Comune di Rossano Veneto — Provincia di Vicenza

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DENOMINATA "ROSSANESE"

Via Crearo - Via Piave

Ditta Proprietaria: "AGRICOLA ROSSANESE s.r.l."

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO DEFINITIVO
(Allegato n. 1/1)

Il Committente

Rossano Veneto, 10.09.2002

COMUNE DI ROSSANO VENETO
VICENZA
23 SET. 2002
PROT. N. 17264
CATEG.....CLASSE.....FASC.....

Il Tecnico
ALBO ARCHITETTI VICENZA
Dott. Arch. ROBERTO REMONATO
N° 370
BASSANO DEL GRAPPA

Studio Tecnico REMONATO & ZONTA - Architetti
Via Roma n°5 (tel. 0424/220121) - Bassano del Grappa

ALLEGATO DELIBERAZIONE
N° 59 del 30 SET. 2002

Studio Tecnico
REMONATO & ZONTA
Architetti
Bassano del Grappa - Via Roma n°5
Tel. 0424/220121 – Fax 0424/228121

1. IL CONTESTO TERRITORIALE

L'intervento proposto si sviluppa in un'area situata a nord-ovest del territorio comunale, sostanzialmente priva di preesistenti manufatti.

In particolare, l'area di intervento è collocata a nord del sistema dei servizi pubblici rappresentati dalle scuole elementari e medie, dalla scuola materna, dalla chiesa e dalla piazza che, con andamento ovest-est costituisce l'infrastruttura di connessione con la ex sede del municipio.

Ad est del comparto di lottizzazione, e da questo separata da previsioni di verde pubblico attrezzato, si trova la Villa "Caffo Navarrini", recentemente acquisita al patrimonio comunale, pregevole episodio di "villa" con peculiari caratteri morfologici di tipo veneto.

A questo monumento, che è registrato tra gli edifici tutelati dallo Stato ai sensi della legge 1089/39, oggi 490/99, è associata una pertinenza territoriale, puntualmente individuata negli elaborati di PRG e, di conseguenza, indicata sugli elaborati di Piano di Lottizzazione.

2. I RIFERIMENTI NORMATIVI

2.1 LO STRUMENTO GENERALE

Il Comune di Rossano Veneto è dotato di PRG, approvato con DGRV n. 3214 del 26.11.2001.

Questo nuovo strumento generale, pubblicato sul B.U.R. del 06.11.2001, è divenuto esecutivo, per la decorrenza dei termini di pubblicazione, il giorno 21.11.2001.

Il Piano di Lottizzazione che qui viene proposto per l'approvazione, costituisce l'intero e quindi unitario[1] ambito d'intervento che il PRG classifica come ZTO C2/2, ZTO F84, ZTO F83-84, ambito come ridefinito dalla delibera di C.C. n. 25 del 22.04.2002, avente per oggetto: "Variazione della delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione denominato "Rossanese".

Questa variazione dell'ambito era fondamentalmente originata da due precise motivazioni.

La prima riguardava la constatazione che il PRG aveva incluso nel perimetro di lottizzazione anche superfici di proprietà di un'altra ditta (mappali 1232 parte – 1324 e 1319 parte, del foglio 2°), la quale aveva manifestato all'Amministrazione Comunale l'indisponibilità a partecipare alla lottizzazione. In questo senso la variazione d'ambito rappresenta una riduzione.

La seconda deriva dalla scelta dell'Amministra-zione Comunale di ampliare ulteriormente le dotazioni da riservare a verde attrezzato, accorpando nuove superfici, di proprietà della medesima Agricola Rossanese, così da co-

1 A questo proposito, nel citato voto di approvazione, la Regione Veneto così scriveva:
... (si ritiene)... *opportuno prescrivere un perimetro di intervento unitario comprendente la ZTO C2/2 e la sottostante ZTO F destinata a parco pubblico e impianti sportivi di base, da realizzare, eventualmente anche per stralci.*

stituire un consistente filtro di verde attrezzato, in contiguità alla Villa "Caffo Navarrini", al fine di garantirne maggiormente l'integrità ambientale.

L'intero compendio, oggetto d'intervento risulta così censito:

Comune di Rossano Veneto
Catasto Terreni
Foglio 2° (secondo)
mappale 246 parte, 247 parte, 248, 249, 250, 251, 255 parte, 1309, 1311, 1315, 1322, 1318 e mappale 1328, per complessivi mq. 124.750 circa.

2.2 LA NORMATIVA SPECIFICA

Poiché il progetto di P. di L. è stato configurato nel rispetto ed entro i limiti indicati dai parametri urbanistico-edilizi previsti dalle NTA del PRG, non sono state introdotte ulteriori specifiche normative.

Si riportano qui, pertanto, a conferma, l'estratto relativo delle NTA del PRG.

Articolo 11 - ZONE C2

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice non raggiunge gli 0.5 mc./mq..

11.1 Destinazioni d'uso

* la residenza di qualsiasi tipo;
* negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
* studi professionali e commerciali;
* magazzini e depositi commerciali;
* laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori , fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.;
* attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
* autorimesse pubbliche e private;
* uffici di interesse pubblico;
* tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

11.2 Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

* di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentiti, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante Generale, purché autorizzate;

per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

Tipo b) con strumento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita; lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G..

Non si applicano le disposizioni degli artt. 9 e 109 della L.R. n° 61/85 per l'esecuzione di interventi diretti di nuova edificazione.

