

COMMITTENTE: ASSIROSSANO S.R.L.

Via Podgora n° 19 - 31033 - Castelfranco V.to (TV)

OGGETTO: Progetto piano di lottizzazione P.U.A. n° 62 Marchesane

RELAZIONE TECNICA

| | |
|--|------------------------------------|
| COMMESSA: 27/2015 | REVISIONI: 04/10.12.2020 |
| FILE: C:\COMMESSE\2015\27 – VANZETTO | DATA: GIUGNO 2019 |

Sommario

| | |
|---|-----------|
| RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA..... | 3 |
| 1. Localizzazione..... | 3 |
| 2. Individuazione catastale | 3 |
| 3. Ditta proprietaria | 4 |
| 4. Classificazione urbanistica | 5 |
| 5. Stato di Fatto | 11 |
| 6. Progetto | 13 |
| 7. Standard urbanistici | 16 |

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Localizzazione

L'intervento di progetto, è localizzato in Comune di Bassano del Grappa (VI), in Via Rolandi.

2. Individuazione catastale

L'area risulta così censita catastalmente:

- Catasto Terreni, Comune di Bassano del Grappa (VI) Sez. A Foglio 25 mappale n° 948 -- 950 – 952

3. Ditta proprietaria

I terreni nel comune di Bassano del Grappa (VI) come da estratto di mappa sottostante



Estratto mappa catastale Fig. 25 – Bassano del Grappa (VI)

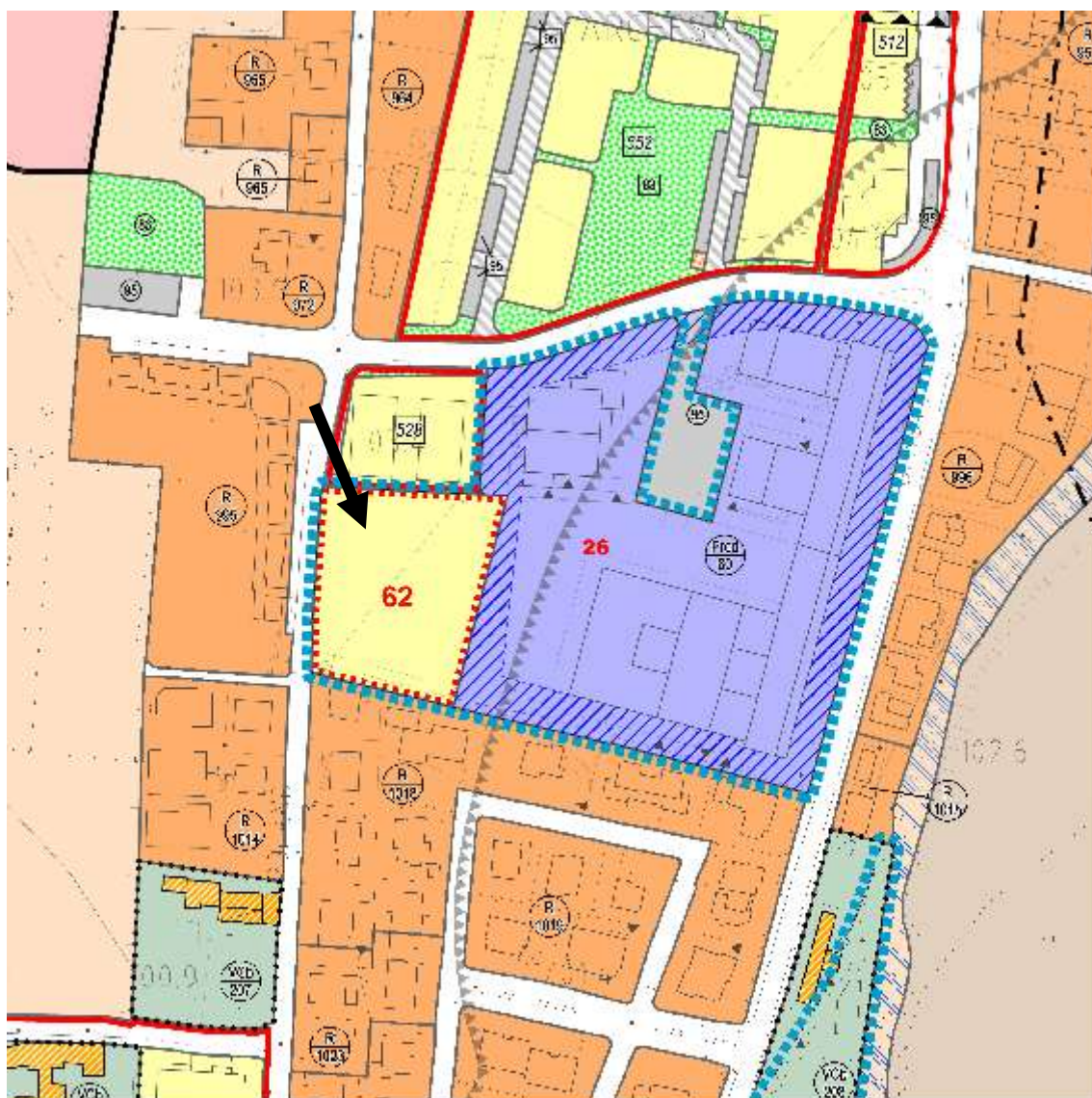
Sono di proprietà come indicate nella tabella sotto stante

