

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA      PROVINCIA DI VICENZA

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

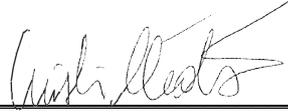
relativa al progetto per il  
**Piano Urbanistico Attuativo "SCHIRATO"**  
sito in via Trozzetti-via Andriolo di Bassano del Grappa.

**(Allegato n.1)**

*Committenti:* **SCHIRATO MARIA CRISTINA**  
Via della Pieve, 23 – Padova (PD)  
**SCHIRATO ANNA CARLA**  
Via Winkel, 46/A – Merano (BZ)

*Dati catastali:* Comune di Bassano del Grappa (VI)  
Sez. unica Foglio 2°,  
Mapp. 191 sub. 1 e 2 (residenza)  
Mapp. 124-767 partita 1 (fabbricati artigianali)  
Mapp. 768 (ex cabina Enel)

Le Committenti:

  
(Schirato Maria Cristina)

  
(Schirato Anna Carla)

Il Tecnico:

  
(Roberto Remonato Arch. Ro. n° 370)

Bassano del Grappa, 16 marzo 2020.-

## **1) PREMESSE – DESCRIZIONE AREA INTERVENTO**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è relativo alla ricomposizione ed alla riqualificazione edilizia dell'immobile sito nell'area di convergenza di via Trozzetti angolo via Andriolo sito nel Comune di Bassano del Grappa, attualmente in evidente stato di abbandono.

Il lotto è pervenuto in proprietà delle Sorelle Schirato Maria Cristina e Anna Carla dal padre con atto di Donazione Registrato in data 20.01.1992 al n.219 serie 1V – Repertorio n.13.358 - Raccolta n.2008 del Notaio Dott. Mastellone Vincenzo di Lana (BZ).

L'immobile risulta costituito da:

- fabbricato unifamiliare su tre piani fuori terra con area autonoma ed ingresso da via Trozzetti n.3;
- complesso industriale/artigianale dismesso costituito da due capannoni adibiti a magazzini/laboratori ed uffici ad un piano fuori terra con area scoperta adibita a movimentazione e parcheggio automezzi, confinanti a nord e sud con area di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed accesso da via Andriolo n.30;
- cabina elettrica non più utilizzata a tale destinazione e acquisita in proprietà alle sorelle Schirato dall'Enel nel 2018, con area di pertinenza ed accesso da via Andriolo.

Il fabbricato residenziale risulta disabitato da molti anni e non più rispondente alle esigenze abitative odierne ed i capannoni si presentano in avanzato stato di deterioramento rendendo, nel suo complesso, l'area degradata ed abbandonata con carente situazione igienico sanitaria che rende indispensabile un intervento, come ammesso dal Piano degli Interventi Comunale che permetta la riqualificazione dell'immobile con utilizzo degli indici fondiari di P.I. mediante la costruzione di nuovi edifici in quanto gli esistenti non risultano idonei e non omogenei nel contesto urbano circostante sia come destinazione d'uso che come posizionamento planimetrico.

Pertanto il progetto prevede la riqualificazione dell'area di proprietà con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, previa la demolizione dei capannoni ad uso produttivo, dell'edificio residenziale e della cabina ex-Enel, non più adibita alla sua funzione e di proprietà esclusiva delle sorelle Schirato, edifici costruiti in fregio alla viabilità pubblica e attualmente privi da tempo di qualsiasi manutenzione.

In data 11.04.2019, a conclusione di precedenti richieste, è stato presentato dalla Proprietarie un progetto di "Piano di Recupero", redatto dall'Ing./Arch. Zerbinati Patrizio di Padova, non condiviso dagli Uffici Tecnici Comunali che con Comunicazione prot n. 2019/29176 del 25.05.2019 elencavano le carenze, modifiche e varianti alle determinazioni progettuali chiedendo una fondamentale revisione dell'impianto urbanistico proposto.

Il nuovo progetto, oggetto della presente richiesta, ha recepito sia le determinazioni degli Uffici Comunali preposti espresse nella comunicazione di cui sopra che le specifiche indicazioni progettuali condivise con il Responsabile Tecnico del Procedimento e Tecnico Istruttore dell'Area Urbanistica Comunale in fase di valutazione preliminare degli elaborati del presente progetto.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così censiti:

Comune di Bassano del Grappa:

Catasto Fabbricati - Sez. unica Foglio 2°, Mapp. 191 sub. 1 e 2 (fabbricato residenziale)

Catasto Terreni - Sez. unica Foglio 2°, Mapp. 124-767 partita 1 (fabbricato artigianale)

Catasto Terreni - Sez. unica Foglio 2°, Mapp. 768 (ex cabina enel).

