

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BRENDOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA DEI PLATANI "

Elaborato

1

Relazione tecnica
e dimensionamento
del Piano di Lottizzazione

Scala

I COMMITTENTI

GONELLA SILVANO



IL PROGETTISTA

Arch. Paola Vicentin

Brendola, 20 Maggio 2020

studio Vicentin
EDILIZIA • URBANISTICA • AMBIENTE • SICUREZZA

Arch. Paola Vicentin

Via Alcide De Gasperi, 26
36040 BRENDOLA (VI)

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BRENDOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA DEI PLATANI"

Oggetto: RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Brendola ha destinato ad insediamenti di tipo residenziale un'area situata a sud del centro abitato di Pedocchio, localizzata in via dei Platani, lungo il lato sud del tratto terminale di detta strada.

Tale destinazione urbanistica è stata adottata con la Variante nr. 4 al Piano degli interventi, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nr. 80 in data 13 novembre 2019.

La scheda normativa prevede l'inserimento di una superficie di mq. 7.100,00 con indice di edificabilità pari a mc/mq 1,00 per un volume residenziale totale di mc. 7.100,00.

La scheda prevede inoltre, a titolo di perequazione, la cessione gratuita al comune di un'area pari al 40% del totale, e quindi la cessione di un'area di mq. 2.840,00 ed un relativo volume di mc. 2.840,00. Tale superficie è già stata catastalmente individuata con il mappale 397 del foglio 12, e ceduta gratuitamente al comune con atto stipulato dal Segretario Comunale in data 11 marzo 2020.

L'area viene pertanto suddivisa in due comparti:

- COMPARTO "A", relativo alla superficie di mq. 4.260,00 in capo al privato
- COMPARTO "B", relativo all'area di mq. 2.840,00 in capo al Comune di Brendola

Il richiedente intende procedere con la presentazione del P.U.A. dell'area di proprietà, identificata come COMPARTO "A", della superficie totale di mq. 4.260,00 ed una volumetria pari a mc. 4.260,00.

L'area oggetto di intervento è censita in catasto al Foglio 12, porzione del mappale nr. 396 così catastalmente intestata:

GONELLA SILVANO, nato a Brendola il 30 marzo 1947 c.f. **GNLSVN47C30B143G**, residente a Brendola via Casavalle nr. 14.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come è evidenziato nella planimetria, l'area confina con la strada comunale via dei Platani, già dotata di tutti i sottoservizi, in quanto facente parte del precedente Piano di Lottizzazione "Pedocchio". La viabilità ha una larghezza pari a ml. 6,00 ed è a fondo cieco, ma dotata di uno slargo finale tale da consentire la manovra dei mezzi, ed è dotata di marciapiede largo ml. 1,50 lungo il suo lato Nord.

Si propone di costruire un nuovo marciapiede della larghezza di ml. 1,50 lungo un tratto del lato sud della attuale viabilità via Dei Platani, per consentire il collegamento pedonale tra l'urbanizzazione esistente ed il nuovo intervento.

La viabilità a servizio dei nuovi lotti edificabili diparte perpendicolare alla viabilità esistente, per finire con un fondo cieco, ma con uno slargo adatto a consentire adeguata manovra dei mezzi,

nonché l'inversione di marci degli stessi. Lungo tale vicolo vengono ricavati i parcheggi, nel rispetto degli standards necessari.

In accordo con il Comune di Brendola, le aree a verde pubblico da adibire a standard vengono localizzate in una posizione baricentrica rispetto all'intera area inserita nel P.I., per una ottimale e più razionale utilizzazione degli utenti. In tal modo la superficie a standard relativa al Comparto "A" potrà essere accorpata a quella del futuro Comparto "B", al fine di ottenere uno spazio a verde pubblico unitario, più fruibile e baricentrico rispetto all'intero abitato.

Una porzione di detta area, debitamente adattata, sarà adibita a bacino di accumulo delle acque meteoriche con laminazione delle stesse, per un volume risultante dal calcolo di invarianza idraulica.