11.3 Parametri edificatori

11.3.1 Indice di edificabilità territoriale

* quello previsto dal Repertorio normativo.

11.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

* ml. 5.00 o minori nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

11.3.3 Distanza minima dalle strade

* ml. 5.00 da strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
* ml. 7.50 da strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
* ml. 10.00 da strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

11.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

* tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
* da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;

* da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2.50 esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento: ml. 5.00;
* tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
* altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche).

11.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

a. da zone a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

b. da zone a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

11.3.6 Altezza massima

* ml. 9.50, fatte salve specifiche altezze diverse previste dal Repertorio Normativo.

11.3.7 Superficie coperta

* nessuna limitazione.

11.3.8 Lotto minimo

* nessuna limitazione.

11.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

11.4.1 Standards

Le aree per servizi indicate nella tavola in scala 1:2000 e ricomprese nel perimetro di sottozona sono considerate opere di urbanizzazione primaria; per le quantità eventualmente eccedenti i minimi di legge si procederà ad apposito convenzionamento ai sensi art. 86, L.R. 61/85. Qualora le quantità indicate negli elaborati grafici e nel Repertorio normativo risultino inferiori ai minimi di legge, è fatto obbligo di prevedere comunque aree per opere di urbanizzazione primaria nelle quantità previste dall'art. 25, L.R. 61/85.

Il repertorio normativo indica, per la C2/2,

superficie territoriale [1]	mq	44.750 (mq 45948 reali)
indice territoriale	mc/mq	1,00
h max	m	9,50
tipologie edilizie		U-B-L-S

Inoltre ad integrazione della Normativa specifica del P.R.G. per definire e precisare alcune definizioni progettuali all'interno del Piano Urbanistico si riporta quanto segue:

1) LOCALIZZAZIONE FUTURI EDIFICI

La localizzazione dei futuri edifici individuati dal Progetto Urbanistico nei Lotti n. 1, 2, 3, 4 si intende vincolante rispetto all'Ambito Edificabile. Sono permesse comunque modifiche all'area di sedime del futuro edificio lasciando inalterata la composizione planimetrica prevista nel Progetto Urbanistico.

2) RECINZIONI

Eventuali recinzioni saranno realizzate con siepi e/o elementi lignei tipo staccionata con altezza massima come prevista dalle N.T.A. del Comune di Rossano Veneto.

Le recinzioni ricadenti nell'ambito del presente piano dovranno sottostare a quanto stabilito all'art. 55 del R.E. Comunale per le zone residenziali direzionali e commerciali.

3) VOLUME EDIFICABILE

Si intende non vincolante l'individuazione del Volume Edificabile dei singoli Lotti come riportato nella Tabella Parametri Edificatori – Zona C. 2/2 della Tavola 6A /1, in quanto sono ammissibili trasferimenti di Volumetria tra i Lotti senza comunque variare il Volume Totale complessivo previsto dal Progetto Urbanistico.

1. La quantità di volume sarà computata sulla superficie reale, come meglio individuata secondo i rilevi topografici allegati allo strumento attuativo.

Inoltre, per le aree a servizi, ZTO F3, nelle NTA si prevede:

23.3.3 F3 AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

destinazione d'uso:

verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;

impianti sportivi: impianti, sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non, compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti;

inoltre si prevede in aggiunta: edifici coperti destinati all'esercizio di cura della persona, terapie riabilitative ed estetiche con possibilità di ospitalità, centri di benessere e della salute, nonché attività di ristorazione e commercio di supporto (ammissibilità giusto art. 23.4.2 delle N.T.A. di P.R.G.);

parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo e dalle leggi vigenti;

prescrizioni e norme specifiche: può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Mentre, il Repertorio Normativo indica ancora, per le ZTO di tipo F

Art. 35 – REPERTORIO NORMATIVO				
ATTREZZATURE-SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE				
DESTINAZIONE		INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA CONFINI
AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT				
82	Area gioco bambini	-	-	-
83	Parco e/o giardino pubblico	-	-	-
84	Impianto sportivo di base	15%	-	10,00
85	Impianto sportivo agonistico	15%	-	5,00
86	Parco urbano	-	-	-
92	Verde di arredo urbano	-	-	-

Per quanto concerne la superficie coperta massima del 60% prevista nell'ambito del Lotto 5, come precisato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo e così recepito dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Progetto Preliminare di Lottizzazione, nell'ambito del Lotto 5 convergono la sommatoria delle superfici coperte rese dall'insieme delle Z.T.O. di tipo F presenti

nell'ambito d'intervento, lasciandone una piccola parte per l'edificazione di strutture a destinazione spogliatoi, locali di servizio e sedi di associazione a livello sportivo/ricreativo nell'ambito previsto nell'Area 1.

3. L'APPROCCIO METODOLOGICO

Successivamente all'entrata in vigore del PRG, la Società Agricola Rossanese, in sinergia di intenti con l'Amministrazione Comunale, trasmetteva un proprio "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO", allegato ad un "PROGETTO PRELIMINARE DI LOTTIZZAZIONE" che conteneva, tra l'altro, articolati impegni e proposte per l'attuazione dell'ambito d'intervento.

I contenuti di questo documento, rogato dal notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, al n. 89965 di repertorio, in data 22 marzo 2002, venivano recepiti dal Consiglio Comunale di Rossano Veneto con delibera n. 20 del 27.03.2002 avente all'oggetto "RECEPIMENTO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO E ACCETTAZIONE CESSIONE GRATUITA, DA PARTE DELLA DITTA AGRICOLA ROSSANESE S.R.L..