| FG. | M.N. | DITTA PROPRIETARIA | P. IVA | QUOTA POSSEDUTA |
|-----|------|---|-------------|--------------------|
| 25 | 948 | ASSIROSSANO S.R.L. con sede in CASTELFRANCO VENETO (TV) | 01605210242 | 1/1 |
| 25 | 950 | ASSIROSSANO S.R.L. con sede in CASTELFRANCO VENETO (TV) | 01605210242 | 1/1 |
| 25 | 952 | ASSIROSSANO S.R.L. con sede in CASTELFRANCO VENETO (TV) | 01605210242 | 1/1 |

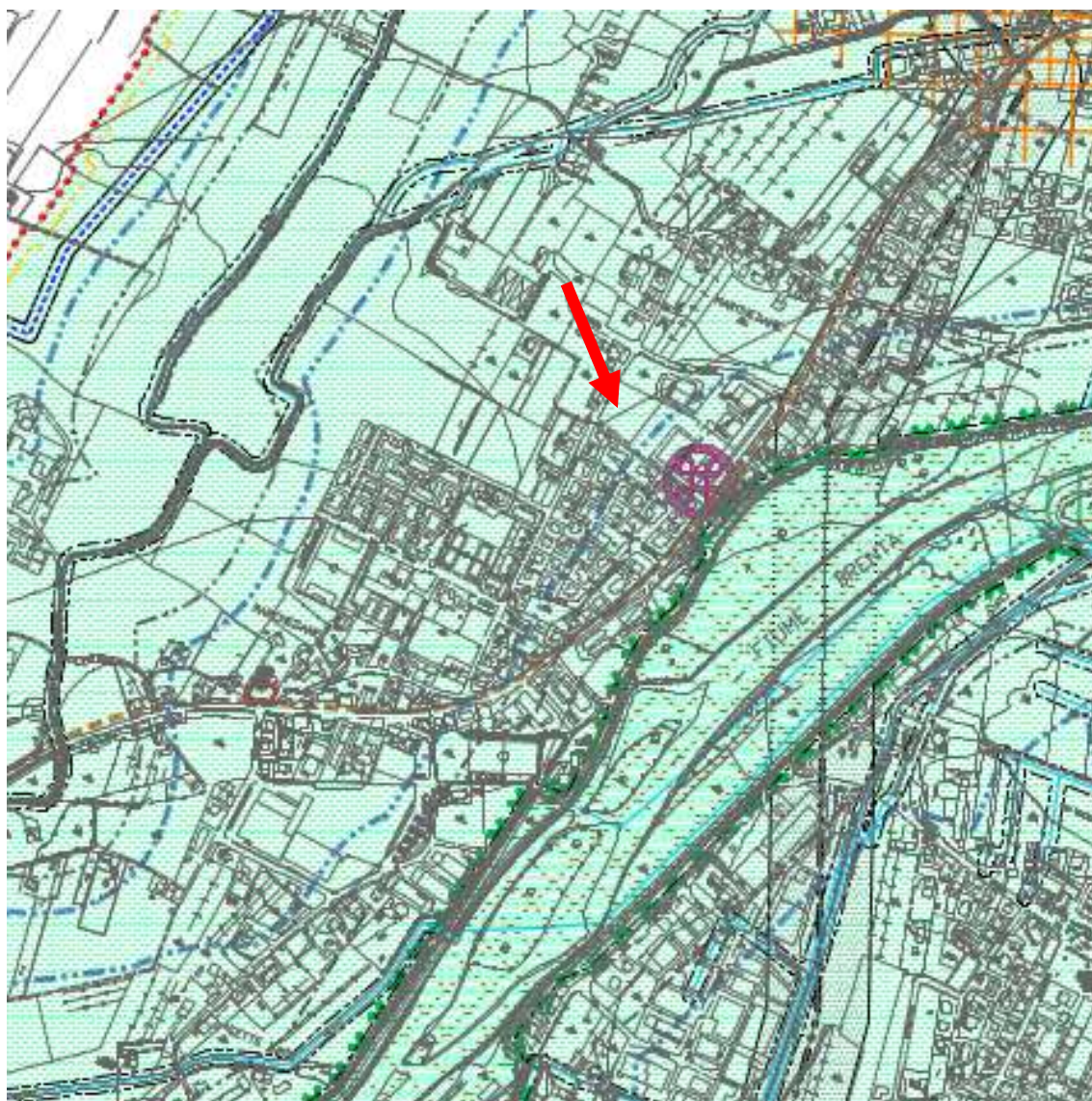
4. Classificazione urbanistica

L'area oggetto di intervento è inserita nel tessuto urbano della frazione Marchesane di Bassano del Grappa, un'area a vocazione residenziale.

Il piano interventi identifica l'area come soggetta a Piano Urbanistico Attuativo con indice 0.35 m²/m² altezza massima dei fabbricati 13.50 m e con il 40% di edilizia pubblica da cedere.

