

Arch. STEFENELLI Michele 	Tipo documento: Relazione tecnica		Codice documento: NIC26R03		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2024		Edizione: 1	Revisione: 1	Pag: 1/2
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R03 1.1 Relazione tecnica.docx		

COMUNE DI SOVIZZO
Provincia di Vicenza

RELAZIONE TECNICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE

OGGETTO:	Nuovo P.d.L. residenziale in via IV Novembre
----------	--

COMMITTENTI: sig.ri Nicolin Davide, Nicolin Elisabetta, Tomasi Graziana
sig. Bongiolo Daniele

Montecchio Maggiore, 10/01/2024

arch. Michele Stefanelli

.....

Arch. STEFANELLI Michele studio ARCHE	Tipo documento: Relazione tecnica		Codice documento: NIC26R03		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2024		Edizione: 1	Revisione: 1	Pag: 2/2
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R03 1.1 Relazione tecnica.docx		

1. Premessa:

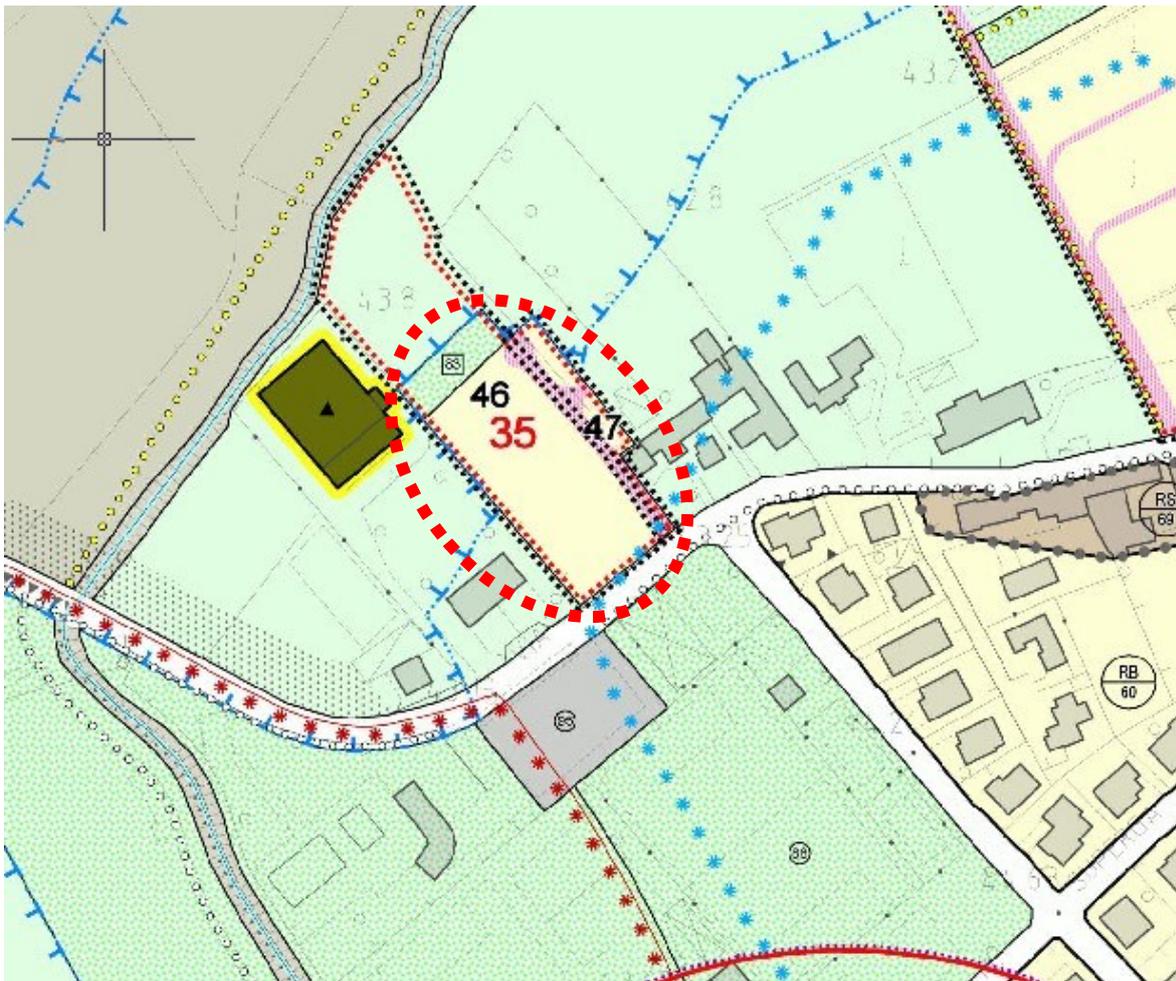
La presente istanza riguarda il progetto per un Piano di Lottizzazione residenziale lungo via IV Novembre e non è riferita direttamente agli edifici futuri costruibili all'interno del lotto edificabile, per i quali verrà avviato un provvedimento autonomo successivo.