Pertanto, il Segretario Comunale di Rossano Veneto, in data 29 marzo 2002, con Repertorio n. 1589 procedeva al rogito di quanto deliberato dal C.C., con oggetto: "CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA CESSIONE GRATUITA DI TERRENI SITI NELL'AREA EX CECCHELE".

Nell'atto unilaterale d'obbligo, recepito (come già detto) dal Consiglio Comunale, si stabilivano criteri e principi direttori per la redazione dello strumento attuativo, per le modalità di cessione delle aree pubbliche, per l'esecuzione delle OO.UU.$_1$ e per la devoluzione delle OO.UU.$_2$.

Nello specifico così si conveniva:

a. la cessione a titolo gratuito di aree a destinazione pubblica per un totale di circa mq 61.670;

b. su una parte di queste aree, pari a mq 12.364, che il Comune si riservava di individuare, la Società "Agricola Rossanese S.r.l." avrebbe devoluto l'importo degli oneri secondari dovuti, al fine di realizzare opere di urbanizzazione, a scomputo e fino alla concorrenza della quota spettante.

c. Nel caso in cui il Comune indicasse opere di urbanizzazione secondarie il cui costo superi quello degli oneri, per la parte eccedente è prevista la facoltà della ditta Lottizzante di procedere comunque alla realizzazione, purché il procedimento sia subordinato a convenzione per la specifica gestione.

d. A fronte delle cessioni di cui al punto a., la società "Agricola Rossanese S.r.l. " conserverà in proprietà un'area della superficie di mq 18.000, classificata ZTO di tipo F, nella quale potrà realizzare, a propria cura e spese, strutture edilizie atte ad ospitare piscine e altre attrezzature per la salute e lo sport, fino alla copertura massima del 60% della superficie così destinata. Ciò a condizione di attivare un preciso accordo nel quale la Comunità locale possa usufruire di questi servizi a titolo convenzionato.

e. Al fine di non modificare la quantità di aree pubbliche previste in cessione nel comparto di Lottizzazione originario, la società "Agricola Rossanese", cede una corrispondente superficie da ricavare nell'area incorporata a seguito della Variante di cui Delibera di C.C. n. 25 del 22.04.2002.

f. L'Amministrazione Comunale, nel recepire l'atto unilaterale d'obbligo, condivideva le scelte formali, distributive, tipologiche, ancorché orientative, contenute nel progetto preliminare di lottizzazione, elaborato che costituiva, pertanto, parte integrante del predetto documento.

4. L'APPROCCIO PROGETTUALE

4.1 LE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Come evidenziato nelle tavole di progetto e come rappresentato in sintesi nell'ipotesi di planovolumetrico, in allegato "A" alla presente relazione[1], il Piano di Lottizzazione propone le seguenti destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda le aree di tipo F:

nel Lotto 5, classificato a servizi di tipo F3, della superficie territoriale di mq 18000 circa, si prevedono manufatti specificatamente destinati a strutture e funzioni per la salute e lo sport quali piscine, fitness, superfici commerciali e direzionali e ricettive, per una superficie coperta massima pari al 60% dell'intero ambito e con altezze dei fabbricati compatibili con le destinazioni d'uso previste.

Le aree scoperte saranno destinate ad attrezzature sportive di superficie come tennis, piscine scoperte, impianti polivalenti etc.

Come già in precedenza richiamato l'ambito, così destinato, resta in proprietà della ditta lottizzante mentre la sua gestione sarà regolata da apposita convenzione da stipularsi in sede di presentazione del progetto edilizio.

Poiché questo ambito rimane in proprietà alla ditta lottizzante, all'interno dell'Aare 4, sarà ricavata una corrispondente superficie di mq 18000, così da essere ceduta gratuitamente al Comune di Rossano Veneto;

[1] Da intendersi indicativo e non vincolante nella definizione e nella distribuzione delle masse edilizie.

nell'AREA 1, lo strumento attuativo prevede la dislocazione di un campo da calcio di misure regolamentari orientato a N-N-W parzialmente interrato in modo da garantire gradonate inerbate per il pubblico.
Nello stesso sedime sono collocati altri due impianti, rispettivamente un campo da calcio ridotto per allenamento e un campetto per il gioco del calcio a cinque.
A completamento di tutti gli impianti è prevista una palazzina di circa 1800 mc, capace di contenere spogliatoi, eventuali sedi di società sportive, biglietteria e servizi e locali di ristoro.
La superficie dell'ambito, escludendo i parcheggi misura circa mq 20.400;

Nell'AREA 2, si prevedono le attrezzature sportive a servizio dei plessi scolastici contigui.
Nel dettaglio: pista di atletica, pedane per i salti e piazzole per i lanci.
La superficie dell'ambito, misura circa mq 5.900;
Nelle AREE 3 E 4, come già precisato, a garanzia e protezione del complesso monumentale rappresentato dalla villa "Caffo Navarrini" si prevede rispettivamente:
una serie di "percorsi vita" distribuiti ed integrati in un verde alberato, nell'Area 3;
La superficie di questo ambito, misura circa mq 7.475;
un impianto di "dressage", nell'Area 4, di dimensioni sono compatibili e coerenti con questo tipo di manifestazioni.
La superficie dell'ambito, misura circa mq 16.045;

I parcheggi, a servizio delle ZTO di tipo F, dislocati in posizione baricentrica, così da essere utilmente usufruiti, misurano complessivamente mq 11.240 circa.