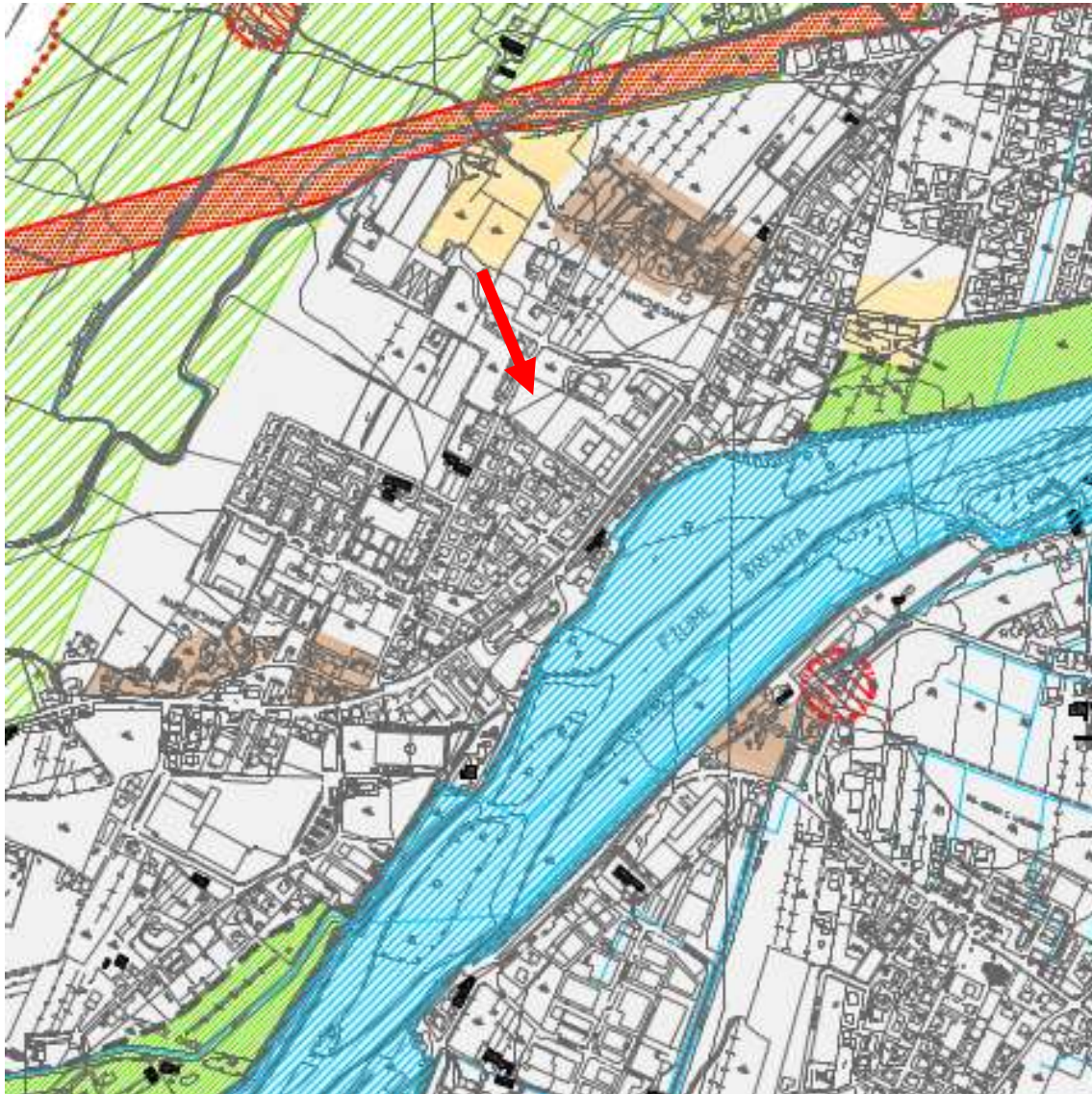


ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI



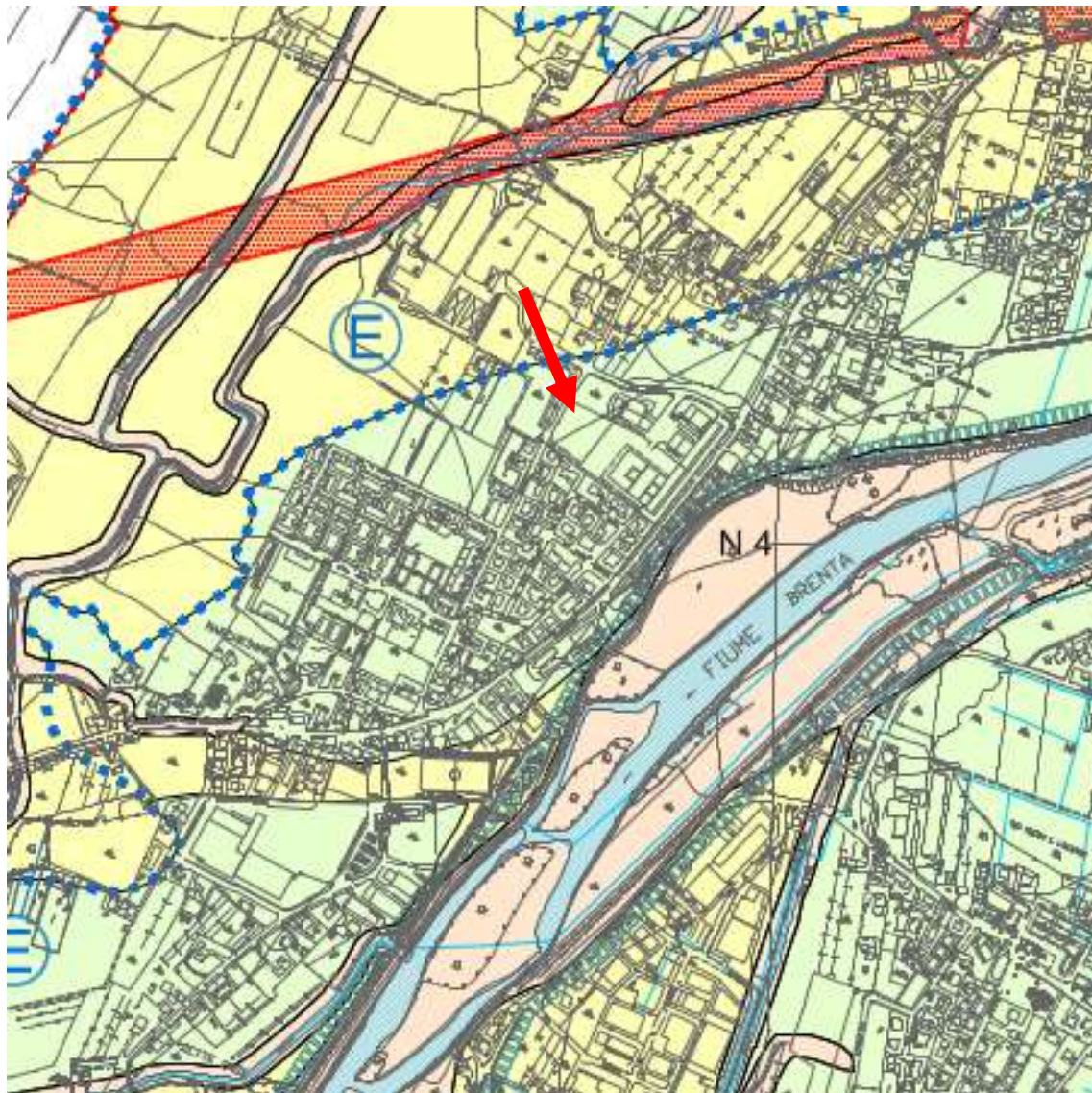
VINCOLI E PIANIFICAZIONI – TAV. 1 P.A.T.