Si riportano in seguito i dati relativi alle superfici (Tabella A):

#### **DATI PROPRIETA'**

<b>Mappale</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Sup. Reale</b>
124	Mq. 1.570,00	Mq. 1.568,76
191	Mq. 240,00	Mq. 249,67
767	Mq. 300,79	Mq. 300,79
768	Mq. 4,00	Mq. 4,00
<b>Totale</b>	<b>Mq. 2.114,79</b>	<b>Mq. 2.123,22</b>

### DATI TECNICI DELL'EDIFICATO ESISTENTE

#### **FABBRICATO ARTIGIANALE NORD -- Edificio A**

1) Superficie coperta	Mq.	300,79
2) Altezza massima	Mt.	5,16
3) Piani	N°	1

#### **FABBRICATO ARTIGIANALE SUD -- Edificio B**

1) Superficie coperta	Mq.	518,51
2) Altezza massima	Mt.	5,50
3) Piani	N°	1

#### **FABBRICATO RESIDENZIALE -- Edificio C**

1) Superficie fabbricato residenziale esistente	Mq.	131,14
2) Altezza	Mt.	10,50
3) Piani	N°	3

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è classificata nel P.I. vigente come "Zona Residenziale" individuata con "Ambito n. 26" soggetto a "Piano Urbanistico Attuativo" come quanto previsto dagli Art.25, 28 e 29 delle N.T.O. e dell'Abaco Stereometrico di P.I., tali individuazioni evidenziano le aree che presentano condizioni di degrado, non più idonee o non omogenee alle destinazioni circostanti, e sono soggette a recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi di recupero, conservazione e ricostruzione dello stesso.

Il Piano degli Interventi per l'Ambito n. 26 nell' "Abaco dei Parametri Stereometrici" prevede:

### **PARAMETRI STEREOMETRICI di P.I.**

1) Tipo Zona		R SUA
2) Ubicazione		San Marco
3) Superficie Territoriale	Mq.	2.298,00
4) Ut (indice di utilizzazione territoriale)		0,45 mq/mq
5) Hmax (altezza massima)	Mt.	19,50
6) Destinazione prevalente		residenziale

Pertanto sulla base dei rilievi e misurazioni effettuati nell'area oggetto di intervento si può determinare la seguente edificabilità:

### **DATI DI PROGETTO**

1) Superficie territoriale = superficie reale	Mq.	2.123,22
2) S.U. = Sup. territoriale x Ut =	Mq.	955,45
3) H.max (altezza massima)	Mt.	16,50
4) Numero dei piani	N.	5
5) Destinazione prevalente		residenziale

A seguito di quanto sopraesposto, il nuovo complesso residenziale, sulla base del presente progetto, presenterà i seguenti dati:

### **DATI TECNICI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE**

1) Lotto area edificabile (S.F.)	Mq.	1.706,22
2) Superficie utile di progetto (S.U.)	Mq.	955,45
3) H.max (altezza massima)	Mt.	16,50
4) Numero massimo dei piani	N.	5
5) Destinazione prevalente		residenziale

## **2) PROGETTO**

Considerato il contesto edilizio circostante si propone una riduzione dell'altezza massima prevista dalle norme al fine di migliorare il rapporto planivolumetrico con l'intorno edificato, nonché alcuni fondamentali adeguamenti/varianti/modifiche sia di carattere normativo che di impronta urbanistica al Piano di Recupero, come suggerito e condiviso dagli Uffici Comunali, tra le quali:

- riduzione dell'altezza massima del fabbricato di progetto che permetta, in fase di progetto edilizio, di utilizzare tutta la capacità edificatoria prevista dal "Piano di Recupero".
- rispetto alle norme (comma 4 dell'art 15 delle NTO del P.I.) dalla distanza minima tra edifici antistanti determinata dall'altezza degli stessi;
- nuovo ambito edificatorio del lotto all'esterno della fascia di rispetto della ferrovia pari a 30 mt. ed ammissibilità di ampliamento dell'ambito edificatorio solo previa autorizzazione dell'ente RFI (rete ferroviaria italiana) per deroga dalla stessa della fascia di rispetto;
- prevedere la demolizione dell'edificio residenziale esistente ed il conseguente accorpamento della potenzialità edificatoria nel nuovo fabbricato di progetto;
- redistribuzione degli standard primaria con loro localizzazione della superficie a verde pubblico lungo via Andriolo e via Trozzetti in sostituzione dell'edificio residenziale esistente con revisione del percorso pedonale.
- adeguamento delle reti tecnologiche che dei materiali impiegati, ecc.