Infine, richiamando le intese intervenute tra ditta Lottizzante e Comune di Rossano Veneto, saranno realizzate a totale cura e spese della "Agricola Rossanese S.r.l.", Opere di Urbanizzazione su di una superficie pari a mq 12.364, fino alla concorrenza di quanto dovuto per $OOUU_2$.

5. L'ORGANIZZAZIONE DELLA RESIDENZA

5.1 LE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Nel comparto residenziale classificato come ZTO C2/2, si prevedono due distinte tipologie residenziali, rispettivamente a BLOCCO a nord del comparto, a CORTE-LINEA nell'area sottostante.

La disposizione dei volumi, nell'ipotesi non vincolante del planovolumetrico in allegato A, secondo una principale direzione diagonale che ordina e orienta tutto l'edificato.

Questa direzione si relaziona con l'orientamento individuato a sud dei plessi scolastici, come determinato dall'asse della chiesa e dall'asse longitudinale della piazza antistante l'ex sede del Municipio.

All'interno dell'ambito, per le destinazioni residenziale, commerciale e direzionale e per un volume lordo complessivo di mc 44.750, sono previsti parcheggi primari di superficie complessiva pari a mq 9775,00 circa, quantità di molto superiore a quelle previste dalla L.R. 61/85, anche in considerazione della previsione di utilizzare al massimo le superfici direzionali e commerciali rispettivamente al 1° piano e al piano terra del manufatto a CORTE-LINEA.

Parimenti, la quantità di aree a verde primario attrezzato, pari a mq 2.380,00 circa e verde secondario di mq 4.700,00 circa, sono esuberanti rispetto agli standard minimi di norma e tengono conto della ulteriore superficie di verde prevista nell'art. 26 della L.R. 61/85.

Le tipologie a BLOCCO, oltre che dalla viabilità di margine, sono servite da una viabilità di spina, attrezzata con spazi di parcheggio che, penetrando in direzione nord, serve agevolmente tutti i fabbricati.

L'ambito è attraversato da una pista ciclabile, appositamente individuata sulle tavole di progetto, che collega le aree scolastiche a sud con via Piave ad ovest e via Crearo a nord.

L'intera rete infrastrutturale di progetto corrisponde sostanzialmente a quanto già previsto in sede generale dal PRG.

La tipologia a CORTE-LINEA è prospiciente ad un'ampia zona a parcheggio così da rendere del tutto disponibile alla pedonalizzazione, l'ampia piazza racchiusa dalle ali porticate dell'edificio.

Gli allegati 1, 2, 3, 4 e 5 mostrano in modellazione virtuale i caratteri formali degli interventi proposti.

6. I PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO

Il volume edificabile attribuito alla ZTO C2/2, pari a mc 44.750, complessivamente nelle due tipologie edilizie previste, viene così ripartito:

a residenza	mc 28.778[1]
a commerciale- direzionale	mc 15.972

STANDARD RESIDENZA
SECONDO L.R. 61/85

mc 44.750 x 1,15/150 = 343 ab

parcheggio primario
343 x 3,50 = mq 1.200,50
verde primario
343 x 5,00 = mq 1.715,00
verde primario (art. 26 L.R. 61/85)
343 x 3,00 = mq 1.029,00

STANDARD COMMERCIALE
SECONDO L.R. 61/85

parcheggio primario
mq 2.662 x 1,00 = mq 2.662,00

STANDARD DIREZIONALE
SECONDO L.R. 61/85

parcheggio primario
mq 2.662 x 1,00 = mq 2.662,00

Risultano complessivamente:

parcheggio primario	= mq 6.524,50
verde primario	= mq 2.744,00

Studio Tecnico
REMONATO & ZONTA
Architetti
Bassano del Grappa - Via Roma n°5
Tel. 0424/220121 – Fax 0424/228121

DOTAZIONE STANDARD Zona C 2/2

S.t. Zona C 2/2 = Superficie territoriale mq. 44750.00

INDICI DI PIANO (Zona C 2/2)

U.t.=indice di utilizzazione territoriale = 1.00 mc./mq. di S.T.
H=Altezza massima ml. 9.50
S.t. Zona C 2/2 = Superficie territoriale mq. 44750.00
Numero abitanti insediabili = 44750.00*1.15/150 = 343 ab.

DOTAZIONE STANDARDS: (mq. per abitante)

a) S.u.p.= Aree di urbanizzazione primaria		Totale da cedere
Strade: come da progetto		
Spazi a verde:	mq./ab. 5.00	mq. 1715.00
Parcheggi pubblici:	mq./ab. 3.50	mq. 1200.50
TOTALE a):	mq./ab. 8.50	mq. 2915.50
Aree verde (art. 26 L.R. 61/85):	mq./ab. 3.00	mq. 1029.00
TOTALE STANDARD PRIMARIO	mq./ab. 11.50	mq. 3944.50

b) S.u.p.= DIREZIONALE (L.R. 61/85)		
Parcheggi pubblici (per ogni mq di S.U.)	mq./mq. 1.00	mq. 2662.00
TOTALE b):	mq./mq. 1.00	mq. 2662.00

c) S.u.p.= COMMERCIALE (L.R. 61/85)		
Parcheggi pubblici (per ogni mq di S.U.)	mq./mq. 1.00	mq. 2662.00
TOTALE c):	mq./mq. 1.00	mq. 2662.00

TOTALE a) + b) + c) = mq. 9268.50

[1] Nel calcolo delle superfici a parcheggio, per la residenza, si è tenuto comunque conto di tutto il volume disponibile.

