

COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' SERENA"

DI PROPRIETA' DELLA DITTA: **PANIZZON BRUNO E FIGLI S.R.L. – IMPRESA EDILE E STRADALE**

RELAZIONE TECNICA

Approvato con delibera G.C. n. del
Esecutiva in data

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Malo, li 21.12.2015

PROGETTISTA RESPONSABILE:
ARCH. FEDERICA DAL PONTE - Via Peuerbach, 23/2 - 36034 MALO (VI)

COLLABORATORE:
GEOM. FRANCESCO DAL PONTE - Via Peuerbach, 23/2 - 36034 MALO (VI)

L'area oggetto della presente Richiesta è localizzata ad Est del centro abitato di Malo Capoluogo, classificata come Z.T.O. C2.3-1 e Z.T.O. F3, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. L'ambito territoriale d'intervento è identificato catastalmente con i mappali n. 521,523, 506, 517, 272, del Foglio 18° del Comune di Malo di seguito descritti:

Comune di Malo – Provincia di Vicenza

Foglio 18°

Catasto Terreni

- mappale n. 521 di mq 184
- mappale n. 506 di mq 2095
- mappale n. 272 di mq 1447

Catasto Fabbricati

- mappale n. 517 di mq 6899
- mappale n. 523 di mq 119

di proprietà della ditta richiedente.

Tale ambito coincide con una porzione di terreno che si estende tra un'area di recente edificazione, identificata come lottizzazione Ca' Crosara – ora via Ca' Serena - la campagna circostante e il tessuto urbano residenziale della zona di via Ca' Bianca. L'ambito ha una superficie territoriale totale pari a 10744 mq di superficie catastale e comprende anche la ZTO "F3" – Aree per attrezzature a verde, parco e sport – di 2013 mq.

Nella situazione reale la superficie territoriale è risultata pari a mq 10.513, inferiore di quella catastale, di cui mq 8.500 di superficie in Z.T.O. C2.3 e mq 2.013 in Z.T.O. F3.

I parametri edilizi ed urbanistici minimi previsti sono i seguenti (art.n. 26 delle NTO del PI):

- IT = 0.80 mc/mq; Rapp. Cop. Fond = 35%; Hmax 6.5 ml.

-Standard: 30mq/150mc

-Quota integrativa standards: 10mq /150 mc.

Quindi applicati in base alla superficie reale risulta:

- sup. territoriale (senza F3) =8500 mq

- volume realizzabile =8500 mq X 0.8 mc/mq = 6800.00 mc

- abit. insediabili = 6800.00 mc / 150 = 45 ab

-standard (residenziale = 30mq/ab) =30 x 45 = 1350 mq minimo, oltre allo standard integrativo di 10 mq/ab, pari a mq 450, per un totale minimo di mq 1.800.

L'attuazione dell'area mira alla realizzazione di una zona residenziale di continuità con la zona di via Ca' Serena, con la realizzazione di edifici di modeste dimensioni, da inserire armoniosamente nel contesto

ambientale, costituito da una zona pianeggiante verde. La proposta di progetto prevede infatti la realizzazione di fabbricati con tipologia a basso impatto, uni-bi-multifamiliari, o case a schiera, ad uno o due piani fuori terra, a seconda della richiesta del mercato.

Entrando nel dettaglio si prevede di attuare tale ambito proseguendo la strada di accesso di via Ca' Serena che si diramerà in due direzioni, eliminando l'attuale rotatoria esistente: una direzione longitudinale leggermente incurvata di continuità a servizio dei nuovi lotti fino ad uno slargo di diametro pari a 12 ml, ed una direzione ortogonale, già impostata dal disegno della precedente lottizzazione Ca' Crosara, che continua a servizio dei lotti nella parte a nord est fino ad uno slargo anch'esso di diametro pari a 12 ml. La strada pubblica rimarrà pertanto a fondo cieco proseguendo con le stesse caratteristiche della strada pubblica esistente di via Ca' Serena.

