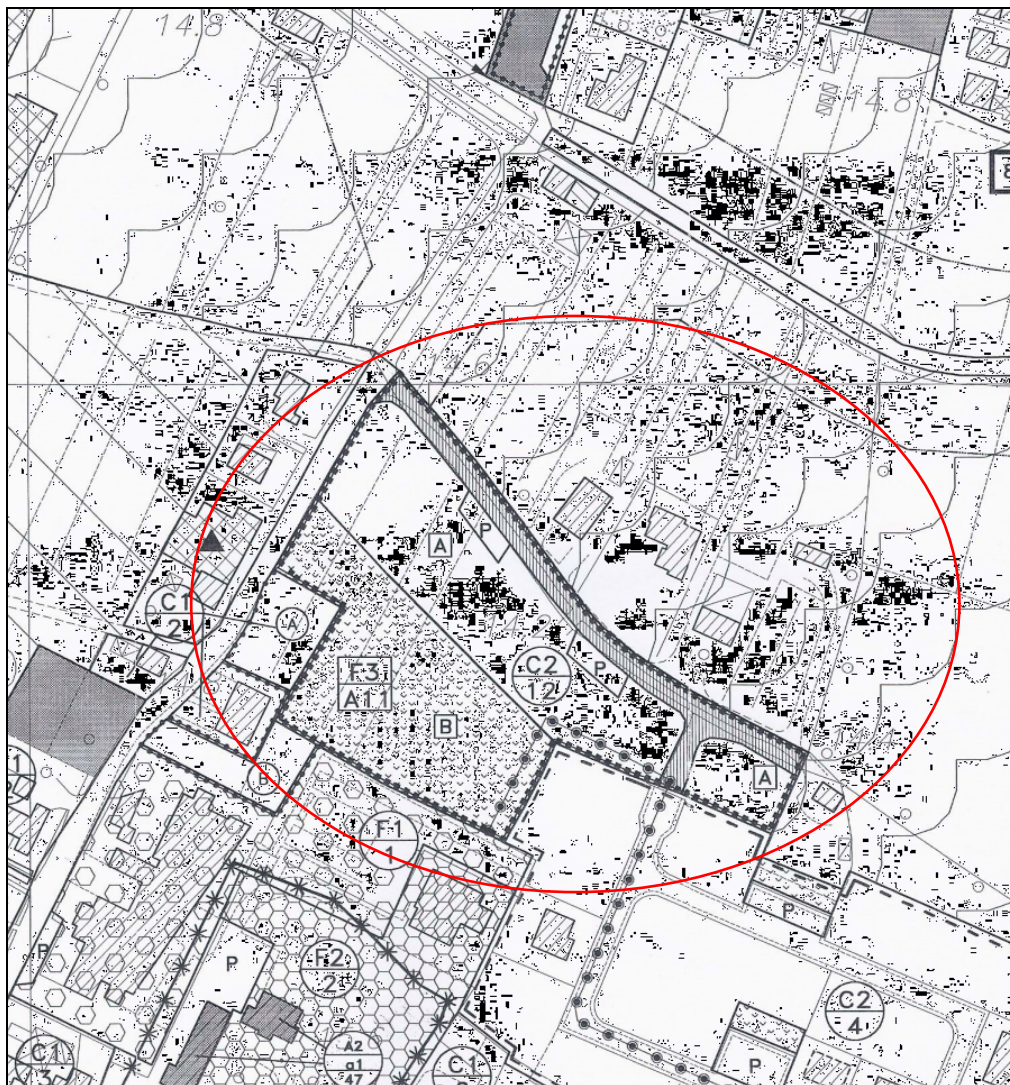
--- **stralcio del P.R.G. anno 1981**---





La riclassificazione in area di espansione residenziale avviene con la variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 2633 del 10.10.2001, variante a seguito della quale viene individuato il **Comparto C2/12** il cui ambito originario viene così definito :