Studio Tecnico
REMONATO & ZONTA
Architetti
Bassano del Grappa - Via Roma n°5
Tel. 0424/220121 – Fax 0424/228121

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD Zona C 2/2

DOTAZIONE STANDARDS PRIMARIO - Zona C 2/2

S.u.p.= Aree di urbanizzazione primaria				
	Verde	Parcheggio	Totale da cedere	Strade
da P.R.G.	mq. 1715.00 mq. 1029.00	mq. 1200.50 mq. 2662.00 mq. 2662.00	mq. 9268.50	come da progetto
Totale	mq. 2744.00	mq. 6524.50		
di Progetto *1 Area verde art. 26 L.R. 61/85	mq. 1530.00 *1 mq. 850.00 mq. 523.00	mq. 450.00 mq. 123.50 mq. 123.50 mq. 123.50 mq. 990.50 mq. 2525.00 mq. 4916.00	mq. 12155.00	mq. 5145.00
Totale	mq. 2903.00	mq. 9252.00		
Differenza	+ mq. 159.00	+ mq. 2727.50	+ mq. 2886.50	

DOTAZIONE STANDARDS SECONDARIO - Zona C 2/2

S.u.s.= Aree di urbanizzazione secondaria	
	Verde
da P.R.G.	----
di Progetto	mq. 4700.00
Differenza	+ mq. 4700.00

DOTAZIONE STANDARD DI PROGETTO ZONA F3

S.t. Zona F3 = Superficie territoriale mq. 80000.00

S.u.s.= Aree di urbanizzazione secondaria				
	Verde	Parcheggio	Totale da cedere	Strade
da P.R.G.	----	----	----	come da progetto
di Progetto	mq. 1124.00	mq. 5940.00 mq. 5300.00	mq. 12364.00	mq. 1616.00
Totale	mq. 1124.00	mq. 11240.00		
Differenza	+ mq. 1124.00	+ mq. 11240.00	+ mq. 12364.00	

7. GLI ELABORATI DI PROGETTO

Negli elaborati di progetto saranno evidenziati eventuali stralci omogenei e funzionali, la cui realizzazione potrà essere proposta in tempi cronologicamente successivi.

In ogni caso, il piano di Lottizzazione che viene proposto per l'approvazione è stato redatto con specifici elaborati esecutivi finalizzati alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, relativamente al comparto C2/2 e al Comparto 1. Così come individuati nelle allegate planimetrie.

Pertanto, l'approvazione degli elaborati costituisce Concessione Edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e, ai sensi della Convenzione a Lottizzare, si possono contestualmente presentare i progetti edilizi.

Di seguito si allega:

- Viste assonometriche dell'intervento proposto;
- estratto aereofotogrammetrico dell'area oggetto d'intervento;
- estratto planimetria catastale scala 1:2000.

Gli elaborati che costituiscono lo strumento attuativo documentano:

lo *stato di diritto* (estratto dal PRG, catastali, vincoli e servitù);

lo *stato di fatto* (rilievi, viabilità, toponomastica, documentazione fotografica);

il *progetto* (planimetrie, sezioni, profili, opere di urbanizzazione, dimensionamento);

la *proposta di convenzione.*

Conseguentemente lo strumento attuativo risulta costituito dai seguenti specifici elaborati:

Studio Tecnico
REMONATO & ZONTA
Architetti
Bassano del Grappa - Via Roma n°5
Tel. 0424/220121 – Fax 0424/228121

A) PROGETTO DEFINITIVO

Tavola n 1:	- Planimetria Catastale con unificazione ambito di intervento Stralcio del P.R.G.	(scala 1:2000)
Tavola n. 2:	- Rilievo Planialtimetrico	(scala 1:1000)
Tavola n. 3.a:	- Rilievo Planialtimetrico - Settore A -	(scala 1: 500)
Tavola n. 3.b:	- Rilievo Planialtimetrico - Settore B -	(scala 1: 500)
Tavola n. 4.A/1:	- Zonizzazione - Settore A -	(scala 1: 500)
Tavola n. 4.B/1:	- Zonizzazione - Settore B -	(scala 1: 500)
Tavola n. 5.A/1:	- Calcolo delle Aree - Settore A -	(scala 1: 500)
Tavola n. 5.B/1:	- Calcolo delle Aree - Settore B -	(scala 1: 500)
Tavola n. 5.C/1:	- Dimostrazione Grafico analitica delle aree in cessione a Standard - Settore A -	(scala 1: 500)
Tavola n. 6.A/1:	- Parametri Edificatori - Settore A -	(scala 1: 500)
Tavola n. 6.B/1:	- Parametri Edificatori - Settore B -	(scala 1: 500)
Tavola n. 7/1:	- Stralci Omogenei Funzionali ed Unità Minime di Intervento	(scala 1:1000)
Tavola n. 8/1:	- Planivolumetrico	(scala 1:1000)

---------- ooo ----------

Allegato n 1/1: - Relazione tecnico illustrativa con estratto aereofotogrammetrico e viste assonometrie d'insieme dell'intervento proposto;
- Norme Tecniche di Attuazione;
Allegato n 2: - Documentazione Fotografica;
Allegato n 3/1: - Schema di Convenzione;
Allegato n 4: - Atti di Proprietà e Visure Catastali;

