



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BRENDOLA

VARIANTE  
AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
VO' - VIA SCAMOZZI 2



RELAZIONE TECNICA



□ **Oggetto.**

La presente variante è volta all'identificazione tecnica di una parte dei lotti già realizzati con l'approvazione del Piano di Lottizzazione Vo'-Via Scamozzi 2.

□ **PDL Vo'-Via Scamozzi 2.**

Il Piano di Lottizzazione Vo'-Via Scamozzi 2 è situato a Vo' di Brendola (VI) tra Via Scamozzi e Via Strada della Pila. Il PDL è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 26/10/2006 con Convenzione Edificatoria con atto notarile del notaio Franco Golin N.Rep.45451 del 16/04/2007. Le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria sono state autorizzate con Permesso di Costruire n.79/07 del 20/06/2007 e con Variante D.I.A. pratica edilizia n.19/08 del 02/02/2008.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie si sono completate con il Collaudo dell'Ing. Andrea Ezio Lovato del 04/10/2008.

□ **Ubicazione e toponomastica.**

La pratica di Variante è relativa ad alcuni lotti della Lottizzazione e ad altri terreni limitrofi edificabili situati in comune di Brendola (VI) in Via Scamozzi snc, tra le vie Via don Angelo Vignaga e Via Strada della Pila.



*Vista aerea area in oggetto*

□ **Proprietari e richiedenti.**

I terreni oggetto della variante sono intestati ai signori:

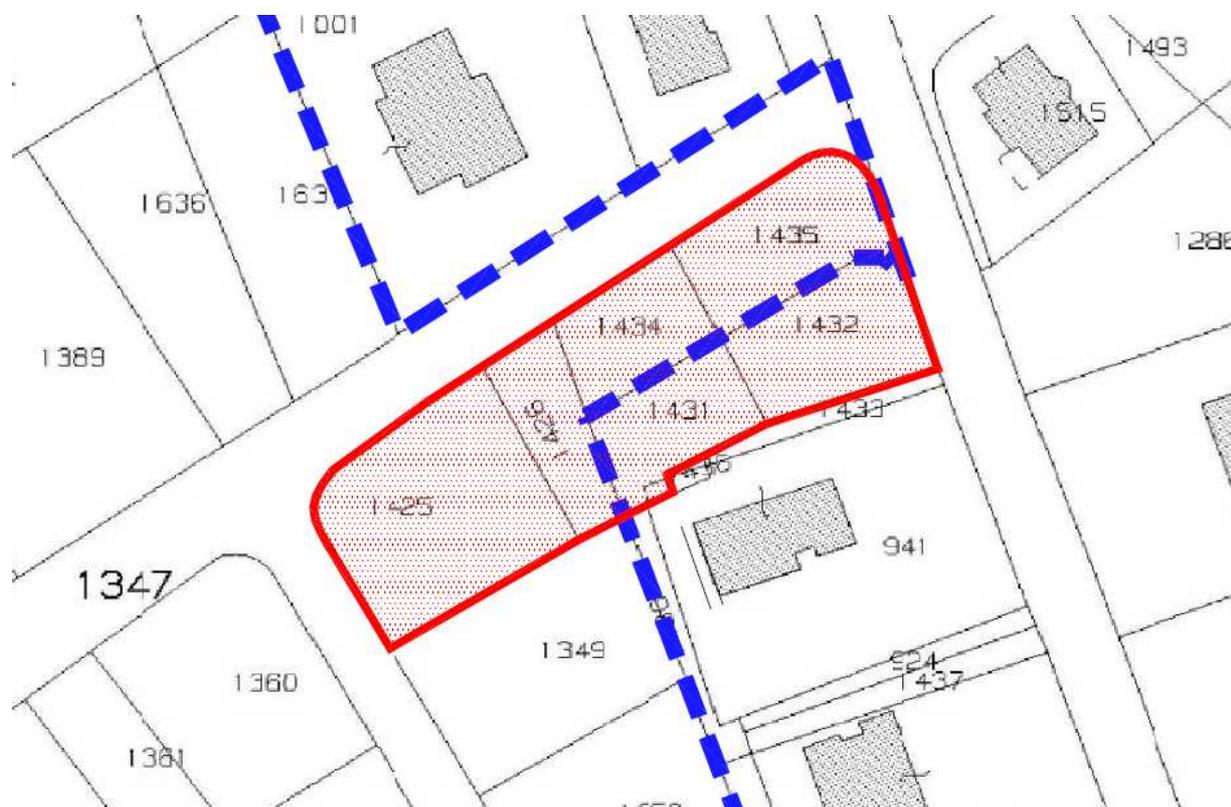
Castagnaro Antonella, nata a Brendola (VI) il 20/09/1965, C.F. CSTNNL65P60B143T, residente a Lonigo (VI) in Via Ongarati n.28/C;  
 Bedin Loretta, nata a Montecchio Maggiore (VI) il 21/02/1961, C.F. BDNLTT61B61F4640, residente a Brendola (VI) in Via Strada della Pila n.24;