*--- stralcio del P.R.G. anno 2001---*



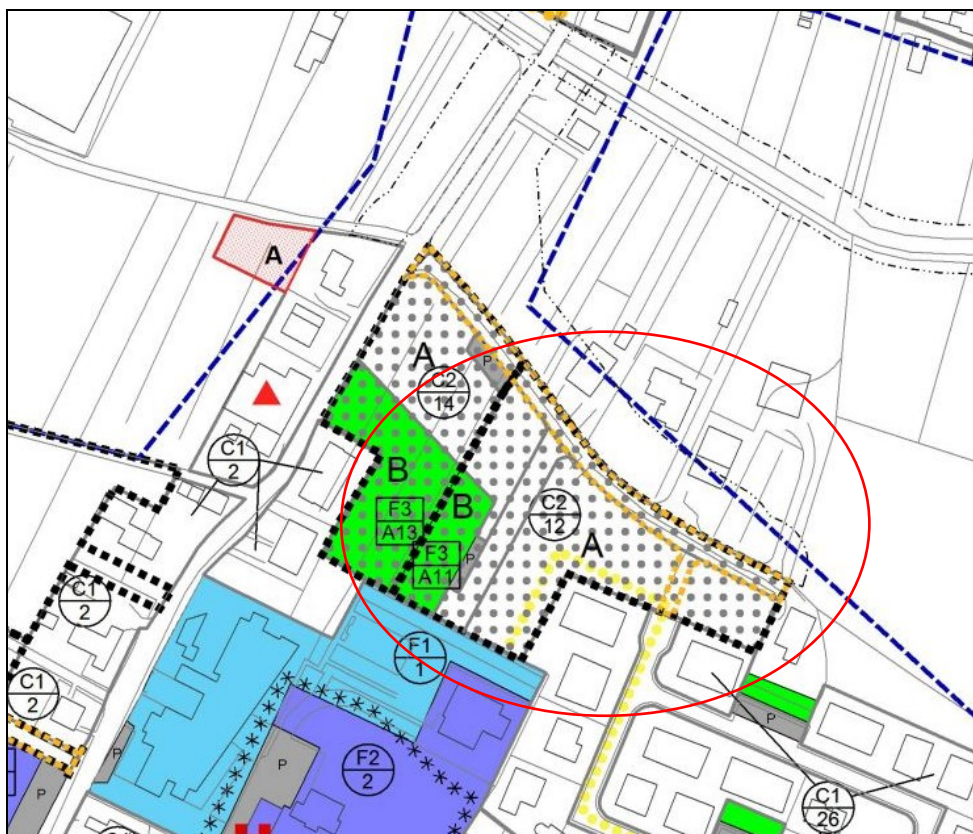
Detto comparto, così come delimitato in origine per un'estensione nominale di complessivi mq. 13.000 circa, non ha mai trovato esecuzione stante le diverse attese ed esigenze delle singole ditte proprietarie.

Da tale motivazione trae ragione e contenuti la richiesta avanzata all'Amministrazione Comunale in data 22.11.2014 da alcune delle ditte proprietarie, nello specifico la ditta Scanferla Carlo, Claudio e Rampazzo Fernanda (ora Scanferla Carlo e Claudio) da una parte e la ditta Pegoraro Bruna (ora eredi Gottardo Mara e Maria) dall'altra, per ottenere la suddivisione in due comparti separati da sottoporre quindi a distinte procedure di approvazione ed esecuzione.

Tale richiesta viene esaminata e fatta propria dall'Amministrazione Comunale con la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, che trova definitiva approvazione con la Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.11.2015, in esito alla quale la configurazione del

Comparto C2/12 diviene la seguente :

--- stralcio del P.I. vigente ---



L'attuazione del Comparto, così come ridefinito, è disciplinata dall'art. 14 delle N.T.O. del Piano degli Interventi che prevedono :

### **Comparto C2/12**

*Il comparto è suddiviso nei sottocomparti A e B; quest'ultimo coincide con la Z.T.O. F3/A11. Ai fini edificatori concorre il solo sottocomparto A della superficie di circa mq. 7.050, con esclusione della viabilità esistente.*