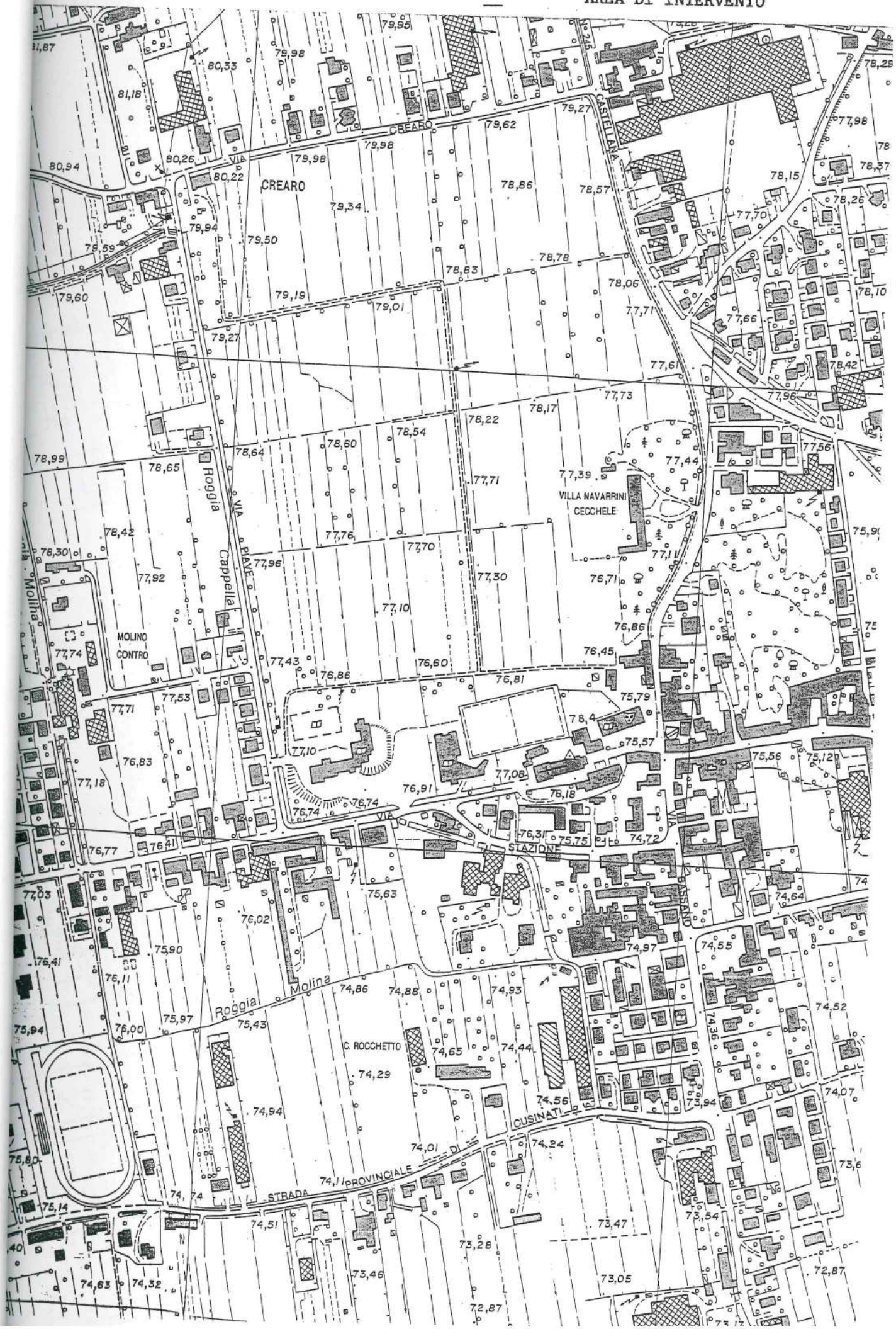
Bassano del Grappa, 10.09.2002

Il Tecnico: dott. arch. Roberto Remonato

ALBO ARCHITETTI VICENZA
Dott. Arch. ROBERTO REMONATO
BASSANO DEL

ESTRATTO AEREOFOTOGRAMMETRICO

AREA DI INTERVENTO



PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2000

Crearo

del

Castellana

Rossano

Piazza

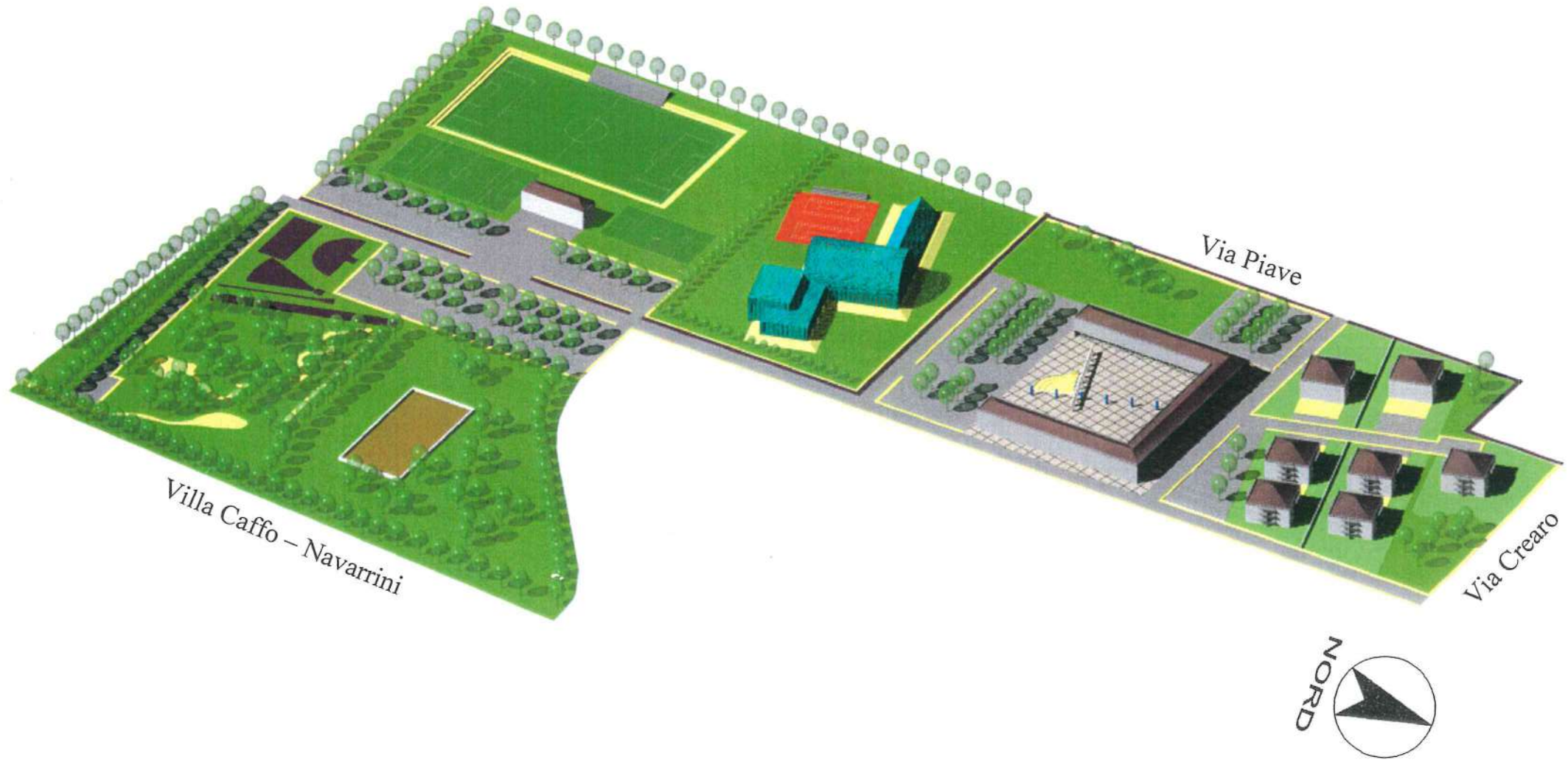
