



PROVINCIA DI VICENZA



COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO

Intervento:

Piano di recupero denominato "Colben B2/26"

Localizzazione:

Via Cesare Battisti – Via Mons. Snichelotto

Individuazione catastale:

Comune di San Vito di Leguzzano, Fg. 6°, mapp. 591, 1602, 1603, 1660, 1663, 1667

Proponenti:

Benetti Arnaldo, Colben di Benetti Arnaldo snc



ALLEGATO 2
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

San Vito di Leguzzano, 29 ottobre 2012

1 Introduzione

Il presente Piano Urbanistico Attuativo scaturisce dalle possibilità offerte dalla L.R. 14/09 "Piano Casa della Regione Veneto" e dalle sue modifiche introdotte con la L.R. 13/11. In particolare l'art. 3 " *Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*" al comma 3 prevede che la percentuale "[...] può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché le sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni."

Nell'ambito di una proposta di accordo extragiudiziale, a chiusura del contenzioso in corso tra il Comune di San Vito di Leguzzano e la ditta Colben snc per la definizione dell'indennità di esproprio dei terreni utilizzati per la realizzazione del campo da calcio e della palestra, si è avviata la procedura per una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico per il vicino terreno censito al Fg. 6° mapp. 1162. Tale intervento è complementare a quanto proposto con il presente PUA, che prevede anche la demolizione del capannone esistente, ormai non più funzionale all'attività della ditta Colben, che ha trasferito la propria attività nella zona artigianale del Comune di San Vito di Leguzzano.

2 Stato Attuale

Il comparto di Piano Urbanistico in progetto ha una superficie di mq 3.682 reali, di cui mq 1.812 con destinazione d'uso da PRG a verde privato e mq 1.870 situati in ZTO B2/26 "residenziale di completamento" ed interessa i mappali 591, 1602, 1603, 1660, 1663, 1667 del fg. 6°. L'area è attualmente destinata a pertinenza – giardino dell'abitazione del richiedente e a piazzale ad uso del capannone esistente, attualmente utilizzato a garage e a deposito di materiale vario utilizzato per opere di beneficenza.

L'intera area ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua.

Attualmente l'accesso all'area avviene sia da via Mons. Snichelotto che da via Cesare Battisti, dalla quale il bene immobile vanta un diritto di passaggio.

Nella proprietà è presente l'abitazione del sig. Benetti, con volume complessivo pari a circa mc 620 ed un edificio, che fu sede della Colben srl, con volume pari a circa mc 4.540. Il volume complessivo edificato è pari a circa mc 5.160.

L'edificabilità consentita dal PRG per la porzione all'interno della Z.T.O. B2/26 (di mq 1870) è pari a circa 2.805 mc, ed allo stato attuale si ha una completa saturazione della possibilità edificatoria.

3 Previsione del P.R.G. vigente e PAT adottato

Il PRG vigente divide l'area del comparto in due parti, una destinata a verde privato ed una destinata a zona di espansione B2/26 con indice di 1,5 m³/m² ed un rapporto di copertura fondiaria del 30%. Inoltre il Comune stesso ha suggerito di ricorrere alla redazione del presente PUA con prot. n. 1319 del 6 marzo 2012 comunicando che " *il fabbricato esistente [il capannone Colben] è in zona impropria e pertanto ricadente nella casistica di cui all'art. 9 comma 2 bis della legge regionale n. 14/2009 [...]*"

Il PAT adottato classifica le proprietà del sig. Benetti Arnaldo, nell'allegato 4b – Carta delle trasformabilità, come azione strategica F - " *Servizi ed attrezzature di maggior rilevanza*" disciplinate all'art. 46 delle Norme Tecniche. Tuttavia il PAT non è uno strumento di pianificazione, bensì di ricognizione dello stato dei luoghi, fungendo da "appoggio" del P.I. che invece ha il compito di disciplinare:

- a) le funzioni da confermare;
- b) le funzioni da trasferire;
- c) le funzioni da riconvertire;
- d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti

Nell'area di proprietà del sig. Benetti Arnaldo sono presenti edifici costruiti ancor prima dell'entrata in vigore del PRGC. Per questo motivo si ritiene che l'area oggetto del PUA sia da considerare quale "Area di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza".