#### Indici edificatori e parametri

<i>a – indice territoriale</i>	<i>mc/mq. 0.70</i>
<i>b – indice di copertura massima</i>	<i>0.40</i>
<i>c – altezza max e n. piani abitabili</i>	<i>ml. 7.00 e 2</i>
<i>d – massima lunghezza fronti</i>	<i>ml. 40.00</i>
<i>e – tipologia edilizia</i>	<i>libera</i>
<i>f – distanza dalle strade</i>	<i>≥ a mt. 7.50</i>
<i>g – distanza dai confini</i>	<i>≥ a mt. 5.00</i>
<i>h – lotto minimo</i>	<i>mq. 600</i>
<i>i – aree per servizi e/o vincolate</i>	<i>(come riportato nelle prescrizioni particolari)</i>
<i>l – obbligo di realizzare, oltre quella eventuale di servizio interno, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici.</i>	

#### Prescrizioni particolari

*Sono a carico del richiedente, scomputabili pertanto come oneri di urbanizzazione, le opere da realizzare nell'area F3/A11 (che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale), l'allargamento della viabilità esistente al fine di adeguare la sede stradale (marciapiede esclusivamente nel lato interno al comparto, sottoservizi), la formazione di un percorso ciclopedonale relativo all'area di attraversamento della zona destinata a parco pubblico per*



*collegare la scuola media al quartiere ed, inoltre, la realizzazione dell'area a parcheggio individuata nella cartografia con la sigla "P".*