Castagnaro Alberto, nato ad Arzignano (VI) il 27/02/2000, C.F. CSTLRT00B27A459A, residente a Brendola (VI) in Via Strada della Pila n.24.

□ **Identificazione catastale.**

I terreni interessati dalla variante risultano censiti al Catasto Terreni nel comune di Brendola (VI):

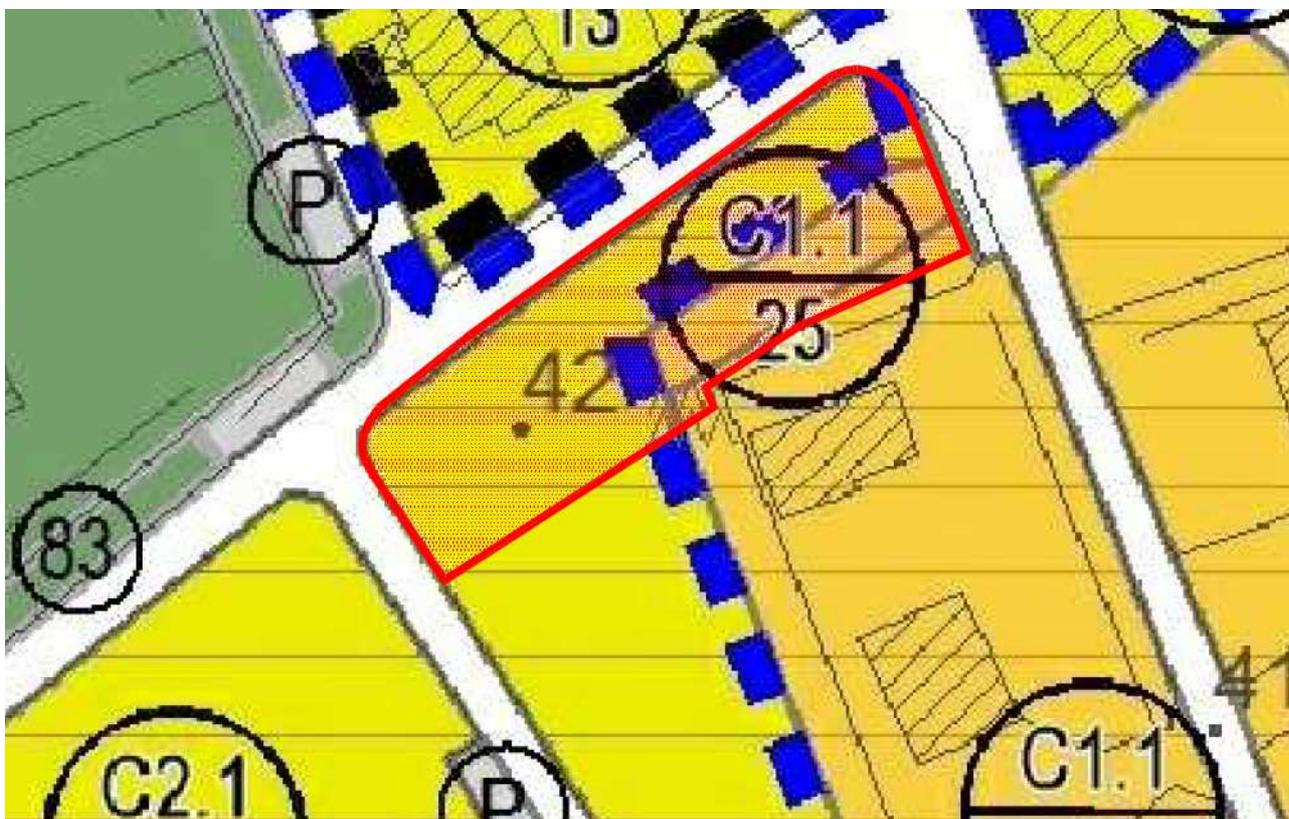
Foglio n.	Mappale n.	Superficie	ZTO
14	1425	593 mq	C2.1/10 (PDL Vo'-Via Scamozzi 2)
14	1426	174 mq	C2.1/10 (PDL Vo'-Via Scamozzi 2)
14	1434	188 mq	C2.1/10 (PDL Vo'-Via Scamozzi 2)
14	1435	338 mq	C2.1/10 (PDL Vo'-Via Scamozzi 2)
14	1431	196 mq	C1.1/25 - C1.1/18
14	1432	255 mq	C1.1/25 - C1.1/18
14	1436 (porzione)	22 mq	C1.1/18
<b>Totale area in oggetto</b>		<b>1766 mq</b>	