D'altronde si consideri anche la discrepanza tra quanto indicato nella tavola d06 all.2 alla VAS che indica l'area in oggetto quale "area urbana prevalentemente residenziale" e quanto indicato nelle tavole del PAT.

Tali argomentazioni sono già state ampiamente presentate in una osservazione al piano depositata presso gli uffici comunali in data 26 gennaio 2012.

4 Progetto

4.1 Perimetro dell'ambito

La perimetrazione dell'ambito coincide con la proprietà catastalmente individuata dai mappali 591, 1602, 1603, 1660, 1663, 1667 del Fg. 6° ed è stata oggetto di un accurato rilievo planimetrico, che ha portato al calcolo di una superficie reale di mq 4.681, a fronte di una superficie catastale di mq 4.771, con una differenza netta di -90 mq, pari all'1,9%.

Il perimetro dell'ambito è facilmente individuabile in loco per la presenza di una recinzione consolidata su tre lati e dell'allineamento tra lo spigolo dell'edificio mapp. n. 807 e l'incrocio tra il mapp. 1162 e 591 per la parte mancante.

4.2 Ubicazione lotti edificabili

Il piano urbanistico prevede un volume edificabile di 4.208m³, risultante dalla possibilità edificatoria dell'area B2/26 di 1.870m² aumentata del 50%, come previsto dal piano casa.

L'edificazione nel lotto n°1 di mc 808 potrà avvenire previa demolizione di una porzione dell'edificio artigianale esistente in misura tale da portare la volumetria globale nel lotto a mc 4.208.

Nel lotto 2 si prevede la realizzazione di almeno due edifici, con modalità e prescrizioni individuate nelle Norme Tecniche Attuative del Piano Urbanistico. L'edificazione nel lotto n° 2 dovrà essere preceduta dalla demolizione completa dell'edificio a destinazione artigianale esistente, mentre non si prescrive alcun intervento all'edificio attualmente adibito ad abitazione del richiedente sig. Benetti Arnaldo.

Le opere di urbanizzazione sono poste tra la curva di via Mons. Snichelotto e la strada di accesso alle attrezzature sportive del comune, di fatto in posizione indipendente dall'effettivo orientamento, dimensioni e ubicazione degli edifici che saranno realizzati in seguito alla demolizione degli edifici esistenti.

Si precisa che le opere di urbanizzazione previste potranno essere realizzate, collaudate e cedute al Comune indipendentemente dalla demolizione dell'edificio a destinazione artigianale esistente.

Riassumendo si hanno i seguenti dati tecnici dei lotti:

Lotto n°	Superficie lotto [m ²]	Superficie copribile [m ²]	Volume Urbanistico [m ³]	Numero minimo di edifici
1	771,00	231,00	808,00	1
2	2.498,00	750,00	3.400,00	2
	3.269,00	981,00	4.208,00	3

5 Dimensionamento e standard

Il volume totale edificabile è pari a m^3 4.208,00, che comporta un numero di abitanti insediabili pari a 28 ($4.208 m^3 : 150 ab/m^3$) e quindi il dimensionamento degli standard risulta dalla tabella seguente:

Superficie totale del comparto	m^2	3.682,00
Volume edificabile	m^3	4.208,00
Abitanti insediabili	n°	28
Viabilità		
a) a marciapiedi	m^2	34
b) strada di accesso ai lotti	m^2	138
		172
Standard primari		
a) verde pubblico	(5,0 m^2/ab) m^2	140
b) parcheggio	(3,5 m^2/ab) m^2	98
		238
Standard Secondari		
a) verde pubblico	m^2	2
b) parcheggio	m^2	2
		4
Superficie edificabile	m^2	3.268,00
Indice fondiario	m^3/m^2	1,2876

6 Opere di urbanizzazione

Secondo i criteri ispiratori dei Piani Urbanistici Attuativi, che necessitano dell'esecuzione di opere a servizio della comunità, il proprietario proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria sotto elencate:

- Marciapiede lungo il tratto di strada di accesso ai lotti $7 m^2$
- Marciapiede lungo via Mons. Snichelotto $26 m^2$
- Strada di accesso ai lotti $126 m^2$
- Strada – allargamento stradale di via Mons. Snichelotto $12 m^2$
- Parcheggio, comprensivo delle aree di manovra $100 m^2$
- Area a verde primario sull'aiola lungo via Mons. Snichelotto $142 m^2$
- Rete fognaria di acque nere e meteoriche
- Rete di illuminazione pubblica sulle aree da cedere al Comune
- Segnaletica stradale
- Marciapiedi nell'intersezione di accesso alla zona sportiva (opere fuori comparto)