**--- ortofoto : ambito del Comparto ---**

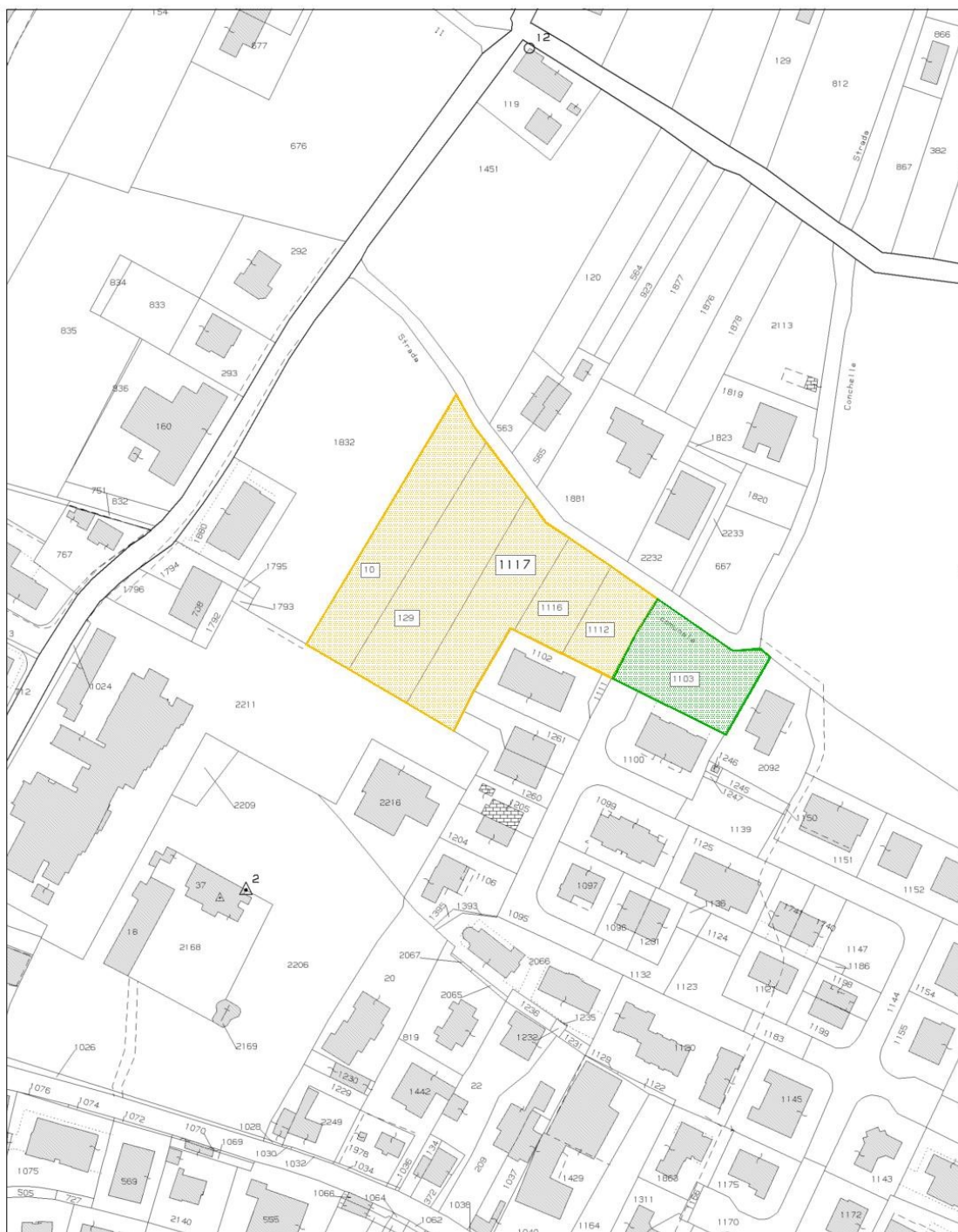




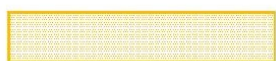
### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE E DITTE PROPRIETARIE

Le aree catastali ricomprese nell'ambito di intervento, e le rispettive ditte proprietarie, sono così identificabili :

--- *vax catastale* ---

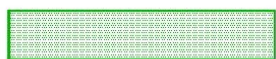


ESTRATTO CATASTALE scala 1:2'000



Foglio 19 Mappali 10-129-1112-1116-1117

area di proprietà sigg.ri SCANFERLA



Foglio 19 Mappale 1103

area di proprietà EREDI PEGORARO BRUNA

Specificatamente :

Ditta **SCANFERLA Carlo** nudo proprietario e **SCANFERLA Claudio** usufruttuario :

• Foglio 19	Mappale 10	sup. mq. 1.830
• Foglio 19	Mappale 129	sup. mq. 2.325
• Foglio 19	Mappale 1112	sup. mq. 502
• Foglio 19	Mappale 1116	sup. mq. 760
• Foglio 19	Mappale 1117	<u>sup. mq. 1.855</u>
Totale		sup. mq. 7.272

Ditta **GOTTARDO MARA** e **GOTTARDO MARIA** comproprietarie :

• Foglio 19	Mappale 1103	sup. mq. 1.475
-------------	--------------	----------------

Complessivamente la superficie catastale del Comparto è pari a **mq. 8.747**, al netto dell'area di sedime della viabilità pubblica esistente costituita dalla laterale di via Cà Zusto corrente a nord dell'ambito.

--- *vista dell'area* ---



#### 4. DATI TECNICI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Tenuto conto delle indicazioni grafiche riportate negli elaborati del P.I. inerenti il disegno della viabilità e l'ubicazione delle aree pubbliche da individuarsi all'interno del Comparto, e in esito all'eseguito rilievo topografico dell'area, si riportano di seguito i dati tecnici che definiscono il progetto :



--- **dimensionamento del Piano di lottizzazione** ---

<b>DATI TECNICI e VERIFICA STANDARDS</b>			
1)	SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA COMPARTO C2/12	mq.	10.066
2)	AMBITO DI INTERVENTO PER CALCOLO VOLUMETRICO - sottocomparto A superficie territoriale	mq.	7.871
	cubatura in progetto (mq. 7.871 x mc./mq. 0,70)	mc.	5.510
3)	AREA A VERDE PUBBLICO Z.T.O. F3/A11 - sottocomparto B superficie territoriale	mq.	1.104
4)	SUPERFICIE VIABILITA' ESISTENTE DI PROPRIETA' COMUNALE laterale di Via Cà Zusto	mq.	1.091
5)	ABITANTI INSEDIABILI (mc. 5.510 x 1,20 = mc. 6.612 : mc./ab. 150)	ab.	44
6)	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	mq.	1.104
	(standards richiesti mq./ab. 10+15 x ab. 44)	mq.	1.100
7)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO COMPLESSIVA	mq.	427
	- previsti dal Piano degli Interventi	mq.	117
	- interni al Piano di Lottizzazione	mq.	310
	(standards richiesti mq./ab. 7 x ab. 44)	mq.	308
8)	SUPERFICIE A STRADE E MARCIAPIEDI	mq.	3.161
	(di cui già in proprietà comunale mq. 1.091)		
9)	TOTALE SUPERFICIE AD USO PUBBLICO	mq.	4.692
	aree da cedere (mq. 4.692 - mq. 1.091)	mq.	3.601
10)	SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	mq.	5.370
11)	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE da P.I. - sottocomparto A	mc./mq.	0,70
12)	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO DI PROGETTO	mc./mq.	1,03

