

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
"LORENZO CECCATO "**

Oggetto: RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Brendola ha destinato ad insediamenti di tipo industriale - produttivo un'area a Nord della strada Provinciale nr. 500, localizzata in prossimità dell'area urbanizzata a seguito del Piano di Lottizzazione denominato *DE CAO*. Tale area è identificata nel P.A.T. e P.I. come zona D/1 con destinazione industriale.

L'area oggetto di intervento è totalmente di proprietà della ditta richiedente, per una superficie totale, compresa all'interno del perimetro di intervento, pari a mq. 17.180,00 così censita:

Ditta: LORENZO CECCATO S.P.A.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Proprietaria del terreno in

Comune di Brendola foglio 9:

Mappale nr. 154	per una superficie di	mq. 3.250	circa
Mappale nr. 78	per una superficie di	mq. 800	circa
Mappale nr. 161	per una superficie di	mq. 890	circa
Mappale nr. 157	per una superficie di	mq. 1.360	circa
Mappale nr. 2782 porzione	per una superficie di	mq. 5.120	circa
Mappale nr. 2784 porzione	per una superficie di	mq. 3.206	circa
Mappale nr. 2786 porzione	per una superficie di	mq. 2.474	circa

Comune di Brendola foglio 8

Mappale nr. 765	per una superficie di	mq. 24	circa
Mappale nr. 766	per una superficie di	mq. 56	circa

superficie totale mq. 17.180,00

Non vengono comprese nel perimetro:

- a) le aree confinanti di proprietà della ditta BRENA IMMOBILIARE, in Brendola foglio 9 mappali nr. 2776-2778 di mq. 4.176, in quanto ricadenti all'interno della fascia di rispetto autostradale a seguito dell'esproprio di parte dei terreni da parte della società Autostrade, per la realizzazione degli svincoli del nuovo casello autostradale, e conseguentemente inedificabili.
- b) l'area di proprietà del sig. De Cao Giovanni, in Brendola foglio 9 mappali nr. 2780 e 62 con soprastante fabbricato residenziale, per un totale di mq. 5.316,00, in quanto il proprietario non ha manifestato l'interesse a partecipare al Piano di Lottizzazione. Infatti sta ad oggi usufruendo del fabbricato residenziale insistente sul mappale nr. 62 .
- c) Le aree di proprietà del sig. DE CAO CARLO, in Brendola foglio 9 mappali nr. 2718-2720-2712-2716-2722 con soprastante fabbricato residenziale, in quanto il proprietario ha ivi la residenza e non ha alcun interesse alla partecipazione al Piano.
- d) Infine non vengono comprese nel perimetro le aree di proprietà della ditta Lorenzo Ceccato S.P.A., porzione dei mappali nr. 2782 e 2784 del foglio 9, in quanto ricadono nella fascia di rispetto dei nuovi vincoli autostradali e di fatto inedificabili.

Pertanto, come indicato nella *Tavola 1* di progetto, viene definito l'ambito di intervento che ha una superficie totale di **mq. 17.180,00**.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area di intervento confina a Sud con la strada Provinciale nr. 500 Alte-Lonigo denominata in questo tratto via Orna, ad Ovest con le proprietà De Cao Giovanni e ditta Tecnoproget, nonché con il Parcheggio ed il verde di proprietà Comune di Brendola, a Nord con la proprietà della Società Autostrade, ad Est con le proprietà Mendo e De Cao Carlo.

Sul mappale nr. 161 del foglio 9, esiste un fabbricato residenziale di cui è prevista la demolizione.

L'accesso al terreno edificabile avverrà dalla Strada Provinciale nr. 500; un accesso è già esistente sul mappale nr. 161, e verrà opportunamente ampliato ed adeguato alle esigenze dell'intervento, secondo le indicazioni fornite da Vi.Abilità.

Un secondo accesso avverrà dalla strada di lottizzazione denominata via dell'Emigrante, e quindi attraverso una viabilità da ricavare nell'attuale parcheggio e Verde, indicato con i mappali nr. 465-405-2756-482 del foglio 9 di proprietà del Comune di Brendola, come indicato nelle tavole progettuali.

Detti mappali, della superficie di mq. 851 sono adibiti a parcheggio per mq. 668 e verde per mq. 183. La proposta progettuale prevede il ricavo di una viabilità centrale larga ml. 8,50 e due file di parcheggi laterali, usufruendo anche della superficie a verde.

Le corrispondenti superfici a verde e parcheggio, occupate dalla viabilità di accesso, verranno dislocate all'interno delle superficie a standards, in aggiunta agli standards minimi previsti dal P.d.L. e ricavati lungo la strada Provinciale 500.