*Estratto mappa area in oggetto*

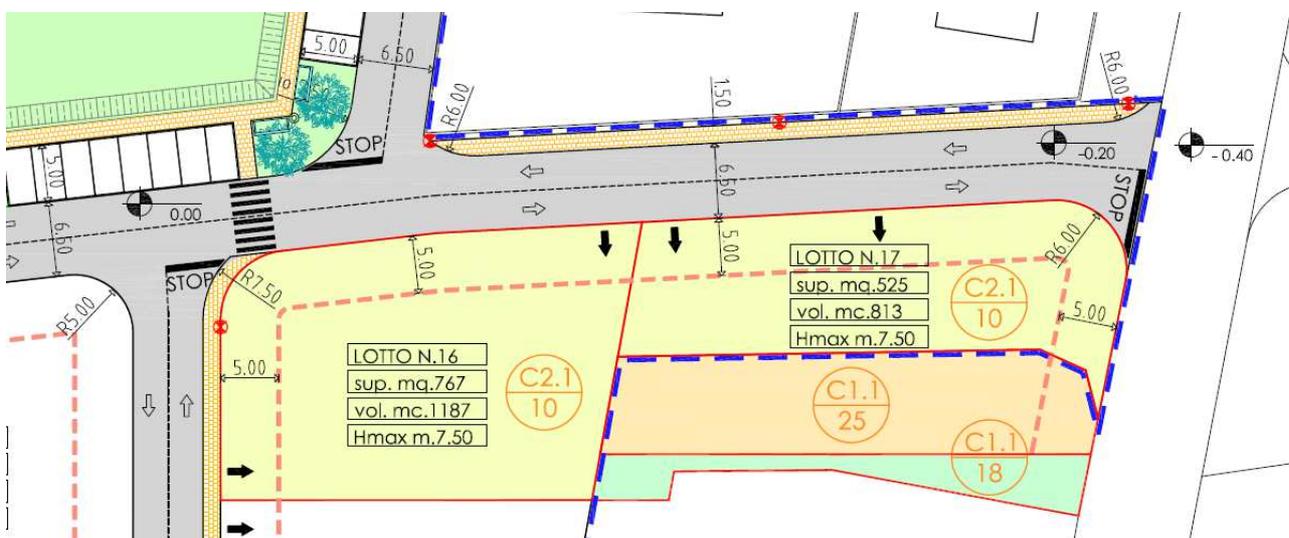
❑ **Identificazione Z.T.O.**

I terreni edificabili oggetto della Variante del PDL sono relativi a due lotti del Piano di Lottizzazione ed altri terreni edificabili limitrofi. I terreni con relativi dati planivolumetrici ricadono:



*Estratto del P.I. area in oggetto*

Lotto/ZTO	Superficie	Volume
Lotto 16 / C2.1/10	767 mq	1187 mq
Lotto 17 / C2.1/10	525 mq	813 mq
C1.1/25	360 mq	540 mq
C1.1/18	114 mq	0 mc
<b>Totale area in oggetto</b>	<b>1766 mq</b>	<b>2540 mc</b>



*Estratto del PDL area in oggetto e terreni edificabili limitrofi*



□ **Stato di fatto.**

L'area interessata dalla presente variante è ricadente buon parte nel perimetro del Piano di Lottizzazione collaudato Vo'-Via Scamozzi 2, relativo ai lotti 16 e 17 posti lungo la parte finale di Via Scamozzi; il lotto n.16 ha una superficie mq.767 e un volume di mc.1187 ed il lotto n.17 ha una superficie mq.525 e un volume di mc.813.

Limitrofo al lotto 17 esiste un terreno di 360mq ricadente in una specifica zona territoriale omogenea "C1.1/25-Residenziale di espansione" con un indice edificatorio di 1,5mc/mq, quindi con un volume di mc.540; l'area indicata come C1.1/18 è stata inserita con la Variante al Piano Regolatore Generale approvata dalla Regione Veneto con delibera n.831 del 11/03/2005.

Sempre adiacente alle aree C2 e C1 suddette ci sono terreni ricadenti in zona territoriale omogenea C1.1/18, di recente inserimento con il Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 25/03/2015; i terreni ricadenti in questa z.t.o. non hanno un indice edificatorio proprio perché la scheda della zona C1.1/18, di cui all'art.22 delle NTO del P.I., prevede dei specifici interventi di ampliamento degli edifici esistenti posti a sud dell'area in oggetto. In questa zto ricadono 114mq senza alcuna capacità edificatoria, quindi un apporto di volume mc.0.

Dal punto di vista degli altri parametri urbanistici, quali la percentuale di copertura i lotti ricadenti nel PDL e le due zto limitrofe hanno la medesima copertura del 35% e la stessa altezza massima di m.7.50.

Le distanze dai confini e dagli altri edifici sono regolate dalle norme dalle norme nazionali e regionali, dalle NTO del Piano degli Interventi e delle NTA del PDL Vo'-Via Scamozzi2 e sono di m.5.00 dai confini, salvo deroga del confinante e di m.10.00 tra fabbricati. Le distanze dalla viabilità pubblica derivano dalle NTO del PDL Vo'-Via Scamozzi per quanto attiene agli edifici su Via Scamozzi e su via don Angelo Vignaga ed è di m.5.00. Per quanto riguarda la distanza dei terreni edificabili in oggetto dalla via Strada della Pila la distanza è stata ridotta a m.5.00 con Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n.80 del 13/11/2019.

Per quanto attiene agli allacci ai sottoservizi di energia elettrica, gas metano, telecomunicazioni, acquedotto comunale, fognatura e smaltimento acque meteoriche, i lotti sono stati già dotati di 4 gruppi di 6 allacci ciascuno.

Per i due lotti appartenenti al PDL erano già stati individuati gli accessi carrabili, di cui uno solo era attraverso un passo carrabile il marciapiede di Via don Angelo Vignaga, mentre gli altri 3 erano a raso, senza marciapiede interposto, su via Scamozzi.