L'intervento richiesto riguarda le sole opere di urbanizzazione primaria della nuova area di lottizzazione urbana residenziale (strade, parcheggi, aree a verde, bacino di laminazione, sottoservizi, ecc...).

L'accesso all'area avviene da via IV Novembre che scorre lungo il lato S-E dell'area del P.d.L.

2. Inquadramento territoriale e vincoli

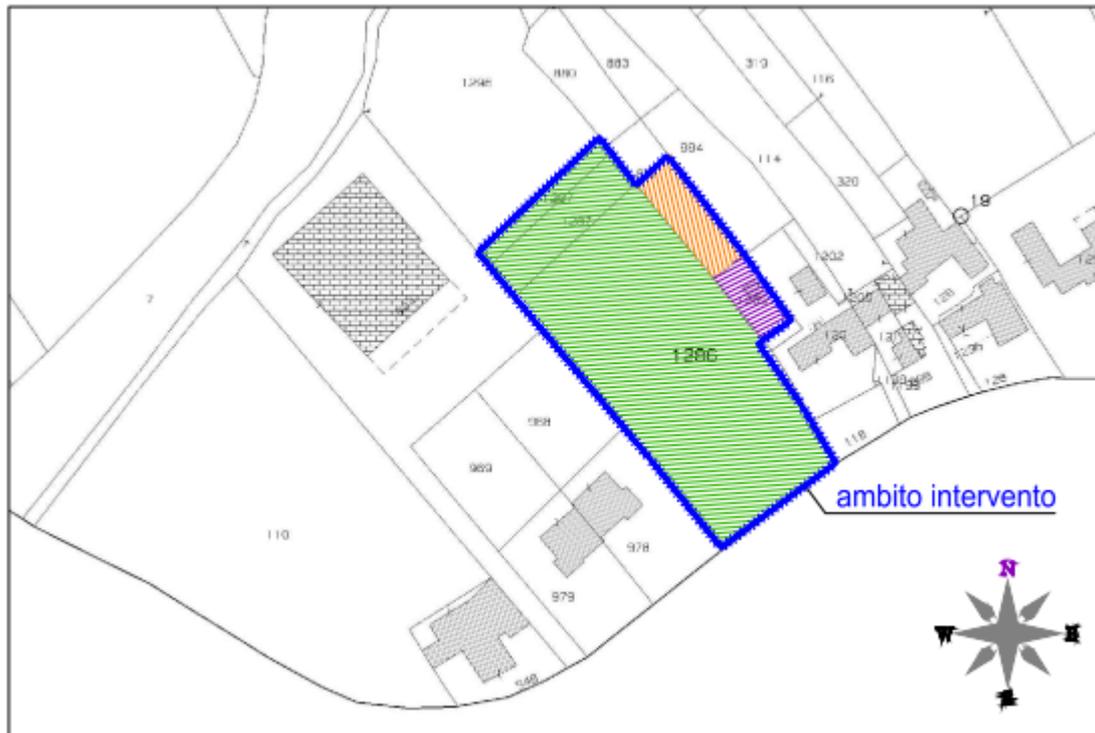
L'area in oggetto è classificata dal vigente Piano degli Interventi principalmente come zona "RB – Tessuto residenziale basso" e per una parte come "F3-83 giardino pubblico di quartiere"; inoltre risulta ricadere all'interno di zona soggetta a 'Vincolo paesaggistico corsi d'acqua'.