L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi (PTRC art. 12)



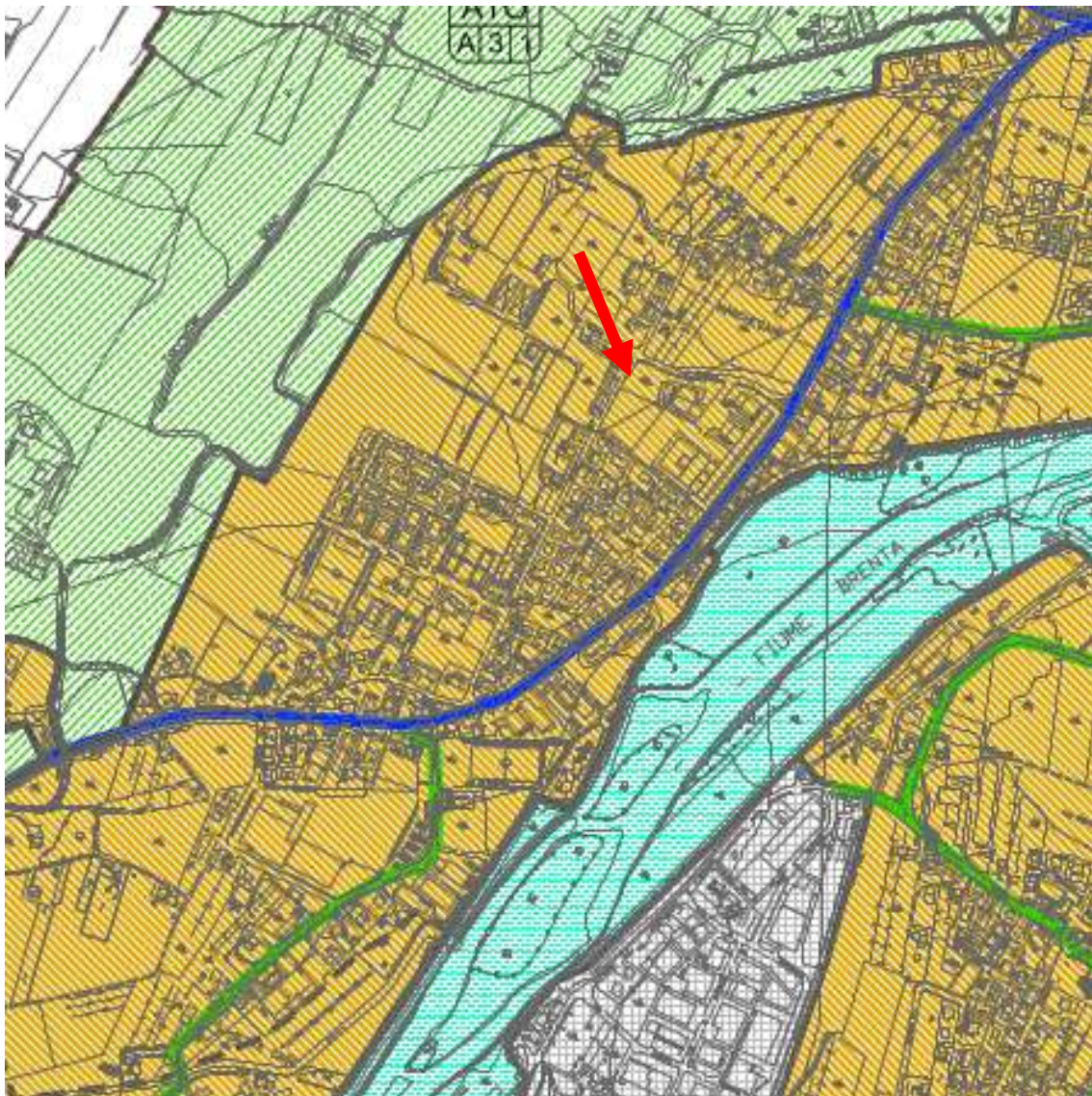
INVARIANTI – TAV. 2 P.A.T.