## 5. IL PROGETTO DEL PIANO : CRITERI INFORMATIVI

La definizione della proposta progettuale del Piano di lottizzazione non poteva prescindere dalle precise e puntuali indicazioni già contenute nei grafici dello strumento urbanistico operativo comunale, il Piano degli Interventi, come peraltro previsto dalle N.T.O. all'art. 14 lettera h) *"Prescrizioni specifiche e particolari per singoli comparti"*.

Tali indicazioni, stante anche la modesta dimensione del Comparto, di fatto provvedono già a definire l'organizzazione distributiva della lottizzazione in quanto prescrivono :

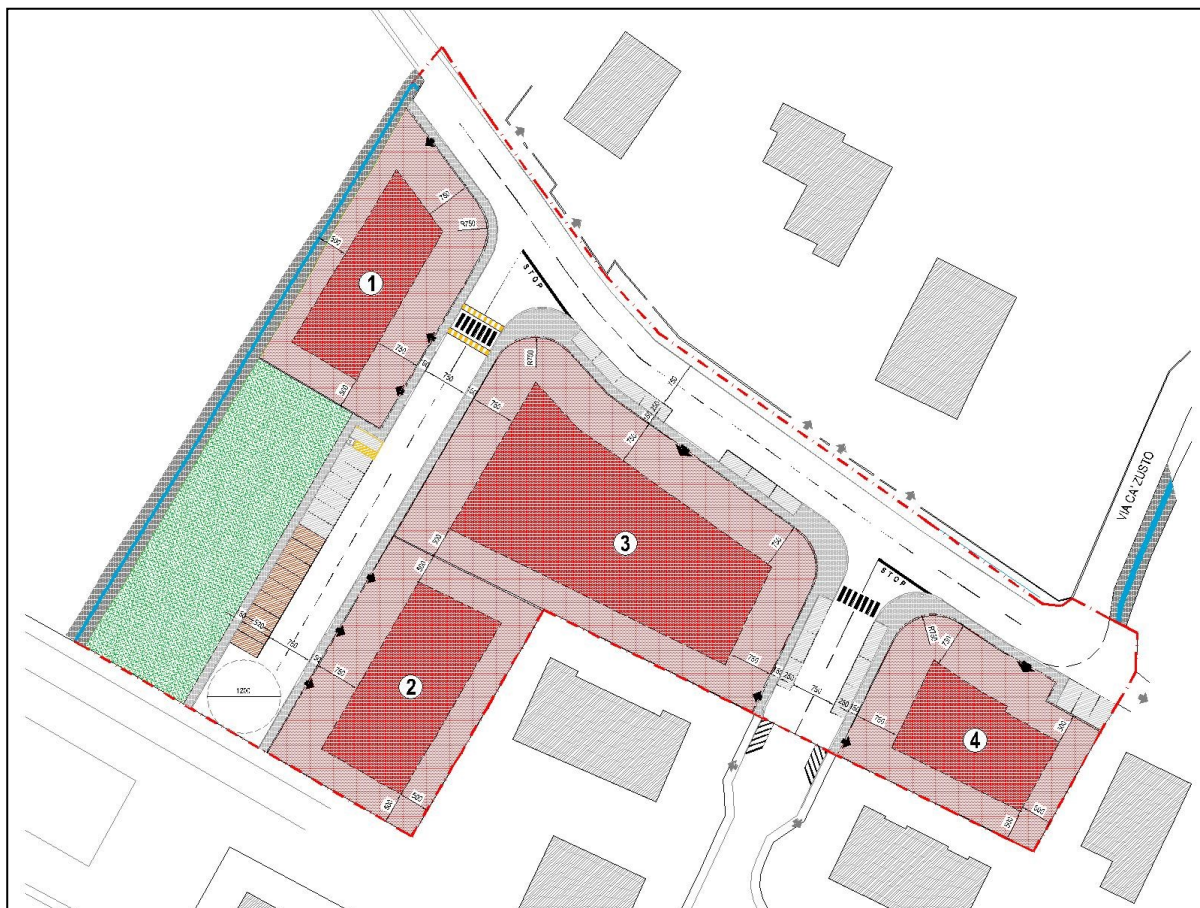
- 1) il collegamento tra via Falcone e la laterale di via Cà Zusto.
- 2) l'allargamento e adeguamento della laterale di via Cà Zusto con creazione di unico marciapiede nel lato interno al comparto.
- 3) la creazione di nuova viabilità interna all'ambito che si conclude a confine con la proprietà pubblica e di fatto rende possibile un nuovo accesso all'area di proprietà