Tali richieste determinano la necessità di prevedere un nuovo impianto urbanistico che mira ad una organica riqualificazione dell'area sia sotto l'aspetto edilizio che urbanistico e viabilistico.

In nuovo progetto di "Piano di Recupero" dell'area riporta le condizioni richieste, considerando il contesto urbanistico e viario circostante prevedendo:

- la demolizione degli edifici esistenti con l'accorpamento della capacità edificatoria in un unico edificio posto centralmente all'area in rispetto delle distanze da pareti finestrate degli edifici antistanti e dalla fascia di rispetto della ferrovia;
- posizionamento degli standard primari lungo al via pubblica;
- Riduzione dell'altezza massima del nuovo fabbricato, previsto a vari livelli in rispetto alle distanze dei fabbricati esistenti.

### **DOTAZIONI STANDARD**

Come anzidetto, il Piano Urbanistico Attuativo prevedere la realizzazione di standard, di cui:

- Parcheggio;

- Verde pubblico;
- Percorsi pedonali;

per un totale di 10 mq/abitante relativi allo standard primario, mentre per lo standard secondario è prevista una dotazione pari a 23 mq/abitante il tutto come stabilito dall'art. 22 delle N.T.O. del P.I. come di seguito specificato:

Insedimenti residenziali

- a) superficie per urbanizzazione primaria  
 (verde attrezzato e parcheggi, da articolare  
 e definire all'interno nel P.U.A.): 10 mq/ab
- b) superficie per urbanizzazione secondaria: 23 mq/ab

-----  
 Totale a) + b) 33 mq/ab

Nella tabella che segue (Tabella B) viene indicato il totale teorico di abitanti per l'intervento in oggetto che risulta essere di par a 29 abitanti

**Tabella B**

**A) DOTAZIONE STANDARD PRIMARIO DA P.I. VIGENTE**

Numero abitanti	955,45 mq / 33 mq di S.U. =	N°	28,95 abitanti = <b>29</b>
Spazi a verde, percorsi e parcheggi	10 mq/abitante	Mq.	290,00

**Totale Standard primario da P.I. vigente = 29 x 10 mq/ab = 290,00 mq.**

**B) DOTAZIONE STANDARD PRIMARIO DI PROGETTO**

Parcheggio	Mq.	127,00
Verde	Mq.	164,00
<b>Totale standard di progetto</b>	<b>Mq.</b>	<b>291,00</b>

**STANDARD PRIMARIO DI PROGETTO > STANDARD P.I.**

**Mq. 291,00 > Mq. 290,00**

**Inoltre è prevista la cessione delle seguenti aree non computabili a standard primario e secondario:**

**C) AREE DI PROGETTO IN CESSIONE NON A STANDARD**

Marciapiede / percorso pedonale	Mq.	65,00
Fascia per allargamento stradale	Mq.	61,00
<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>126,00</b>

**TOTALE AREA IN CESSIONE (B+C) = MQ 417,00**

**SCHEMA DOTAZIONE STANDARD PRIMARIO SI PROGETTO**



ESTRATTO PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA					
	PERIMETRO D'INTERVENTO		AMBITO EDIFICABILE DI PROGETTO		STANDARD PRIMARI - Area a verde: circa 164,00 MQ
	EDIFICI ESISTENTI		ACCESSO CARRAIO DI PROGETTO		STANDARD PRIMARI - Area a parcheggio: 127,00 MQ
	AMBITO MASSIMO EDIFICABILE		ACCESSO PEDONALE DI PROGETTO		AREA IN CESSIONE - marciapiede: 65,00 MQ
	AREA DI VERDE PRIVATO		AREA IN CESSIONE - Allargamento stradale 61,00 MQ		