L'area è esterna alle invarianti



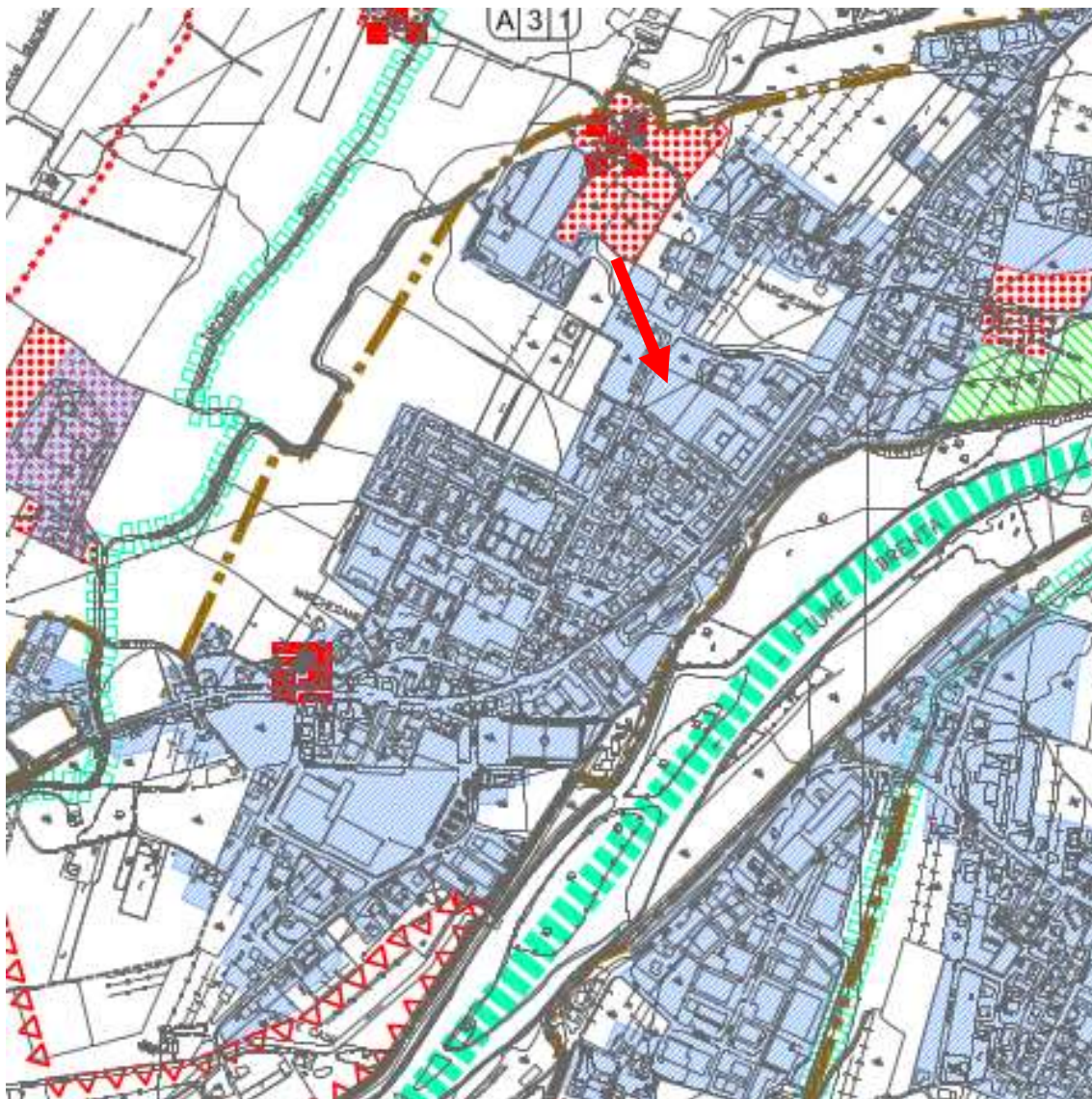
FRAGILITA'- TAV. 3 P.A.T.

Il territorio è classificato come idoneo. Rischio geologico e idraulico: zona non esposta



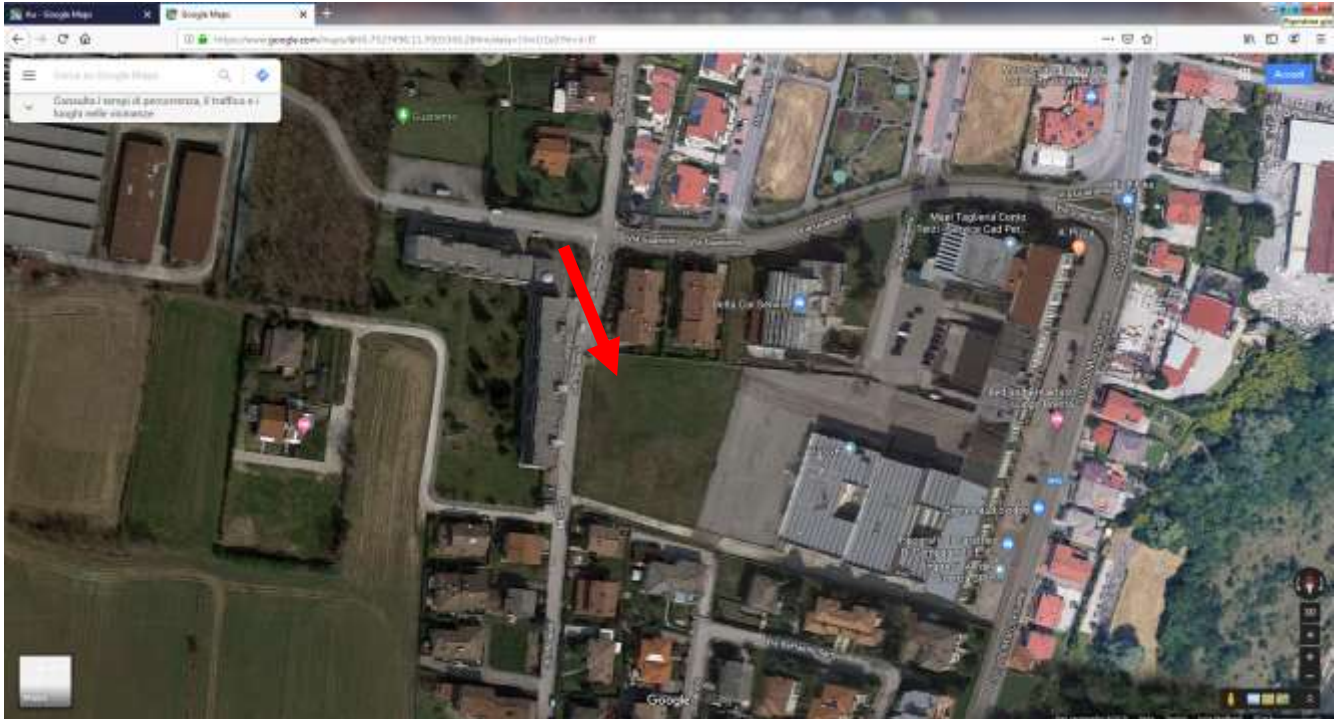
TRASFORMABILITA' – TAV. 5.4.a P.A.T.