della

Cappella

Rosta

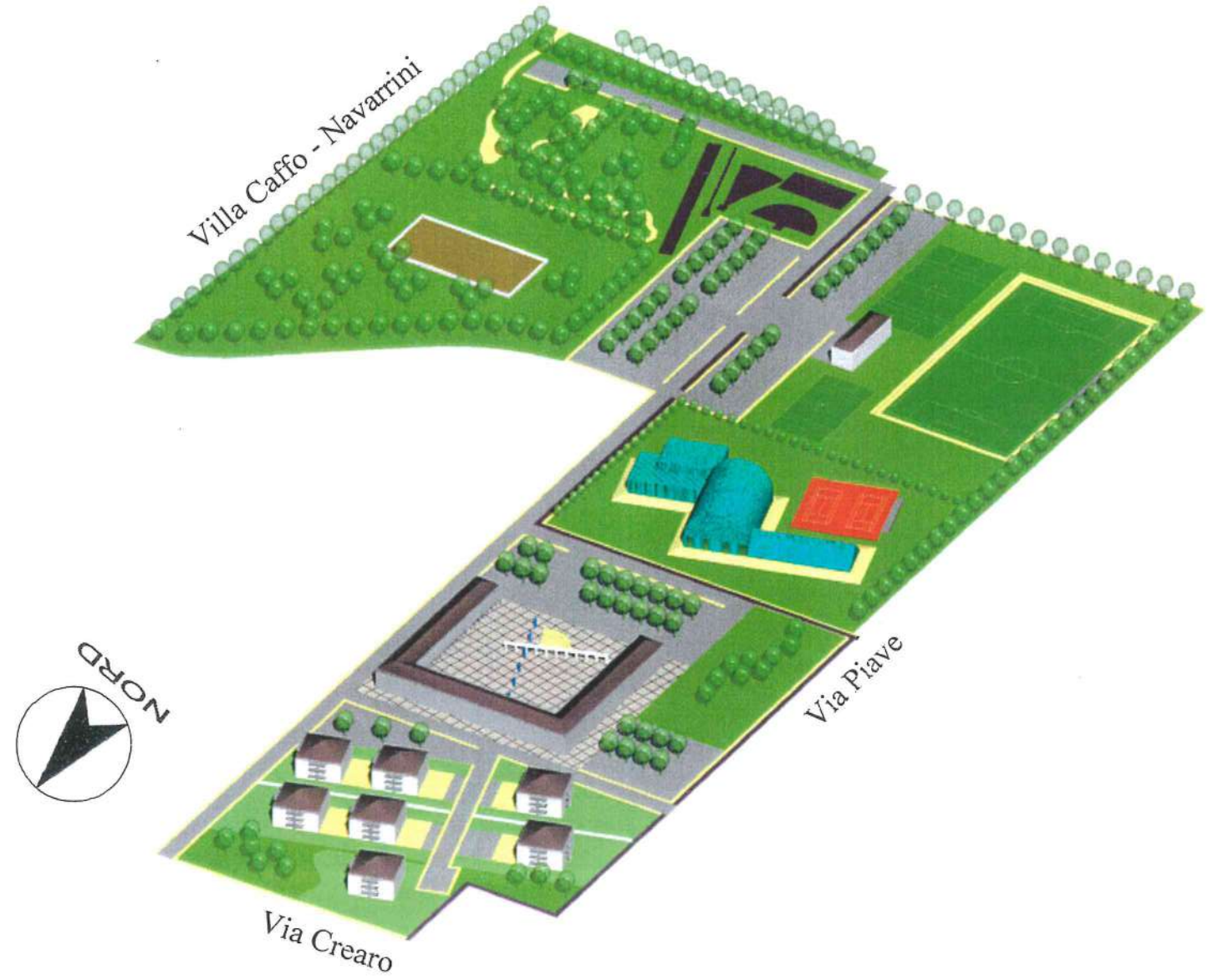
VISTA ASSONOMETRICA

BOZZA DI PREVISIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA "ROSSANESE"



VISTA ASSONOMETRICA

BOZZA DI PREVISIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA "ROSSANESE"

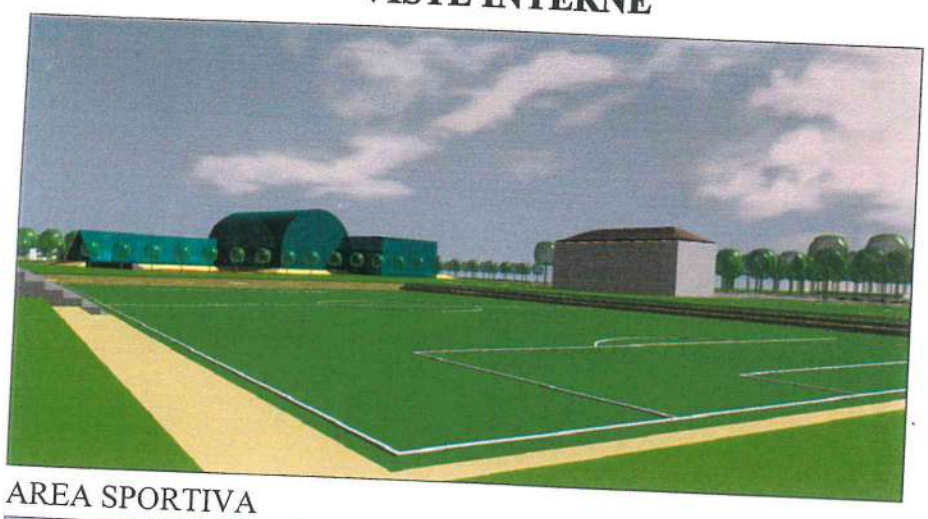


VISTA ASSONOMETRICA