SCHIRATO - VIA TROZZETTI\DISIGN\2019-12-11\_TAVOLE PdR\2020.01.13\_calcolo superfici-A4.dwg

Per lo **Standard Secondario** pari a 23 mq/abitante ne è invece prevista la **monetizzazione** come stabilito dall'art. 23 delle N.T.O. di P.I. vigenti come di seguito quantificata:

Standard secondario	23 mq/abitante = 23 x 29 =	Mq.	667,00
---------------------	----------------------------	-----	--------

Pertanto si prevede la monetizzazione mq. 667,00 per standard secondario applicando il valore a mq. pari a € 144,00 (Delibera del C.C. n. 2 del 01.03.2012 e Delibera della G.C. n. 85 del 12.04.2016) per un valore totale di:

$$\text{mq. } 667,00 \times \text{€}/\text{mq. } 144,00 = \text{€ } 96.048,00$$

### **3) INTERVENTO**

Il progetto prevede un nuovo complesso residenziale che sorgerà ad est dell'area limitrofa alla stazione dei treni cittadina, delimitata a nord e ovest dalle proprietà delle Ferrovie dello Stato, ad est da via Andriolo ed a sud da via Trozzetti e immobili di altra proprietà.

Come riportato nelle tabelle sopracitate, il nuovo edificio sarà suddiviso in 5 piani fuori terra, un piano interrato destinato a parcheggio e locali accessori con aree esterne comuni adibite a giardino. Con le opere per la realizzazione del parcheggio pubblico, marciapiedi ed aree a verde sono previste le reti fognaria, di distribuzione dell'acquedotto comunale e del gas metano; le tubazioni di distribuzione dell'energia elettrica Enel, per il servizio telefonico Telecom ed opere relative alla realizzazione/integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica. Questi interventi, realizzati seguendo le indicazioni fornite dagli Enti competenti saranno realizzate a cura e spese delle proprietarie a compenso degli oneri di urbanizzazione primaria.

Riassumendo il progetto prevede:

- a) demolizione del fabbricato residenziale e dei capannoni ad uso artigianale esistenti.
- b) previsione urbanistica per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale con la possibilità d'inserire alcune attività a destinazione d'uso diverse ammissibili (art. 29 N.T.O di P.I.).
- c) realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per dotare l'area di tutti i pubblici servizi (rete fognaria, rete acquedotto, rete energia elettrica, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete telefonica, ecc.) nonché la realizzazione di tutti gli spazi pubblici a standard quali parcheggi, aree verdi e viabilità, nelle quantità prescritte dalle vigenti norme del P.R.G./P.I.

Per quanto relativo la realizzazione edilizia delle previsioni descritte ai punti a) e b) sarà redatto successivo progetto edilizio mentre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto c) sarà previste nel presente progetto.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

In sintesi le opere di urbanizzazione da realizzarsi nel presente “Piano di Recupero”, considerato che sulle vie pubbliche già sono presenti le reti di tutte le forniture pubblico, si possono così sintetizzare:

1. demolizione dei fabbricati esistenti;
2. scavi di sbancamento per la formazione delle zone parcheggio, percorsi pedonali ed allargamento stradale;
3. scavi a sezione obbligata e ristretta per la posa di tubazione per le reti fognaria, dell'acquedotto, gas-metano, Enel e Telecom;
4. posa in opera delle tubazioni per la rete fognaria pubblica esistente;
5. posa in opera delle tubazioni per la rete di distribuzione dell'energia elettrica Enel esistente;
6. posa in opera delle tubazioni per la rete del servizio telefonico esistente;
7. costruzione dei pozzetti di ispezione;
8. formazione del rilevato stradale, delle zone parcheggio e vialetti pedonali, con materiale ghiaioso idoneo (tout-venant);
9. posa in opera di cordonate in pietra artificiale prefabbricata su massetto in calcestruzzo cementizio per i marciapiedi e soprastante pavimentazioni in masselli di cls.;
10. pavimentazione in masselli drenati di cls per le aree a parcheggio;
11. pavimentazione della sede viabile relativa allargamento stradale, in conglomerato bituminoso del tipo drenate;
12. posa in opera dell'impianto di illuminazione pubblica comprese opere murarie e corpi illuminati ad integrazione e modifica dell'impianto pubblico esistente;
13. sistemazione delle zone a verde con posa e dimora di piante ornamentali;
14. opere di finitura che si rendessero necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Più specificatamente:

### **Movimenti di terra**

La preparazione del terreno inizierà effettuando l'operazione di scotico, estesa a tutte le superfici interessate dall'intervento e praticata per una profondità convenientemente adeguata.

