

- ARTICASA -
s.a.s. di Bertonecello Bruno & C.
Via Frà A. Eremita 25/A - Tel. 347 7312455
36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Cod. Fisc. e Part. IVA 03068630247


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione Ala
FELICS ZANATA
n° 968



All.
A 01_1

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 54 CA' BARONCELLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA A SUPPORTO DELLE SCELTE DI PIANO

COMMITTENTE: ARTICASA S.A.S.
COMUNE DI: BASSANO DEL GRAPPA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

N. 54 CA' BARONCELLO

GENERALITA' E DEFINIZIONE DELLE PROPRIETA'

L'area oggetto di intervento, è ubicata in Via Gaidon, ed è contraddistinta al Catasto Terreni di Vicenza alla Sezione U., Fg. 5, mapp. 636, 980, 1640 (parte).



In particolare le proprietà che rientrano nel "Piano Urbanistico Attuativo n. 54 Cà Baroncello" sono così definite:

PROPRIETARI	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE
ARTICASA SAS	636	616mq
ARTICASA SAS	980	406mq
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA	1640 parte	387mq

CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area in questione, denominata "Piano Urbanistico Attuativo n. 54 Cà Baroncello" è ubicata nella parte sud-est del territorio comunale. Confina a est con via Via Gaidon, a nord con via Delle More, a sud con un'area privata destinata a servizi e infine a ovest con proprietà private con destinazione residenziale, in cui l'edificazione è comune al territorio comprensoriale, per vari aspetti caratterizzante il cosiddetto "modello Veneto".

Via Gaidon, rappresenta di fatto il confine geografico e territoriale tra il Comune di Bassano del Grappa e il Comune di Cassola, che si sviluppa a est della via stessa.

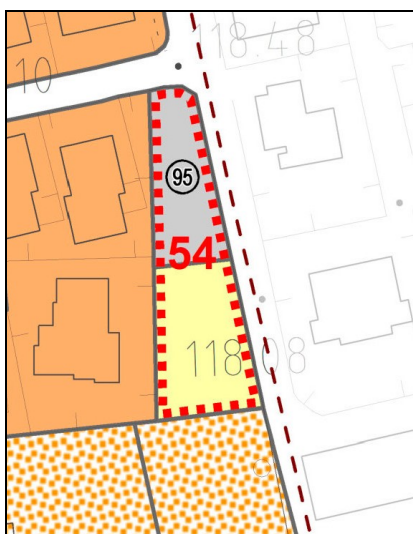
Dal punto di vista planimetrico l'area si sviluppa con una forma trapezoidale, con base maggiore a sud di 25,75m circa e lato est su via Gaidon di 77,60m circa.

Dal punto di vista orografico il terreno si presenta principalmente pianeggiante, con leggera pendenza da nord a sud (circa 35cm), ed è caratterizzato allo stato attuale da un terreno incolto (vedi documentazione fotografica).

L'area per quanto riguarda i sottoservizi, relativamente al perimetro della stessa, può essere considerata ottimamente servita in quanto su via Gaidon, sono presenti tutti quelli necessari.

DATI URBANISTICI DI PIANO DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento, ubicata in Via Gaidon, nel Piano degli Interventi è evidenziata nella "Tav. 2/23 P.I. Zonizzazione" come segue:



La cartografia vigente, mediante idonea perimetrazione dell'area, determina l'attuazione mediante "Piano Urbanistico Attuativo" obbligatorio ai sensi degli Artt. 28, 29, 31, 32, 34 delle Norme Tecniche Operative. Con il colore giallo viene identificata l'area su cui è destinata l'edificazione, ovvero la zona residenziale soggette a "Piano Urbanistico Attuativo" ai sensi degli Artt. 25, 28, 29, mentre con il colore grigio e il relativo numero cerchiato (95), viene identificata l'area su cui è destinato il parcheggio.

La Tav. 1V del Piano degli Interventi vigente non evidenzia la presenza di vincoli nell'area oggetto di intervento.

Nell'abaco dei dati stereometrici al Piano Urbanistico Attuativo "Ca' Baroncello n. 54" sono attribuiti i seguenti parametri:

Piano n.	Tipo zona	Ubicazione	St	Ut	Hmax	Destinazione prevalente	Efficacia della previsione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004	Edilizia residenziale pubblica	obbligo cessione aree per servizi pubblici / prescrizioni particolari	Sc	Su
			Superficie territoriale	Indice di Utilizzazione territoriale	Altezza massima						
			mq	mq/mq	m						
54	R SUA	Cà Baroncello	1361	0,45	10,50	residenziale. indice applicato solo su St destinata all'edificazione	5 anni dall'entrata in vigore della "presente variante"		come da zonizzazione di PI		

I dati riportati nell'abaco possono essere riepilogati come segue:

- superficie territoriale di 1.361mq;
- indice di utilizzazione territoriale 0,45mq/mq da applicarsi solo sulla Superficie Territoriale destinata all'edificazione;
- altezza massima 10,50m;

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

Per quanto riguarda il dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo, per il quale nel dettaglio si rimanda ad uno schema nella pagina successiva, si precisa che da rilievo metrico e da una sovrapposizione dello stesso alla cartografia del piano, emerge che la Superficie Territoriale complessiva risulta essere 1.409mq. Il rilievo plani-altimetrico, restituisce una precisa corrispondenza tra le superfici catastali dei mappali di proprietà della ditta Articasa sas (636, 980) e quanto realmente presente in loco (1.022mq). Per quanto riguarda invece l'area del Comune di Bassano del Grappa inclusa nel Piano Urbanistico Attuativo, questa risulta essere una parte del mappale 1640, di 387mq. Riepilogando quindi possiamo affermare che la Superficie Territoriale del “*Piano Urbanistico Attuativo*” secondo il rilievo plani-altimetrico sovrapposto alla cartografia del Piano degli Interventi vigente può essere riassunta come segue:

PROPRIETARI	MAPPALI	SUPERFICIE TERRITORIALE
ARTICASA SAS	636	616mq
ARTICASA SAS	980	406mq
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA	1640 (parte)	387mq
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE		1.409mq

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo è stato dimensionato sulla base dell'art. 22 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi.

DIMENSIONAMENTO DI PIANO		
Superficie Territoriale complessiva	mq	1.409
Superficie Territoriale destinata all'edificazione	mq	804
Spazi pubblici	mq	605
Indice di Utilizzazione Territoriale	mq/mq	0,45
Superficie Utile edificabile (804x0,45)	mq	361,80
Abitanti insediabili (361,80/33)	N.(arr. x ecc.)	11
PREVISIONE DI STANDARDS		
Superficie per Urbanizzazione primaria (verde attrezzato) - 5mqxab	mq	55
Superficie per Urbanizzazione primaria (parcheggi) - 5mqxab	mq	55
Superficie per Urbanizzazione secondaria – 23mqxab	mq	253
Standard Superficie ai sensi dell'art. 31 c. 2 punto "e" L.R. 11/2004 verde "aggiuntivo" (3mqxab)	mq	33
Area totale a Standards (55+55+253+33)	mq	396
STANDARDS DI PROGETTO E SPAZI PUBBLICI		
Standards primari a parcheggio	mq	65
Standards a verde (primario, aggiuntivo e secondario)	mq	455
Marciapiedi	mq	121
Strada	mq	20
Aree totale "STANDARDS DI PROGETTO E SPAZI PUBBLICI" (65+455+121+20)	mq	661
SUPERFICIE EDIFICABILE		
Aree per privati (Lotto Edificabile)	mq	748
TOTALE SUPERFICI		
Totale complessivo (661+748)	mq	1.409

DISTRIBUZIONE AREE E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

A seguito del dimensionamento del piano l'area edificabile viene assegnata all'unica Unità Minima di Intervento progettata alla quale viene attribuita tutta la potenzialità edificatoria:

U.M.I.	SUP. U.M.I.	S.U. REALIZZABILE
1	mq 748	mq 361,80

OBIETTIVI E CRITERI DI PROGETTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il progetto è conformato a quanto previsto dal Prontuario di Mitigazione Ambientale Titolo II *“Progettazione sostenibile nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo – Capitolo I - prescrizioni per la progettazione”*.

Il progetto del “Piano Urbanistico Attuativo” nel rispetto di quanto previsto dal Piano degli Interventi prevede di mantenere l’area a nord destinata *“Zone per funzioni pubbliche – aree per parcheggi”* e l’area a sud destinata a *“Zona residenziale soggetta a PUA”*.

Come precedentemente accennato quindi si propone la realizzazione dell’area edificabile nella parte sud del Piano Urbanistico Attuativo. Sarà ricavata, un’unica Unità Minima di Intervento, ovvero un lotto edificabile su cui sarà realizzato un nuovo fabbricato. Nella Unità Minima di Intervento, è individuato il sedime massimo dell’edificazione prevista (ambito di edificazione). Tale ambito è posizionato a 5m dai confini sud ed ovest. Analogamente tale ambito è ubicato a 5m dal confine est della Unità Minima di Intervento che si identifica con il limite ovest del futuro marciapiede. Rispetto al confine nord, l’ambito può raggiungere i 3m di distanza dal confine a condizione che la parete sia cieca, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile. Eventuale parete finestrata dovrà essere posizionata a 5m dal confine, fermo restando che da 3m a 5m dovrà essere cieca ovvero rispettare quanto previsto dal Codice Civile. A riguardo, si chiede pertanto finora l’applicazione dell’art.16 c.8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi Vigenti. Per quanto riguarda l’ **“ORIENTAMENTO DEI LOTTI”**, di cui all’art. 16, tenuto conto della conformazione della Unità Minima di Intervento si prevede un fabbricato con copertura a falde orientate prevalentemente a est e a ovest.