comunale che ospita le attrezzature sportive di pertinenza della scuola media e, da qui, al limitrofo magazzino comunale e alla stessa sede municipale.

- 4) l'individuazione dell'area a verde pubblico, risolta in un unico spazio, corrispondente al sottocomparto B, posta anch'essa a margine con l'area di pertinenza della scuola media, servita dal previsto parcheggio di Piano.

Nella redazione della proposta progettuale si è pertanto provveduto al recepimento integrale delle suddette indicazioni ottenendo, al termine, il seguente disegno di lottizzazione :

**--- il Piano di lottizzazione : planimetria di progetto ---**



## 6. IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE : DESCRIZIONE

Detto delle indicazioni prescrittive in merito alla distribuzione e all'ubicazione delle aree a standards pubblici (verde e parcheggi), risulta che l'organizzazione del piano consegue a una logica funzionale dettata dalla viabilità pubblica esistente e da quella nuova interna di distribuzione/progetto.

L'esito di tale organizzazione ha residuo una superficie fondiaria complessiva pari a mq. 5.370 a cui corrisponde una volumetria massima realizzabile di progetto pari a mc. 5.510.

Tali elementi dimensionali consentono la possibilità di individuazione di n. 4 lotti edificabili caratterizzati dai seguenti parametri :



DATI TECNICI LOTTI				
IDENTIFICAZIONE LOTTO	SUPERFICIE (mq.)	SUPERFICIE COPERTA max. amm.	VOLUME URBANISTICO ASSEGNATO	INDICE FONDIARIO
LOTTO 1	1051,00	40% = mq. 420,40	mc. 885	mc./mq. 0,84
LOTTO 2	1158,00	40% = mq. 463,20	mc. 1000	mc./mq. 0,86
LOTTO 3	2208,00	40% = mq. 883,20	mc. 2685	mc./mq. 1,22
LOTTO 4	953,00	40% = mq. 382,00	mc. 940	mc./mq. 0,99
totale	5370,00	-	mc. 5510	-

Le tipologie edilizie previste rispondono all'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative di edifici uni-bi-tri-quadrifamiliari ad eccezione del lotto n. 3 dove è prevista la realizzazione di un edificio a blocco (unito da un piano interrato con accesso comune) composto da due corpi di fabbrica il primo con 6 (sei) unità e il secondo con 3 (tre) unità.

Quanto proposto con il Piano di lottizzazione risponde a precise esigenze funzionali, tecniche ed urbanistiche derivanti dall'analisi dello stato di fatto, dall'esito delle verifiche con gli Enti competenti (Consorzio di Bonifica) ed Enti Gestori dei servizi pubblici.

## 7. LA PREVISTA PISTA CICLABILE : CONSIDERAZIONI.

Il Piano degli Interventi vigente prevede, coinvolgendo in tal senso l'ambito del Piano di lottizzazione, la realizzazione di un itinerario ciclabile e/o pista ciclabile oggi inesistente in ogni sua parte.