□ **Modifiche previste.**

Partendo dai dati planivolumetrici esistenti che non verranno in alcun modificati, la Variante al PDL è presentata al fine di



ripartizione i lotti 16 e 17 in 3 lotti, anche tenendo conto della presenza delle aree edificabili vicine C1.1/25 e C1.1/18.

I proprietari con atto notarile avevano nel 2011 immaginato di divider l'area detta in 3 lotti con un semplice Tipo di Frazionamento ed una divisione delle proprietà. E' però opportuno prevedere una precisa individuazione dei 3 lotti che tiene conto appunto della situazione urbanistica consolidata.

Come è evidente anche dalla sagoma stretta e lunga, già fin dalla redazione del Piano di Lottizzazione, il lotto 17 era destinato ad abbinarsi all'area edificabile C1.1/25 che deriva dalla stessa variante del PRG che ha inserito l'area C2 del PDL.

Nel dettaglio i lotti 16 e 17 diventeranno i lotti 16, 17 e 18 che suddividono i complessivi mq.1292 (mq.767+525) e il relativo volume di mc.2000 in 3 lotti.

Ai nuovi lotti 17 e 18 vengono inoltre abbinare le aree limitrofe C1.1 per comporre una sagoma razionale dei lotti, anche tenendo conto degli allacci esistenti.

Mentre il lotto 16 è di fatto una porzione dell'attuale lotto 16, tutto ricadente in zto C2, gli altri due lotti 17 e 18 sono composti da 3 distinte zto, di cui ciascuna apporta una propria superficie e capacità edificatoria. Il tutto senza modificare i saldi iniziali di superficie (mq.1766) e volume (mc.2540) dello stato attuale.

La tabella sottostante riepiloga la ripartizione per ciascun nuovo lotto delle singole zto.

**Tabella LOTTO 16:**

Lotto/ZTO	Superficie	Volume
Lotto 16 / C2.1/10	593 mq	917 mq
<b>Totale LOTTO 16</b>	<b>593 mq</b>	<b>917 mq</b>