Seguiranno gli scavi in sezione ristretta per la successiva posa in opera delle tubazioni di allacciamento all'acquedotto pubblico, gas metano, rete smaltimento acque reflue, per integrazione e modifica alla rete di illuminazione pubblica, rete fornitura energia elettrica (Enel), rete distribuzione telefonica (Telecom).

### **Sistemazione area a verde pubblico**

La sistemazione delle aree a verde pubblico sarà così eseguita:

- a) omogeneizzazione del terreno ed eventuale apposizione di terriccio vegetale in quei punti ove possa necessitare;
- b) messa a dimora di alberature della quantità e della specie indicate negli elaborati grafici;
- c) formazione di percorsi pedonali pavimentati con massetti autobloccanti multicolori in c.l.s. o asfaltati, corredati da cordonate;
- d) Semina del tappeto erboso.

Le alberature, considerate come un elemento architettonico degli spazi aperti e di ornamento con funzioni ecologiche, saranno di specie arborea autoctona rientranti nell'elenco fissato all'art.60 delle N.T.O di P.I., considerando la loro adattabilità alla vita in ambiente urbano, in relazione all'inquinamento, alla resistenza ai parassiti, nonché alla facilità di manutenzione e della dimensione proporzionata all'altezza dei fabbricati garantendo un sufficiente ombreggiamento.

### **Spazi di sosta a parcheggio**

I parcheggi previsti dal progetto saranno realizzati nel modo seguente:

- formazione del sottofondo stradale con ghiaia mista in natura (tout-venant), con spessore medio di cm 30, opportunamente costipato;
- apposizione di materiale stabilizzato, spessore costante di cm 10 e messa in sagoma;
- stesa di strato filtrante in tessuto non tessuto;
- Posa in opera di masselli in c.l.s. del tipo drenante posti in opera su risetta di allettamento;

Inserite tra i posti auto si prevede la realizzazione di aiuole per la piantumazione di essenze arboree ombreggianti.

Le cordonate di delimitazione delle aree a parcheggio saranno realizzate, a mezzo pezzi speciali, con apposite rampe di raccordo con pendenza adeguata al superamento di barriere architettoniche.

### **Percorsi pedonali**

Per i percorsi pedonali, previsti sempre di larghezza idonea (minimo ml. 1,50) si sono scelti materiali ormai usuali nel repertorio tradizionale, si prevedono in masselli di cemento con impasto granulare autobloccanti per rilevarne visivamente l'importanza dello spazio, con combinazione di colori, corredati da cordoli di contenimento in c.l.s.

I corpi illuminanti di arredo agli spazi pedonali saranno su palo dritto e di piacevole forma, l'illuminazione sarà del tipo diffuso e tenue più adatto alle zone pedonali.

Effettuate le opportune operazioni di scotico, i marciapiedi saranno eseguiti nel modo seguente:

- formazione del sottofondo stradale con ghiaia mista in natura (tout-venant), con spessore di cm. 30, opportunamente costipato;
- formazione di una massicciata costituita da materiale stabilizzato avente spessore di cm. 10, opportunamente costipato;

- getto in calcestruzzo dello spessore di cm. 10 per la formazione del piano viabile grezzo, dotato degli opportuni giunti di dilatazione, e successiva finitura bitumata;
- collocazione di profili laterali prefabbricati in calcestruzzo e relativa stuccatura dei giunti;
- posa in opera di masselli in c.l.s. del tipo drenante posti in opera su risetta di allettamento.

### **Acquedotto**

Le opere per la rete di allacciamento alla distribuzione idrica pubblica saranno realizzate come previsto negli elaborati grafici e con materiali ed indicazioni dell'Ufficio ETRA.