Tale pista si vorrebbe realizzata a collegamento tra quella esistente su via Manzoni e l'area degli impianti sportivi a servizio della Scuola Media.

Poiché l'area di attraversamento e/o di sviluppo di tale percorso ciclabile è totalmente residenziale di quartiere, e quindi una zona tranquilla, priva di rischi connessi al transito sostenuto di autoveicoli, si è dell'opinione che tale previsione **sia ragionevolmente ingiustificata** e, specialmente se pensata come pista in sede propria, di fatto irrealizzabile tenendo conto dei costi di esecuzione (demolizione marciapiede esistenti, arretramento delle recinzioni, espropri ....).

Il piano in parola non prevede pertanto tale pista ciclabile e, coerentemente, il richiedente ne ha chiesto lo stralcio a livello di P.I. attraverso proposta alla Variante 5 in corso di redazione ( vedi prot.n. 16220 del 17 settembre 2018 GEOCOL Costruzioni).

## 8. LA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA NEI SINGOLI LOTTI

art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001

La disposizione planivolumetrica rappresentata nelle **Tavv. 7 e 16** del progetto di Piano ha carattere vincolante nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni definite dal P.d.L. e di quelle contenute nel P.I.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- ✓ **la consistenza volumetrica** degli edifici così come definita dal vigente metodo di calcolo del volume urbanistico – parametri edilizi urbanistici di cui all'art. 103 – Titolo V° del Regolamento Edilizio Comunale;
- ✓ **la destinazione d'uso** nei limiti previsti dalle presenti norme adeguate al P.I.;
- ✓ **l'altezza massima** degli edifici;
- ✓ **la distanza minima** dai confini e dagli altri edifici;

✓ **la dotazione minima** delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La disposizione planivolumetrica, sviluppata al dettaglio architettonico attraverso la progettazione di ogni singolo edificio nelle Tavv. **17-18-19-20** ha, inoltre, carattere vincolante per quanto riguarda le dimensioni degli edifici (lunghezza, larghezza, altezza ...), la loro composizione edilizio-architettonica, tipologica, formale e costruttiva : il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art. **23 comma 1 lett. b)** del DPR 380/2001 (*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire*).

## **9. RELAZIONI CON IL CONTESTO**

Il Piano di lottizzazione si integra in modo attento e puntuale con il contesto circostante e contribuisce all'azione di estensione dell'urbanizzazione dell'area contermina al compendio della Sede Municipale e del collegato fronte edificato che demarca il limite nord-ovest del centro abitato del Capoluogo, urbanizzazione che troverà il suo completamento con l'attuazione del vicino Comparto C2/14.

Di indubbia rilevanza, come già descritto in precedenza, la cucitura tra le due strade comunali Via Falcone e Via Cà Zusto (laterale) e la creazione di una nuova possibilità di accesso agli spazi circostanti a servizio di Villa Zusto.

## **10. INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE NELL'AREA**

All'interno dell'area verranno realizzate tutte le reti di sottoservizi, comprendenti acquedotto, gasdotto, elettrodotto, illuminazione pubblica, rete telefonica, reti acque nere e bianche. Tali impianti saranno collegati alle reti esistenti di via Falcone e via Cà Zusto, in conformità ai pareri espressi dagli Enti Gestori dei servizi (Enel, AcegasApsAmga, Etra e Telecom) nonché alle prescrizioni esecutive che gli stessi forniranno in sede di valutazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la regimazione/invarianza idraulica delle acque meteoriche si precisa che la soluzione adottata (laminazione con volume di stoccaggio mediante collettori/manufatti interrati) è stata sottoposta alla valutazione del competente Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive" il quale, con nota del 29 maggio 2018, ha espresso il proprio parere idraulico favorevole.