BOZZA DI PREVISIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA "ROSSANESE"

Via Crearo

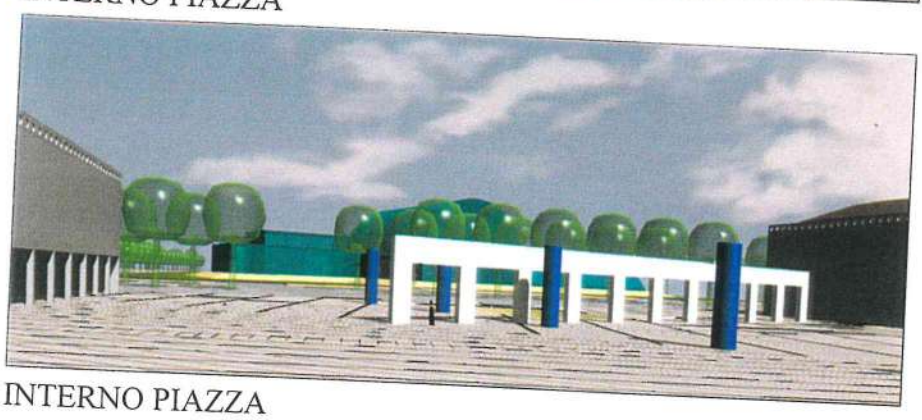
VISTE INTERNE



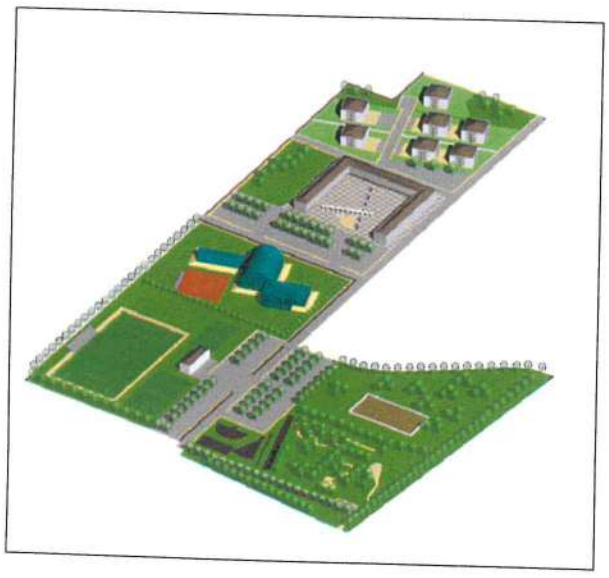
AREA SPORTIVA

NUOVE PALAZZINE

INTERNO PIAZZA



INTERNO PIAZZA

VISTE ASSONOMETRICHE

BOZZA DI PREVISIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA ROSSANESE