- ESTRATTO P.I. CON INDIVIDUAZIONE DELL' AREA OGGETTO D'INTERVENTO -

Arch. STEFENELLI Michele studio ARCHE	Tipo documento: Relazione tecnica		Codice documento: NIC26R03		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2024		Edizione: 1	Revisione: 1	Pag: 3/2
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R03 1.1 Relazione tecnica.docx		

L'area interessata dal P.d.L. ricade catastalmente nel foglio 5 su parte dei mappali 1286, 1287, 1297, 881 (parte) e 1285 del Comune di Sovizzo.



- ESTRATTO MAPPA CATASTALE -

ELENCO MAPPALI INTERESSATI

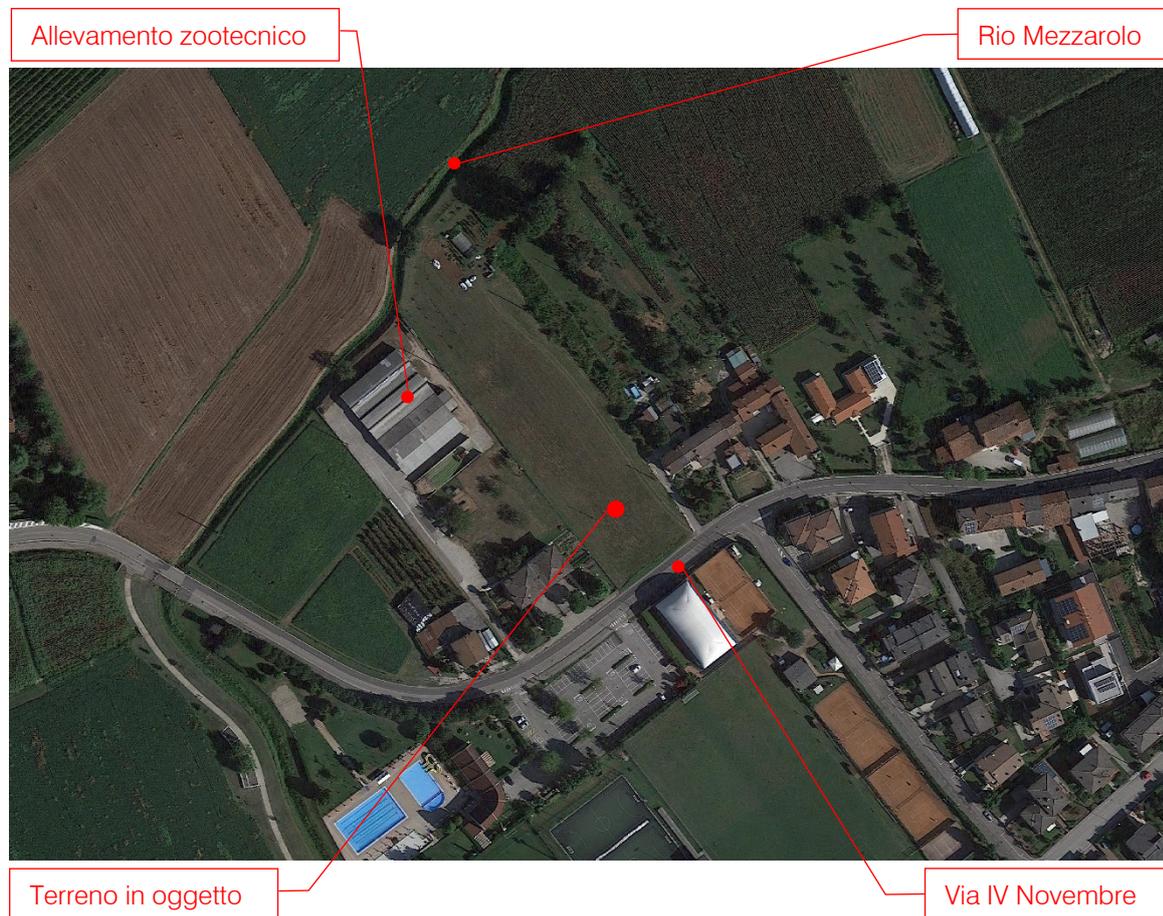
FG.	MAPPALE	SUP. TOTALE	SUPERFICIE ALL'INTERNO dell'AMBITO INTERVENTO	DITTA PROPRIETARIA
5	1286	3.685 mq	3.662 mq	Nicolin Elisabetta Nicolin Davide
5	1287	457 mq	457 mq	Nicolin Elisabetta Nicolin Davide
5	1297	201 mq	201 mq	Nicolin Elisabetta Nicolin Davide
5	881	506 mq	350 mq	Bongiolo Daniele
5	1285	241 mq	211 mq	Bongiolo Daniele
TOTALE		5.090 mq	4.881 mq	