### **Rete per il servizio telefonico**

Le opere di allacciamento alla rete telefonica saranno realizzate come dagli elaborati grafici e si comporranno dei seguenti elementi:

- a) Posa in opera di tubazioni di allacciamento, in p.v.c. su letto di sabbia ed opportunamente segnalate, in queste tubazioni la Società Telefonica (Telecom) avrà la cura di inserirvi i necessari cavi per la fornitura del servizio;
- b) Posa in opera di pozzetti di distribuzione con chiusini in ghisa pesante con scritto Telecom, aventi dimensioni di cm 60 x 60 x 80 e se richiesto di cm 80 x 80 x 80, uniformati ai tipi correntemente adottati dalla nominata Società;
- c) Posa in opera di pozzetti di allacciamento aventi dimensioni uniformate ai tipi correntemente adottati dalla nominata Società, aventi dimensioni richieste dall'Ente erogatore.

### **Impianto di illuminazione pubblica**

L'illuminazione degli spazi destinati a percorso pedonale e verde si prevede con l'installazione di pali diritti in acciaio verniciato, altezza 5 metri fuori terra circa, con lampade a led che assicurano un adeguato livello di illuminamento ed una gradevole tonalità di luce di colore caldo.

Le linee dell'impianto elettrico di illuminazione saranno collegate alla rete di illuminazione pubblica già corredata di quadro con interruttore che comanda l'accensione delle lampade di tutta la via pubblica.

La protezione di corto circuito e di sovraccarico è assicurata da interruttori automatici magnetotermici del quadro esistente e la scelta delle armature di primarie aziende nazionali e delle lampade a led, assicurano un rendimento molto elevato con un minimo consumo.

### **Rete fornitura energia elettrica**

Le opere per l'allaccio alla rete di fornitura dell'energia elettrica, saranno realizzate come da elaborati grafici e si comporranno nella posa in opera di tubazioni principali e di allacciamento in P.V.C., interrate su letto di sabbia ed opportunamente segnalate.

In tali tubazioni l'Azienda Pubblica (Enel) avrà cura di inserirvi i necessari cavi per l'alimentazione per raggiungere i pozzetti che distribuiscono con linee interrate l'energia

elettrica al nuovo complesso immobiliare.

### **Rete gas metano**

In base alle disposizioni emanate dall'Azienda Pubblica erogante il gas metano, saranno seguiti i soli scavi in sezione ristretta, di adeguata profondità, atti ad accogliere le condutture per l'allacciamento alle future unità immobiliari, nelle dimensioni ritenute opportune dal citato Ente.

### **Fognature**

Le opere fognarie saranno realizzate come da elaborati grafici e s'intendono riferite a condotta acque nere per l'allacciamento del nuovo complesso immobiliare.

I pozzetti di tipo Poggi per l'allacciamento del fabbricato in previsione saranno posti in opera a cura della ditta richiedente come pure il pozzetto di giro in ottemperanza alle precise prescrizioni di ETRA.

La condotta acque reflue per l'allacciamento della rete di esistente si comporrà dei seguenti elementi:

- collettori di allaccio con tubazioni del tipo MRS ad alta densità con raccordi a bicchiere provvisti di guarnizione di materiale elastomerico in quanto più versatili;
- pozzetto prefabbricato tipo "Poggi" con sifone tipo "Firenze" posizionato all'interno della proprietà a confine con la proprietà pubblica.

Premesso che il progetto prevede la realizzazione del nuovo parcheggio con pavimentazione in masselli drenanti, che lungo via Andriolo e via Trozzetti sono presenti delle caditoie esistenti si ritiene irrilevante la variazione della situazione idraulica dell'area rispetto la situazione attuale e pertanto non è necessario realizzare delle nuove caditoie.

Le tavole grafiche di progetto, i disegni dei particolari costruttivi, allegati specificano ulteriormente le modalità di esecuzione e la tipologia dei materiali da impiegare.

Le reti per gli allacciamenti alle reti delle pubbliche forniture sono già state valutate dagli Enti erogatori nell'esame del precedente progetto e le nuove previsioni progettuali non hanno modificato le previsioni.

## **4) CONCLUSIONI**

Il nuovo progetto di Piano di Recupero, nel rispondere alle richieste di revisione ed adeguamento dell'impianto urbanistico, come indicato nella comunicazione di sospensione al precedente progetto e recepire le specifiche indicazioni progettuali condivise con il Responsabile Tecnico del Procedimento e Tecnico Istruttore dell'Area Urbanistica Comunale in fase di valutazione preliminare degli elaborati del presente progetto, mira ad una riqualificazione organica dell'area previa demolizione dell'edificato esistente, non più funzionale, con la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a più alloggi che si inserisca razionalmente nella viabilità esistente e lo riqualifichi in rapporto al contesto edilizio circostante.