Art. 29 ATO-R21 Ambito Rondò Brenta, Treponti, Marchesane, Rivarotta



TRASFORMABILITA' – TAV. 5.4.b P.A.T.

L'area è classificata inserita nell'ambito di urbanizzazione consolidata



ORTOFOTO GOOGLE

L'area è inserita nel contesto residenziale con a est una zona produttiva commerciale nel Comune di Bassano del Grappa (VI) frazione Marchesane.

5. Stato di Fatto

L'area è nel centro abitato di Marchesane sul lato est di via Rolandi. Confina a nord con fabbricati residenziali a est con la zona commerciale – produttiva a sud con fabbricati residenziali a ovest con la strada di via Rolandi che la divide dai fabbricati di edilizia popolare.

Attualmente i terreni sono incolti, sul lato sud vi è un relitto stradale di proprietà della committenza. Sul confine a sud ovest e a nord est sono presenti tralicci per la media tensione con i cavi che attraversano l'intero lotto. Sul lato lungo via Rolandi è presente una linea a bassa tensione dell'Enel. I lati sud e nord sono delimitati dalle recinzioni dei fabbricati confinanti mentre sul lato ovest il terreno termina col ciglio stradale ed a est col ciglio asfaltato del piazzale dell'area commerciale.

L'estensione dell'area di forma quadri trapezzoidale con base maggiore di 70 m, base minore 55 m e altezza di 75 m per un'area complessiva di circa 4.500 m².

I sottoservizi presenti passano lungo via Rolandi, fognatura, rete Tim, Enel, acquedotto e gas.

6. Progetto



Il PUA prevede la realizzazione di una strada di accesso da via Rolandi che termina con un cud de sac per l'inversione di marcia dei veicoli. Su questa strada di accesso vi sono i passi carrai per accedere ai vari lotti.

La strada di accesso sarà larga 6 m con i parcheggi disposti parallelamente alla carreggiata con sottofondo drenante realizzati con finitura superficiale in grigliato di cls drenante inerbato.

A dividere i parcheggi dai lotti si prevede una aiuola alberata verde di 1.5 m di larghezza ed il marciapiede sempre di 1.5 m.

Sull'angolo nord ovest prospiciente via Rolandi si è identificato assieme all'ufficio tecnico l'area per l'edilizia pubblica con un lotto di superficie fondiaria di circa 604 m² e Superficie utile di 625 m² di che può ospitare un fabbricato di 4 piani e fino a otto appartamenti tricamere.

Per la parte residenziale privata nella parte nord si intendono ricavare due lotti uno centrale e uno sull'angolo nord est di superficie fondiaria rispettivamente di 396 e 400 m². La superficie utile assegnata ai lotti di residenza privata sarà di 150 m² corrispondente circa a una porzione di bifamiliare su due piani.

Altri tre lotti saranno realizzati a sud della strada di accesso e occuperanno tutta una fascia da strada Rolandi al confine est, la superficie fondiaria dei lotti sarà di 339 m² per quello a ovest, quello centrale di 348 m² mentre il lotto a est sarà di 444 m².