3. Stato di fatto

Il terreno interessato dall'istanza è caratterizzato da una superficie sostanzialmente pianeggiata a verde incolto. Lungo i lati S-O, N-O e N-E si trovano delle abitazioni con terreni pertinenziali e agricoli; nell'angolo Ovest vi è la presenza di un allevamento zootecnico, attività che il P.I. cataloga come 'da trasferire'; lungo il lato S-E confina con via IV Novembre, strada di accesso all'area. Il terreno è attraversato da una linea elettrica aerea con presenza di due

Arch. STEFENELLI Michele studio ARCHE	Tipo documento: Relazione tecnica		Codice documento: NIC26R03		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2024		Edizione: 1	Revisione: 1	Pag: 4/2
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R03 1.1 Relazione tecnica.docx		

pali di sostegno all'interno dell'area interessata.



Per la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA della situazione esistente si rimanda alla tavola grafica 'U01'

4. Interventi in progetto

Per l'accesso al futuro lotto edificabile del P.d.L si prevede la realizzazione di una strada laterale a via IV Novembre, lungo il lato S-O del terreno in oggetto, con disposizione di parcheggi a pettine e di un marciapiede; la pavimentazione viabile e quella dei marciapiedi sarà in conglomerato bituminoso. Nella parte verso il confine N-O viene confermata la previsione del Piano Interventi vigente con la sistemazione di un'area a verde pubblico.

Arch. STEFENELLI Michele 	Tipo documento: Relazione tecnica		Codice documento: NIC26R03		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2024		Edizione: 1	Revisione: 1	Pag: 5/2
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R03 1.1 Relazione tecnica.docx		

L'ambito totale del P.d.L. risulta pari a 4.881 mq, derivante dalla somma dell'area a verde pubblico (pari a 652 mq) e della superficie territoriale (pari a 4.229 mq): il volume edificabile risulta pari a circa 4.060 mc, mentre la superficie fondiaria del lotto sarà pari a 3.293 mq.

La tipologia dei fabbricati futuri prevista, allo stato attuale, non è ancora definita dalla ditta lottizzante, ma sarà di tipo uni-bifamiliare, a schiera o complessi condominiali a due livelli fuori terra.

Nella tavola grafica 'U02' si è identificata la linea di massimo ingombro dei fabbricati futuri, rispettosa delle distanze minime, pari a 5 m dal perimetro del lotto edificabile e a 10 m da altri edifici; inoltre viene rispettata una distanza minima di 25 m dalla struttura esistente dedicata all'allevamento zootecnico.

Con la progettazione vengono ricavati gli standard primari da reperire per le aree a parcheggio e a verde (si rimanda alla tavola grafica 'U02' per la relativa dimostrazione) e vengono realizzati tutti i sottoservizi a servizio delle costruzioni future del Piano di Lottizzazione.

Il marciapiede in progetto è previsto lungo i lati S-O e S-E del perimetro edificabile, opportunamente ribassato in corrispondenza dei tre accessi carrai di progetto.

Le norme tecniche del Pd.L. prevedono massimo due piani fuori terra, come la maggior parte dei fabbricati limitrofi.

L'altezza dei fabbricati futuri è prevista per mantenersi in linea con gli edifici confinanti.

Al fine di mitigare i futuri fabbricati di progetto, rispetto alla zona agricola verso Nord-Ovest, si prevede la realizzazione, all'interno dell'area verde, di un filare di *Celtis Australis* (Bagolaro), una latifoglia, che arriva generalmente ad una altezza media di 10-12 m, dal tronco abbastanza breve e caratterizzato, in età adulta, da possenti nervature; la chioma è piuttosto densa, espansa e tondeggiante.

arch. Michele Stefenelli

.....