SERVIZI

Per quanto riguarda i servizi (Energia Elettrica, Gas Metano, Rete Telefonica, Acquedotto, Fognature e Pubblica Illuminazione) le reti sono tutte esistenti lungo via dei Platani. E' stato tuttavia preventivamente richiesto il parere degli Enti gestori, i quali hanno confermato la necessità della sola richiesta di semplice allaccio, ad avvenuta approvazione del PDL e relativo permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione. I servizi verranno quindi prolungati lungo il vicolo di nuova costruzione, per servire i nuovi quattro lotti previsti.

Per quanto riguarda l'emissione delle acque meteoriche dall'area in oggetto, verrà previsto un idoneo bacino di accumulo con laminazione finale, per il quale verrà richiesto apposito nulla osta/autorizzazione al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta; il deflusso controllato delle acque, a mezzo di pozzetto di laminazione, avverrà nel fosso esistente ad ovest dell'area di intervento e comunque in proprietà del richiedente.

EDIFICAZIONE

Per l'edificazione sono previsti fabbricati a due piani fuori terra più un piano interrato o seminterrato, fermo restando l'altezza massima, da quota strada, di ml. 7,50.

Le tipologie edilizie sono quelle previste per le zone residenziali (a villa, case isolate, a blocco, a schiera) nel rispetto delle distanze dai confini, e delle linee di massimo inviluppo previste delle tavole del piano.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'intervento riguarda un'area delle dimensioni di **mq. 4.260,00** con una possibilità edificatoria pari a **mc. 4.260**; ai sensi dell'art. 30 delle NTA del P.A.T., ad ogni abitante teorico competono mc. 215, per cui ($mc\ 4.260 : mc\ 215 = 20$) si ipotizzano 20 abitanti teorici.

Ad ogni abitante equivalente compete una dotazione di standard pari a mq. 43,00 ovvero mq. 30/150 mc.

Ne consegue che la **dotazione di standard** viene così dimensionata:

abitanti teorici $20 \times mq\ 43 =$	mq. 860,00
ovvero	
$mc\ 4.260 : mc\ 150 = 29\ unità \times mq.\ 30/unità =$	mq. 870,00

La dotazione di standard deve essere suddivisa come segue:

- parcheggio e verde primario: mq. 11 ogni 150 mc, corrispondente a mq 319,00 dei quali:
 - PARCHEGGIO totale mq. 145,00 (mq. 5,00 x 29 = 145 mq),
di cui almeno mq. 102,00 di superficie netta stalli parcheggio (3,5 mq/150mc)
 - VERDE PRIMARIO mq. 174,00 di cui
- Verde secondario, attrezzature di interesse comune, altro, vengono quantificate in mq 19 ogni 150 mc, per un totale quindi di mq. 551,00 (mq 19 x 29 unità), dei quali:
 - VERDE SECONDARIO mq. 290,00 (10,0 mc/150mc)

Del suddetto verde totale (primario e secondario) pari a mq. 464, almeno mq. 87,00 di superficie netta deve essere riservata a verde, gioco e sport (3,0 mc/150mc).

Le superfici a standard in totale devono essere pari ad almeno (mq. 319,00 + mq. 551,00) mq. 870,00.

Come appare dalle tavole di piano la dotazione di standard sono le seguenti:

**mq. 465,00 verde primario, secondario, ivi compreso verde riservata per il gioco e sport
mq. 521,00 parcheggi, con superficie netta di mq. 102 riservata agli stalli**

Per un totale di mq. 986,00 ben superiori a quanto previsto dalle norme.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Piano Attuativo viene dimensionato ai sensi dell'attuale legislazione vigente, come segue:

▪ Area totale	mq. 4.260
▪ Volume edificabile	mc. 4.260
▪ Superficie per viabilità e marciapiedi	mq. 274
▪ Parcheggi	mq. 521
▪ Verde pubblico	mq. 465
▪ Superficie riservata all'edificazione	mq. 3.000
▪ Indice di edificabilità	mc/mq 1,42
▪ Altezza fabbricati	ml. 7,50
▪ Abitanti teorici insediabili (mc. 215/abitante)	nr. 20

Il Progettista
Arch. Paola Vicentin