In riferimento all'art.n. 16 delle NTO del PI ed in riferimento alla Controdeduzione contenuta nel verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15/04/2014 riferita all'osservazione n.9 pervenuta il 17/01/2014 prot. n. 1116, gli standards, nelle quantità sopra determinata, sono da considerarsi compresi nella zona F3, e qui localizzati, e non in aggiunta. Infatti la quantità totale di standards (primari, secondari ed integrativo), pari a 1800 mq, risulta inferiore ai 2013 mq di estensione della ZTO F3. Pertanto la ZTO F3 risulta compensativa dello standard dovuto.

Inoltre, in linea con quanto consentito dal PI, si propone di adeguare la definizione della forma e della posizione della ZTO F3, rispetto alla sua dislocazione nel PI, per meglio inserirla nel nuovo ambito territoriale d'intervento e adattarla al contesto dello sviluppo insediativo proposto mantenendo invariata la sua superficie. Risulta in questo modo essere maggiormente fruibile sia in termini di servizi per gli abitanti, sia in termini di spazi.

Infatti, l'area di estensione della ZTO F3, nella quale, per quanto detto sopra, risultano compensati tutti gli standards dovuti, viene proposta nella sua attuazione come parcheggio pubblico e due aree pubbliche da trattare a verde pubblico, come da planimetria della Tav.01.

Quindi sarà realizzato un unico parcheggio pubblico in posizione centrale rispetto all'ambito in modo che possa essere funzionale a tutti gli alloggi. Una porzione di verde sarà localizzata in posizione adiacente al parcheggio mentre la porzione maggiore di standard in funzione dell'estensione della ZTO F3 sarà collocata in continuità con la zona a verde pubblico esistente lungo via Ca'Crosara, a fascia di protezione della nuova zona residenziale. Viene eliminata la previsione dell'area per la pista ciclabile, come da posizione del PI.

I lotti, tutti serviti dalla rete stradale e dal marciapiede, si svilupperanno secondo il disegno dell'ambito con dimensioni diverse per meglio inserire i diversi fabbricati. Sono inoltre previste delle aree private ad uso parcheggio, all'esterno delle recinzioni, a servizio dei singoli alloggi, come da disegno allegato Tav. 1, distribuite lungo la strada di lottizzazione interna. Viene prevista anche un'area a verde privato con indice pari a zero.

La scelta delle tipologie costruttive verrà dettata dal rispetto per l'ambiente in cui viene ad inserirsi il nuovo intervento, privilegiando gli elementi naturali, quali il verde, gli alberi, i percorsi interni, ecc. ed avendo cura, in fase di realizzazione delle opere, di adottare materiali che bene si integrino con l'ambiente circostante.

Le previsioni per la dispersione delle acque meteoriche sono state ridimensionate in base al parere espresso dal Consorzio APV (volume di mitigazione per 550 mc/Ha).

L'indice di edificabilità territoriale e il rapporto di copertura fondiario sono stati calcolati secondo le tabelle allegate (vedi tavola n. 1), dalle quali risultano anche le aree da cedere al comune come aree pubbliche da trattare a verde pubblico, parcheggio e strade; inoltre sono evidenziate le dimensioni dei lotti, che possono essere variate in fase di progettazione dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle Norme di Attuazione del presente piano attuativo.

Al fine di non creare servitù all'interno dei lotti privati e per consentire le operazioni di scavo e costruzione del fabbricato lotto n. 2, si è optato per l'innesto di un breve tratto di tubazione nelle linea attuale dell'acquedotto, che verrà deviata in modo da ricostituire l'anello esistente, mediante l'inserimento di una valvola di derivazione a squadra ispezionabile, prima del nuovo allaccio. Tale linea sarà realizzata su suolo pubblico adibito a viabilità (percorso della superficie di mq 10) come richiesto dall'AVS per facilitare la gestione e la manutenzione del tratto di acquedotto in oggetto; di conseguenza anche il posto auto privato che verrà attraversato dall'acquedotto, sarà soggetto a servitù.

Si rimanda agli elaborati grafici per una valutazione più esaustiva di quanto detto sopra.

Malo, li 21.12.2015

I tecnici incaricati

arch. Federica Dal Ponte

geom. Francesco Dal Ponte