Gli oneri per la realizzazione delle opere sopra indicate saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Si precisa che:

- Per l'allaccio dell'acqua, del metano, dell'energia elettrica e del telefono ai 2 lotti si farà richiesta che venga trattato come stacco privato e quindi eseguito direttamente dalla società che gestisce il servizio e non compreso nelle opere di urbanizzazione soggette a collaudo; si tiene conto solo dei costi

7 Scomputo oneri di urbanizzazione secondaria

A conguaglio delle opere di urbanizzazione eccedenti gli standard minimi e di quelle realizzate fuori comparto l'Amministrazione Comunale concede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli importi pari al costo di realizzazione di tali opere.

8 Elenco catastale delle proprietà

Comune di San Vito di Leguzzano, Foglio 6°:

1) Mappale 591 di are 23,01 – ente urbano

Proprietà:

- **Benetti Arnaldo**, nato a San Vito di Leguzzano il 23/02/1935, n.c.f. BNT RDL 35B23 I401L, residente a San Vito di Leguzzano in via Cesare Battisti, pensionato, proprietario per la quota indivisa di 206/1000
- **Colben snc**, con sede a San Vito di Leguzzano in via dell'Artigianato, PI 00876800244, proprietaria per la quota indivisa di 794/1000

2) Mappale 1602 di are 0,87 – ente urbano

Proprietà:

- **Benetti Arnaldo**, nato a San Vito di Leguzzano il 23/02/1935, n.c.f. BNT RDL 35B23 I401L, residente a San Vito di Leguzzano in via Cesare Battisti, pensionato, proprietario per la quota indivisa di 1000/1000

3) Mappale 1603 di are 7,81 – ente urbano

Proprietà:

- **Colben snc**, con sede a San Vito di Leguzzano in via dell'Artigianato, PI 00876800244, proprietaria per la quota indivisa di 1000/1000

4) Mappale 1660 di are 1,90 – ente urbano

Proprietà:

- **Benetti Arnaldo**, nato a San Vito di Leguzzano il 23/02/1935, n.c.f. BNT RDL 35B23 I401L, residente a San Vito di Leguzzano in via Cesare Battisti, pensionato, proprietario per la quota indivisa di 1000/1000

5) Mappale 1663 di are 1,78 – ente urbano

Proprietà:

- **Benetti Arnaldo**, nato a San Vito di Leguzzano il 23/02/1935, n.c.f. BNT RDL 35B23 I401L, residente a San Vito di Leguzzano in via Cesare Battisti, pensionato, proprietario per la quota indivisa di 1000/1000

6) Mappale 1667 di are 2,74 – ente urbano

Proprietà:

- **Benetti Arnaldo**, nato a San Vito di Leguzzano il 23/02/1935, n.c.f. BNT RDL 35B23 I401L, residente a San Vito di Leguzzano in via Cesare Battisti, pensionato, proprietario per la quota indivisa di 1000/1000

9 Elaborati di progetto

- **All. 1:** Elaborati Grafici
 - **G476 – Tav. n° 1: Stato Attuale:** Inquadramento catastale e urbanistico, individuazione ambito d'intervento, estratto catastale, PRG, CTR
 - **G477 – Tav. n° 2: Stato attuale:** rilievo plano-altimetrico e indicazione delle infrastrutture a rete esistenti
 - **G478 – Tav. n° 3: Progetto:** Inquadramento normativo, urbanistico, consistenza e previsione planivolumetrica indicativa
 - **G479 – Tav. n° 4: Progetto:** schema opere di urbanizzazione e indicazione delle infrastrutture a rete
- **All. 2:** Relazione illustrativa
- **All. 3:** Documentazione fotografica
- **All. 4:** Norme tecniche del P.U.A.
- **All. 5:** Documentazione catastale
- **All. 6:** Computo metrico opere di urbanizzazione
- **All. 7:** Computo metrico opere di urbanizzazione fuori ambito
- **All. 8:** Bozza di convenzione

Ing. Roberto Girardello

Sig. Arnaldo Benetti

Colben snc