Nella parte nord, l’area destinata a funzioni pubbliche sarà contraddistinta dalla realizzazione di un’ampia zona a verde e dalla creazione di tre posti auto, dei quali uno per disabili, che si svilupperanno lungo via Gaidon con la tipologia del parcheggio in linea. I parcheggi avranno dimensioni di 550x320cm e 600x320 quello riservato ai disabili. Le aree a parcheggio saranno realizzate riducendo la pavimentazione alle sole aree necessario al transito dei pedoni e veicoli, prevedendo la permeabilità delle stesse tramite l’impiego di materiali drenanti per la sistemazione degli spazi di sosta. Dal parcheggio dei disabili sarà possibile accedere direttamente al marciapiede, mediante delle semplici rampe con adeguata pendenza. In corrispondenza del marciapiede saranno posizionate, rivolte verso il verde, anche un paio di panchine mentre dirimpetto alle panchine, sull’area verde saranno piantumate due alberature ad alto fusto di seconda grandezza. Il tutto

come previsto dall'art. 14 del Prontuario di Mitigazione Ambientale. Saranno inoltre previsti due cestini portarifiuti e una rastrelliera per biciclette.

Tutto il fronte di via Gaidon sarà caratterizzato dalla realizzazione di un marciapiede della larghezza di 150cm, che avrà la funzione di mettere in sicurezza il flusso dei pedoni rispetto al traffico veicolare. Come previsto dall'art. 15 del Prontuario di Mitigazione Ambientale, il materiale di finitura sarà coerente con i caratteri del contesto urbano e ambientale e pertanto sarà con tappeto di usura.

Sul marciapiede saranno posizionati 3 corpi illuminanti che estenderanno la pubblica illuminazione su via Gaidon nel tratto a sud di via delle More. Tale impianto sarà realizzato secondo l'art. 17 del Prontuario di Mitigazione Ambientale. Pertanto l'impianto sarà realizzato in modo da prevenire l'inquinamento luminoso; di essere conforme alle linee guida presenti nel PICIL in termini di scelta di sorgente luminosa e tipologia di apparecchio; di essere dotati di sistema di regolazione e controllo in grado di parzializzare il flusso luminoso alle reali esigenze di sicurezza; di ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità, ed economia di esercizio.

Infine l'area a verde, è progettata tenendo conto della accessibilità, la fruibilità, e l'economicità della gestione, secondo quanto previsto dall'art. 18 del Prontuario di Mitigazione Ambientale.

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Per la progettazione delle opere di progetto si è tenuto conto, tra l'altro, di quanto previsto dal Prontuario di Mitigazione Ambientale con particolare riferimento al Titolo II *“Progettazione Sostenibile nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo – Capitolo II° Prescrizione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione”*.

Viabilità e verde:

In riferimento alla viabilità, distinta per marciapiedi, parcheggi, e strada, si è tenuto conto di quanto previsto dall'art. 23 del predetto capitolo. In particolare per il rassetto stradale, di via Gaidon si procederà con la fresatura dell'attuale pavimentazione e successiva realizzazione del tappeto d'usura dello spessore di 3cm che sarà confezionato con inerte lapideo frantumato della pezzatura 0/8, additivato con filler nella percentuale compresa tra 6-10% e bitume puro in ragione del 5-5,5% del peso degli inerti, compresa la spruzzatura di emulsione bituminosa di ancoraggio nella misura di kg0,7/mq. Per quanto riguarda il marciapiede, si precisa che lo stesso sarà posizionato ad una quota di +15cm rispetto il piano stradale. Sarà posizionata una cordonata in cls. delle dimensioni di 100x25x12-15cm. Ai sensi dell'art. 23 c. "g" sarà dotato di tutti gli opportuni pezzi speciali (volta-testa e rampe inclinate) in corrispondenza dell'accesso carraio. In corrispondenza del parcheggio del disabile è previsto invece un abbassamento della quota del marciapiede a livello del parcheggio stesso. Tale abbassamento è previsto anche in corrispondenza dei limiti nord e sud del marciapiede stesso. Il tappeto bituminoso dei marciapiedi dovrà essere realizzato in malta bituminosa 0/4 dello spessore finito e compresso di 30mm, da stendersi in emulsione previa aspersione di 1kg/mq di emulsione bituminosa al 55% su sottofondo costituito da massetto in calcestruzzo cementizio con giunti di dilatazione ogni 4m; il massetto di uno spessore di 10cm, e comprensivo di rete elettrosaldata, dovrà essere confezionato con 300Kg di cemento tipo 325, con miscela di inerti e contenuto d'acqua tali da ottenere un calcestruzzo con Rbk 250 kg/cmq o equivalente.