Gli standard primari sono stati posizionati lungo la via pubblica per renderli più funzionali prevedendo, nel contempo, un allargamento stradale in special modo lungo via Andriolo come indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale – settore viabilità, a senso unico di marcia e già comunque di ampia carreggiata, che agevola la fruibilità dei parcheggi esistenti e quelli di progetto, nonché la realizzazione di un percorso pedonale protetto tra il parcheggio e l'area a verde pubblico posta a filtro dell'edificio a collegamento in sicurezza dei pedoni. Queste definizioni progettuali, che con la sofferta previsione della demolizione del fabbricato residenziale di proprietà per ovvi motivi personali (casa natale) che di aggravio economico dell'intervento, comportano una cessione di area pubblica superiore a quanto previsto dalle norme e sono volte a migliorare la precaria situazione viaria si via Trozzetti determinata dalle costruzioni esistenti in fregio alla via stessa (fabbricato ferroviari, Hotel Bassanello).

Al fine di migliorare il rapporto planivolumetrico del nuovo edificio con il contesto circostante si prevede una riduzione dell'altezza massima consentita da n. 6 a n. 5 i piani fuori terra per la porzione centrale, di n. 4 e n. 3 piani per le porzioni prospicienti gli edifici esistenti posti a sud di altra proprietà per il rispetto alla normativa esistente in materia di distanza tra fabbricati (vedi Tavola n. 3-Planimetria Generale e Tavola n. 4-Simulazione Planivolumetrica non vincolante). Solo tale previsione permette di utilizzare tutta la capacità edificatoria prevista che altrimenti rimarrebbe inutilizzata rendendo inutile la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo stesso.

Il progetto prevede come anzidetto, la cessione al Comune delle aree a standard e quelle funzionali all'urbanizzazione dell'area, non quantificate come opere primarie e non scomputabili dagli standard urbanistici secondari si chiede la monetizzazione degli standard secondario dovuti come disposto dalla Delibera del C.C. n. 2 del 01.03.2012 e Delibera della G.C. n. 85 del 12.04.2016.

La progettazione delle reti dei sottoservizi e relativi allacci di cui alla (Tavola n.5 – Planimetria Generale reti impianti tecnologici di progetto) prevedono sostanzialmente quanto già verificato dagli Enti preposti nel precedente Progetto di cui alla Pratica Edilizia n. 2019/29176 del 11.04.2019.

Bassano del Grappa, 16 marzo 2020.-

### Il Tecnico



## ELENCO ELABORATI

### Elaborati grafici:

- *Tavola n.1:* SITUAZIONE ATTUALE  
Rilievo planivolumetrico, estratto catastale, P.I. vigente e sezioni  
Scala 1:2000 – 1:200;
- *Tavola n.2:* SITUAZIONE ATTUALE  
Planimetria generale reti impianti tecnologici esistenti  
Scala 1:200;
- *Tavola n.3:* PROGETTO  
Individuazione ambito edificabile e standard – Planimetria Generale  
Scala 1:200;
- *Tavola n.4:* PROGETTO  
Simulazione planivolumetrico e sezioni  
Scala 1:200;
- *Tavola n.5:* PROGETTO  
Planimetria generale reti impianti tecnologici di progetto  
Scala 1:200;
- *Tavola n.6:* PROGETTO  
Particolari reti tecnologici e sezione tipo area standard  
Scala 1:200.

### Allegati:

- *Allegato n.1:* Relazione tecnico-illustrativa;
- *Allegato n.2:* Documentazione fotografica;
- *Allegato n.3:* Norme Tecniche Piano Urbanistico Attuativo “Schirato”;
- *Allegato n.4:* Schema di Convenzione Urbanistica.
- *Allegato n.5:* Preventivo Sommario di Spesa.
- *Allegato n.6:* Atti di proprietà.
- *Allegato n.7:* Relazione di non necessità alla valutazione di incidenza ambientale - VINCA.
- *Allegato n.8:* Dichiarazione di non necessità alla valutazione di incidenza ambientale - VINCA.
- *Allegato n.9:* Dichiarazione di non necessità alla valutazione ambientale strategica – VAS.