SERVIZI

Per quanto riguarda i servizi (Energia Elettrica, Gas Metano, Rete Telecomunicazioni, Acquedotto, Fognature, Acque Bianche del parcheggio esistente, e Pubblica Illuminazione) la limitrofa via dell'Emigrante, che confina col il Piano in oggetto, è già dotata di tutte le infrastrutture necessarie. La nuova lottizzazione sarà dotata di tutti i sottoservizi sopra citati, secondo gli accordi presi con i rispettivi enti erogatori. Si prevede, comunque, di ricollegarsi a tali reti in via dell'Emigrante attraverso la viabilità da ricavarsi al centro dell'area a parcheggio esistente.

Per quanto riguarda le acque meteoriche provenienti dall'area di intervento del P.d.L., ovvero quelle dei parcheggi e del lotto, vengono previste opportune opere di laminazione, atte a consentire il deflusso controllato delle acque sul fosso esistente lungo il confine Est della proprietà, e comunque secondo le indicazioni dell'ufficio competente del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

EDIFICAZIONE

Per l'edificazione sono previsti fabbricati di altezza massima ml. 10,00 da quota strada, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Le tipologie edilizie sono quelle previste per le zone D/1 produttive, direzionali, commerciali, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, come previsto dall'art. 12 delle N.T.O. del vigente strumento urbanistico.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'intervento riguarda un'area delle dimensioni di **mq. 18.031,00**, di cui:

- mq. 17.180,00 di proprietà della ditta Lorenzo Ceccato S.P.A. e comprese nel perimetro del p.d.l.;
- mq. 851 di proprietà del Comune di Brendola, attualmente adibita a Parcheggio e Verde, esterni al perimetro del p.d.l.

Sulla base delle suddette superfici, le aree a standards sono le seguenti:

Parcheggi di urbanizzazione primari	5%	mq. 859,00
Parcheggi di urbanizzazione secondari	5%	mq. 859,00
Verde primario	2,5%	mq. 429,50
Verde secondario	5%	mq. 859,00

Superficie totale mq. 3006,50

Le aree di proprietà del Comune di Brendola, fuori dal perimetro del P.d.L. sono:

Area a Parcheggio	mq. 668,00
Area a verde	mq. 183,00

Totali mq. 851,00

Le aree comunali verranno modificate per il ricavo di una viabilità ed una diversa disposizione dei parcheggi: la superficie adibita a viabilità sarà di mq. 359,00 mentre quella a parcheggi sarà di mq. 492,00.

La superficie di mq. 359,00 adibita a viabilità di accesso, verrà traslata all'interno del perimetro del PdL, in aggiunta agli standards di legge, così come l'area verde.

Pertanto, all'interno del perimetro del P.d.L. la superficie totale a verde sarà pari a mq. 1.473,00 (verde primario + verde secondario + verde comunale spostato), una superficie totale a parcheggio pari a mq. 1.899,00 (parcheggio primario + parcheggio secondario + porzione di parcheggio comunale spostato). La superficie destinata alla viabilità compresa all'interno del piano è pari a mq. 412,00 (viabilità totale – viabilità su area comunale).

La superficie da destinare ad aree pubbliche, verde primario e secondario, parcheggi primari e secondari, rispettano gli standard minimi richiesti. Si stabilisce pertanto, nella convenzione, lo scorporo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto il valore delle aree a standard da mettere a disposizione del Comune e la realizzazione delle opere, come appare da preventivo di spesa, sono notevolmente superiori agli oneri risultanti dal calcolo eseguito secondo le tabelle vigenti.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Piano Attuativo viene dimensionato ai sensi della attuale legislazione vigente come segue:

▪ Area totale P.d.L.	mq.	17.180,00
▪ Lotto edificabile	mq.	13.396,00
▪ Superficie coperta (max 60%)	mq.	8.037,00
▪ Superficie a verde	mq.	1.473,00
▪ Superficie a parcheggio	mq.	1.899,00
▪ Superficie per viabilità	mq.	412,00

EDILIZIA CONVENZIONATA E/O AGEVOLATA o PREREQUAZIONE

Il Piano degli Interventi prevede la cessione del 40% delle aree edificabili al netto delle viabilità e degli standard urbanistici. Il Comune dovrebbe acquisire tali aree a prezzi da convenire e partecipare alle spese per l'urbanizzazione.

Si accoglie, in alternativa, la proposta discussa con l'Ufficio Tecnico e con l'Amministrazione, riguardante la monetizzazione dell'area suddetta, da urbanizzare, a titolo perequativo, mediante il versamento della somma di Euro 40,00 a mq.

Essendo l'area netta edificabile pari a mq. 13.396,00 e la quota del 40% pari a mq. 5.358,40 ne risulta un valore di perequazione pari ad **Euro 214.336,00**, somma che la ditta lottizzante si impegna a versare al comune secondo gli accordi che verranno stabiliti nella convenzione edificatoria.

PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire verranno rilasciati appena sottoscritta la convenzione urbanistica e nel rispetto di quanto ivi previsto.

Brendola, 13 luglio 2016

I Tecnici Progettisti

Arch. Paola Vicentin

Geom. Ivano Pelizzari