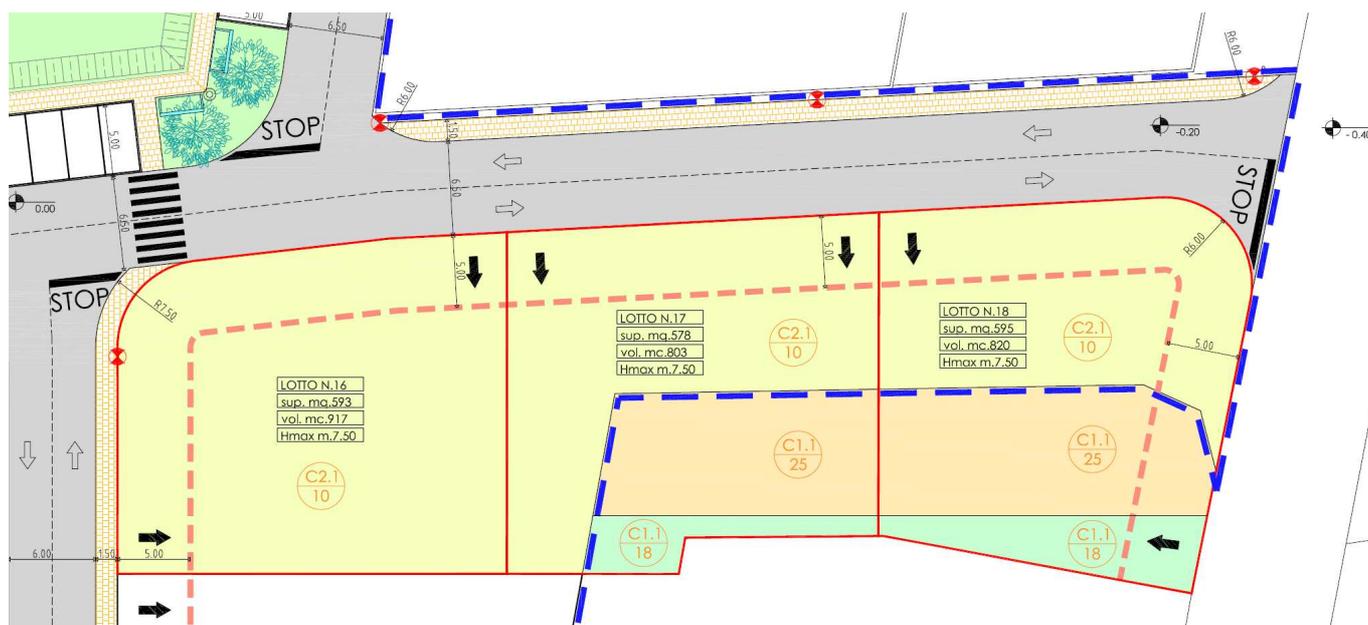
**Tabella LOTTO 17:**

Lotto/ZTO	Superficie	Volume
Lotto 16-17 / C2.1/10	360 mq	560 mq
C2.1/25	162 mq	243 mq
C2.1/18	56 mq	0 mq
<b>Totale LOTTO 17</b>	<b>578 mq</b>	<b>803 mq</b>

**Tabella LOTTO 18:**

Lotto/ZTO	Superficie	Volume
Lotto 17 / C2.1/10	339 mq	523 mq
C2.1/25	198 mq	297 mq
C2.1/18	58 mq	0 mq
<b>Totale LOTTO 18</b>	<b>595 mq</b>	<b>820 mq</b>

<b>Totale LOTTI 16 - 17 - 18</b>	<b>1766 mq</b>	<b>2540 mq</b>
----------------------------------	----------------	----------------



*Estratto del PDL area in oggetto variata*

**Tabella riepilogativo nuova distribuzione lotti**

Lotto	Superficie	Volume	% copertura	Altezza max
16	593 mq	917 mc	35%	7.50 m
17	578 mq	803 mc	35%	7.50 m
18	595 mq	820 mc	35%	7.50 m
<b>Totale area</b>	<b>1766 mq</b>	<b>2540 mc</b>	<b>35%</b>	<b>7.50 m</b>

Per i lotti sopra individuati vengono corretti i punti di accesso carraio posti di norma a destra e sinistra del confine del singolo lotto, come già previsto per l'intera lottizzazione; viene aggiunto un accesso carraio su Via Strada della Pila a sud dell'incrocio con Via Scamozzi. Tranne il passo carrabile esistente su via don Angelo Vignaga, gli altri 5 sono accessi carrai a raso, mancando i marciapiede sul lato sud di Via Scamozzi e sul lato di sinistra di Via Strada della Pila.

Ogni lotto è dotato dei principali allacci dei sotto servizi quali fognatura e smaltimento acque meteoriche, energia elettrica, acquedotto comunale e telecomunicazioni. Solo il lotto 17 sarà per ora non dotato di allaccio del gas metano, ma stante la tipologia delle nuove edificazioni tendenzialmente progettate per lo sviluppo di energia rinnovabile (fotovoltaico), generatori elettrici (pompe di calore) e piani di cottura a elettrici, il gas metano non viene utilizzato.

Le tavole 4a e 4b individuano gli allacci esistenti abbinati ad ogni singolo lotto.

La presente Variante non prevede alcuna modifica dei dati planivolumetrici dell'area, nessun incremento di volume, nessuna opera di modifica dei sottoservizi e degli allacci esistenti; è volta,



come sopra motivato, ad un riordino dei lotti per una più coerente corrispondenza tra le proprietà e la ripartizione dei lotti del Piano di Lottizzazione.

Non sono previste modifica della viabilità, dei marciapiedi, della pubblica illuminazione, degli standard a verde ed a parcheggio che rimangono esattamente nello stato attuale.

Il Progettista  
Geom. IVANO PELIZZARI