L'area verde dedicata agli standard oltre ai parcheggi nella strada di accesso e alle aiuole, verrà realizzata a sud potendo ospitare un parco o un'area attrezzata per la collettività.

Viene arretrato il confine della lottizzazione lungo strada Rolandi di 1 m per consentire l'allargamento della strada in particolare nella parte nord del lotto mentre verso sud ci si raccorda con la recinzione esistente del lotto confinante.

Vengono allegate le norme di attuazione specifiche.

Le fasi di lavorazione per la realizzazione della lottizzazione saranno:

- Disboscamento dell'area;
- Sbancamento dell'area interessata dalla viabilità di accesso e del relitto stradale;
- Realizzazione sottofondo stradale ;
- Realizzazione cordonate per aiuole e marciapiedi;
- Realizzazione recinzioni dei lotti fronte strada;
- Posa delle linee interrato per i sotto servizi;
- Finitura superficiale della strada e del marciapiede;
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- Sistemazione aree verdi con piantumazione arbusti.

7. Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 22 delle NTO che si riferisce all'art. 31 della L.R. 11/2004 la dotazione minima di servizi e attrezzature nelle zone soggette a P.U.A. dovranno essere di 33 m²/ab per urbanizzazione primaria e secondaria e sempre dalla L.R. 11/04 dovrà essere individuata un'ulteriore quantità di 3 m²/ab.

Su indicazione dell'ufficio tecnico si è suddivisa in 18 m²/ab per urbanizzazione primaria e altrettanti per quella secondaria

Come da abaco allegato al piano interventi vi sono indicati gli indici per il PUA 62 in oggetto (In figura sotto riportato)

Comune di Bassano del Grappa

PI - ABACO

| Piano n. | Tipo zona | Ubicazione | St | Ut | Hmax | Destinazione prevalente | Efficacia della previsione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 | Edilizia | obbligo | Sc | Su |
|----------|-----------|---------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|---|---|-----------------------|----------------------------|---------|-----|
| | | | Superficie territoriale | Indice di Utilizzazione territoriale | Altezza massima | | | residenziale pubblica | | | |
| | | | mq | mq/mq | m | | | % di Su | % di St | % di Sf | mq |
| 58 | R SUA | San Fortunato | 6716 | 0,35 | 13,50 | residenziale | 5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante" | 40% | | | |
| 60 | Prod SUA | Borgo Zucco | 6592 | 0,50 | 10,00 | funzioni produttive | 5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante" | | | 0,50 | 150 |
| 61 | CoA SUA | San Fortunato | 9392 | 0,60 | 12,00 | funzioni produttive | 5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante" | | | 0,60 | 150 |
| 62 | R SUA | Marchesane | 4490 | 0,35 | 13,50 | residenziale | 5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante" | 40% | | | |
| 63 | R SUA | Merlo | 5851 | 0,30 | 7,50 | residenziale. indice applicato solo su St destinata all'edificazione | 5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante" | | come da zonizzazione di PI | | |

PUA OBBLIGATORI artt.28,29,31,32,34 Nto

AREEE E STANDARD

| | | |
|---|--------------------------|------------------------------|
| <i>Superficie minima di aree destinate a standard</i> | <i>10+23+3</i> | <i>36 m²/ab</i> |
| <i>Superficie fondiaria da rilievo topografico</i> | | <i>4465.09 m²</i> |
| <i>Indice utilizzazione territoriale</i> | | <i>0.35</i> |
| <i>Superficie utile</i> | <i>4465.09 * 0.35</i> | <i>1562.78 m²</i> |
| <i>SU residenziale privata</i> | <i>1562.78 * 0.6</i> | <i>937.67 m²</i> |
| <i>SU residenziale pubblica</i> | <i>1562.78 * 0.4</i> | <i>625.11 m²</i> |
| <i>SU residenziale privata utilizzata</i> | <i>150 * 5</i> | <i>750.00 m²</i> |
| <i>SU effettiva</i> | <i>750.00 + 625.11</i> | <i>1375.11 m²</i> |
| <i>n° abitati equivalenti</i> | <i>1375.11 : 33</i> | <i>41.67</i> |
| <i>S urb. Primaria</i> | <i>41.67 * 10</i> | <i>416.70 m²</i> |
| <i>S urb. Secondaria</i> | <i>41.67 * (23+3)</i> | <i>1083.42 m²</i> |
| <i>Totale S minima a standard</i> | <i>416.70 + 1083.422</i> | <i>1500.12 m²</i> |
| <i>Totale S a standard progetto</i> | <i>416.71 + 1083.50</i> | <i>1500.21 m²</i> |

Il Committente:
Assirosano

Il Progettista
Ing. Davide Comin