## **11. MATERIALI E FINITURE**

Fermo restando che la definitiva scelta avverrà in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, indicativamente si prevede l'utilizzo dei seguenti materiali e finiture:

- a)** asfalto per le sedi della viabilità stradale;
- b)** elementi in cls prefabbricato per le cordone;
- c)** blocchetti prefabbricati in cls colorati in pasta con ossidi per le aree attrezzate (eventualmente prescritte) nel verde;
- d)** asfalto per i marciapiedi lungo la viabilità esistente e di progetto;
- e)** corpi illuminanti a testa palo, conformi alle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso con lampade a led e con spettro di luce simile a quello solare per l'impianto di illuminazione pubblica, differenziato per funzione (illuminazione stradale, dei parcheggi, del verde, ecc.);
- f)** specie autoctone per le alberature (eventualmente prescritte), adeguate alla funzione svolta che sarà diversa a seconda delle esigenze, in particolare:



- per le aree a parcheggio, qualora richiesto dal Settore Tecnico Comunale, le alberature saranno di dimensione medio/grande con chioma a ombrello, per garantire una adeguata ombreggiatura, e con apparato radicale a fittone, atto ad evitare sconnessioni delle pavimentazioni;
- il tappeto erboso sarà di tipo misto calpestabile;
- è prevista la messa a dimora, lungo il fronte stradale dei lotti ma appena all'interno della recinzione degli stessi, e quindi in proprietà privata, di alberature a creare un pur minimo effetto viale contribuendo con ciò a non generare costi di manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale (cfr. tavola 16 di progetto).

## **12. ELABORATI TECNICI E GRAFICO-PROGETTUALI DEL PIANO**

In esecuzione di quanto previsto dall'art. 19 comma 2 della L.R.V. 23 aprile 2004 n. 11 il progetto è composto dai seguenti elaborati :

Tav. **1** – Estratti - Inquadramento territoriale e urbanistico

Tav. **2** – Rilievo topografico plano altimetrico

Tav. **3** – Dimostrazione analitica superficie Comparto

Tav. **4** – Dimostrazione analitica superficie Sottocomparto

Tav. **5** – Documentazione fotografica

Tav. **6** – Sottoservizi a rete esistenti

Tav. **7** – Progetto planivolumetrico

Tav. **8** – Aree da cedere

Tav. **9** – Schema opere di urbanizzazione – smaltimento acque meteoriche

Tav. **10** – Schema opere di urbanizzazione – rete acque nere e rete acquedotto

Tav. **11** – Schema opere di urbanizzazione – rete enel e rete illuminazione pubblica

Tav. **12** – Schema opere di urbanizzazione – rete telecom

Tav. **13** – Schema opere di urbanizzazione – rete gas-metano

Tav. **14** – Schema opere di urbanizzazione – segnaletica stradale

Tav. **15** – Schema opere di urbanizzazione – misure di superamento barriere architettoniche

Tav. **16** – Progettazione architettonica edifici : planimetria di insieme e attacchi a terra

Tav. **17** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 1

Tav. **18** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 2

Tav. **19.1** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. **19.2** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. **20** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 4

Allegato **A** – Relazione tecnica e illustrativa

Allegato **B** – Norme tecniche e Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale

Allegato **C** – Schema di convenzione

Allegato **D** – Capitolato e preventivo sommario di spesa

Allegato **E** – Indagine geognostica e geotecnica

Allegato **F** – Verifica di compatibilità idraulica (elaborati grafici e relazione)

Allegato **G** – Pareri degli enti e titoli di proprietà delle aree

### **13. CONCLUSIONI**

Come evidenziato, il Piano di lottizzazione attua le previsioni del Piano degli Interventi e cerca di organizzare con coerenza e omogeneità di sistema la parte di territorio dallo stesso interessata.

Il Piano tiene conto delle normative vigenti applicabili, sia in ambito di dimensionamento urbanistico sia in riferimento alla progettazione e dimensionamento delle reti tecnologiche a servizio dell'area interessata, per finire con l'adozione delle soluzioni prescritte per la mobilità delle persone con impedite o limitate capacità motorie.

Aspetti di dettaglio, come la sistemazione specifica e l'eventuale attrezzatura dell'area a verde pubblico, l'individuazione tipologica dei sostegni della rete di illuminazione pubblica e altro si intendono qui espressamente rinviati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che verrà presentato successivamente al perfezionamento e sottoscrizione della Convenzione a lottizzare.

---

i progettisti

geom. Davide Zattarin

arch. Demetrio Zattarin

li settembre 2018