Per quanto riguarda l'area verde, si precisa che la stessa sarà oggetto di adeguata lavorazione e sistemazione con diserbo, fresatura e semina; il tutto nel rispetto dell'art. 27 del Prontuario di Mitigazione Ambientale. Gli alberi avranno una circonferenza minima 16/18cm (misurata ad 1m dal colletto). Dovranno avere l'impalcato ad altezza minima di 200cm. Le panchine nel rispetto dell'articolo 28 del Prontuario di Mitigazione Ambientale, saranno in metallo e fissate al suolo su una base pavimentata di dimensioni minime di 100x250cm.

Acquedotto:

Via Gaidon è dotata di apposita linea dell'acquedotto. Il presente Piano non prevede la realizzazione di ulteriori tratti. Sarà cura del privato realizzare l'allacciamento del fabbricato che sarà costruito.

Scolo Acque meteoriche:

Via Gaidon è dotata di apposita linea dello scolo delle acque meteoriche. Le caditoie presenti sul lato ovest di Via Gaidon saranno in parte mantenute e in parte integrate.

Acque nere:

Via Gaidon è dotata di apposita linea dello scolo delle acque nere. Il presente Piano non prevede la realizzazione di ulteriori tratti. Sarà cura del privato realizzare l'allacciamento del fabbricato che sarà costruito.

Illuminazione Pubblica:

I 3 nuovi corpi illuminanti, saranno posati sul lato est di Via Gaidon ed avranno un interasse di circa 24-25m in quanto si prevede la posa in opera di corpi eventi altezza di circa 7.00m. L'alimentazione sarà garantita da appositi conduttori posti in opera su cavidotti corrugati di Ø 125mm. In fase di posa della tubazione proteggi-cavo, inoltre sarà posto in opera un nastro segnalatore con la scritta "illuminazione pubblica". Nel rispetto dell'articolo 26 del Prontuario di Mitigazione Ambientale l'impianto in progetto dovrà essere conforme alle norme di settore (CEI), in particolare alle norme CEI 64-8. Sarà rispettoso della L.R. 07.08.09 n. 17 "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso". Il tipo di sigillo per il pozzetto di derivazione sarà in ghisa classe B125 e riporterà la scritta "illuminazione pubblica".

Energia Elettrica ENEL:

Via Gaidon è dotata di apposita linea dell'Energia Elettrica. Il presente Piano non prevede la realizzazione di ulteriori tratti. Sarà cura del privato realizzare l'allacciamento del fabbricato che sarà costruito.

Gas:

Via Gaidon è dotata di apposita linea del Gas. Il presente Piano non prevede la realizzazione di ulteriori tratti. Sarà cura del privato eventualmente di realizzare l'allacciamento del fabbricato che sarà costruito.

Telecom:

Via Gaidon è dotata di apposita linea per l'allacciamento telefonico. Il presente Piano non prevede la realizzazione di ulteriori tratti. Sarà cura del privato realizzare l'allacciamento del fabbricato che sarà costruito.

PREVENTIVO DI SPESA

Come da computo metrico la previsione di spesa può essere così riassunta:

VOCI	SPESE
SPESE TECNICHE	€ 15.950,00
MARCIAPIEDE E PARCHEGGIO VERDE	€ 15.884,24
STRADA	€ 6.414,51
PUBBLICA ILLUMINAZIONE E SOTTOSERVIZI	€ 10.549,16
ARREDI E VARIE	€ 10.979,03
TOTALE COMPLESSIVO	€ 61.450,00

TERMINI DI ATTUAZIONE

Premesso che ai sensi dell'art. 20 c. 9 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 il "Piano Urbanistico Attuativo" ha validità 10 anni a partire dalla data di approvazione della Giunta Comunale, i termini di attuazione sono definiti nella convenzione e corrispondono alla validità triennale dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tale termine potrà essere prorogato solo per motivate situazioni ed esigenze, previa apposita richiesta del lottizzante.

NOTE DI PROGETTO

Nell'ambito della progettazione di quanto in oggetto, in riferimento alle figure professionali di "ZANATA GROUP Studio Associato" si precisa che la parte di rilievo, di verifica delle proprietà e della computazione delle opere è stata svolta dal Geometra Zanata Giampi, mentre la parte progettuale è stata svolta dall'architetto Zanata Felics, nel rispetto delle rispettive competenze professionali.

Bassano del Grappa, Marzo 2021



- ARTICASA -
s.a.s. di Bertonecchio Bruno & C.
Via Frà A. Eremita 25/A - Tel. 347 7312455
36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Tel. Fisc. e Part. IVA 03068630247

I Tecnici:
Zanata Felics Architetto e Zanata Giampi Geometra