

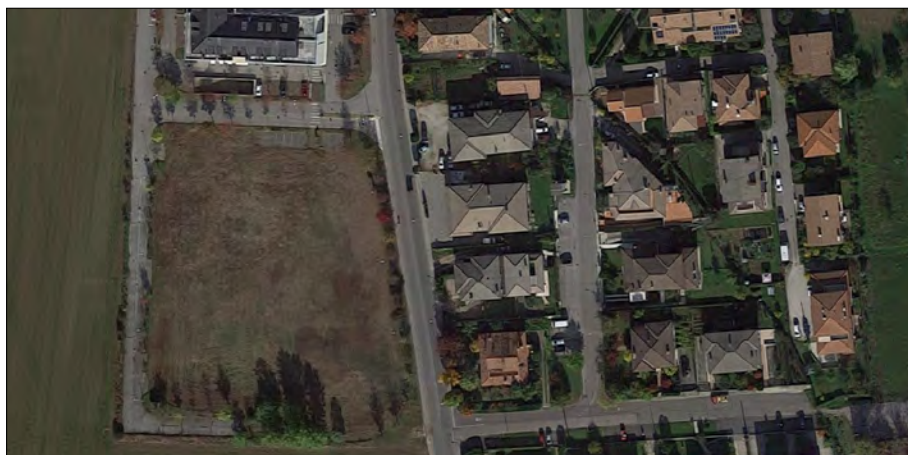
VARIANTE AL

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MUSSOLENTE

"P.P.C.M."

COMPARTO "B"

UMI 3



fase	tavola	data	scala	aggiornamento
R	REL	05.05.2017		

COMMITTENTE	<div>ALCEMA S.r.l.</div> <div>Via Vittoria, n. 35 - Mussolente (VI) 36065</div>				
PROGETTISTA	<div>Valentino Ivano SEBELLINArchitetto</div> <div>Stefano SEBELLIN</div> <div>Massimo SEBELLIN</div> <div>31020 San Zenone degli Ezzelini (Treviso) Via San Martino, 15</div>				SeIV Group
ELABORATO	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA				
<div><div><div>SGroup</div><div>IV</div></div><div>SeIV Group Stp</div><div>31020 SAN ZENONE DEGLI EZZ. (TV) Via San Martino, 15 TEL. 0423/968631 - FAX 0423/968631 P.IVA 04688180266 www.seivgroup.cominfo@seivgroup.it</div></div>	progetto	software	codice tavola	revisione	designer
		Allplan 2016	-	-	ren

Variante al Piano Particolareggiato del centro di Mussolente

ALCEMA S.r.l.

Via Vittoria n. 35
36065 – Mussolente

Relazione tecnica illustrativa

1. Premessa

La presente relazione contiene le indicazioni di carattere generale ed il dimensionamento urbanistico relativo alla Variante al Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente (Vicenza).

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Mussolente ha confermato quanto approvato nel precedente P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale Veneta n° 2310 del 21.05.1996.

Nello specifico ha individuato per l'area Municipio una zona territoriale omogenea di tipo "D 3.2" a destinazione commerciale - direzionale e residenziale, subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) con previsioni planivolumetriche.

L'Amministrazione Comunale, vista la particolare posizione dell'area e le destinazioni d'uso prevalenti (Municipio, uffici pubblici, poste, ecc.), ha dato attuazione alle previsioni del P.R.G. vigente, predisponendo un Piano Particolareggiato relativo ad un'area estremamente significativa del Comune di Mussolente (vedi delibera di G. M. n° 274 del 30.12.1997).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29 aprile 1999 l'amministrazione ha definitivamente approvato il Piano Particolareggiato denominato **Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente "P.P.C.M." - Area del Municipio.**

Piano Particolareggiato che con delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 21 febbraio 2000 è stato suddiviso in tre comparti autonomi e funzionali (A,B e C) separatamente realizzabili, e con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 03 febbraio 2005 è stato oggetto di una prima variante.

Nell'anno 2006 il Piano è stato oggetto di una ulteriore variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 7 in data 07/02/2007, per arrivare all'anno 2011 con l'approvazione della variante al comparto B umi 3 approvata con delibera della Giunta Comunale n. 95 del 20/10/2011.

2. Identificazione catastale

L'area interessata dalla presente Variante risulta così censita in catasto:

comune di **Mussolente**

Sezione **unica**

Foglio **7**

Mappali **539 – 540** (n.b. Il mappale 545 cabina enel e sedime della stessa non subirà modifiche)

3. Area oggetto di intervento

La presente variante al comparto B UMI 3 del Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente ricalca esattamente in perimetro dell'area di intervento dall'ultima variante approvata nell'anno 2011.

In coerenza alla variante 2011 vengono mantenute le medesime volumetrie per le destinazioni residenziali e terziarie-commerciali.

Le sole modifiche previste consistono in un diverso disegno distributivo come evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

4. Stato attuale dell'area oggetto di intervento

Alla data odierna nell'area oggetto di intervento risultano eseguite una serie di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, aree a verde) collaudate in data 02 marzo 2005 e cedute al comune.

La parte centrale dell'area è ineditata e presenta una sistemazione a verde. Il tutto come meglio evidenziato nella tavola R-02 allegata.

5. Proposta di variante

L'intervento progettuale di variante si propone l'intento di migliorare la qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del sito confermando la riduzione della cubatura, ed in particolare della destinazione terziaria e commerciale, prevista con la variante 2011.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

In riferimento a quanto sopra espresso, la progettazione urbanistica dell'area risulta essere così articolata:

viabilità principale:

L'accesso al quartiere residenziale e al lotto destinato ad attività Direzionali e Commerciali è stato previsto, dalla strada di lottizzazione esistente con innesto su via Dante Alighieri.

Particolare attenzione è stata posta sulla viabilità e sulle aree a parcheggio per garantire un intervento di qualità urbana. Per quanto riguarda la viabilità, oltre a mantenere il tratto esistente e già dotato di sottoservizi, è stato previsto un nuovo tratto ad est con direttrice nord-sud.

La viabilità ad ovest e quella a sud sarà a senso unico per limitare il traffico passante garantendo sicurezza e tranquillità all'area, mentre quella ad est sarà a doppio senso di marcia a servizio del lotto a destinazione terziaria-commerciale e del relativo parcheggio oltre a servire il lato est del grande lotto residenziale.

marciapiedi:

Grande importanza è stata data alla fruibilità pedonale dell'area.

Un marciapiede è stato previsto lungo tutto il perimetro del lotto residenziale è stato inoltre garantito un collegamento pedonale con l'area commerciale direzionale a nord che si spingerà fino al lotto terziario/commerciale in progetto.

Si previsa che l'edificio terziario commerciale previsto sarà caratterizzato da una "piastra" pedonale priva di recinzioni.

Standard primario per la residenza (verde attrezzato e parcheggi)

Le superfici a standard primario per la residenza, ed in particolare i parcheggi, sono stati ubicati a sud del lotto residenziale, al fine di servire adeguatamente i lotti privati.

Le superfici a verde attrezzato sono ubicate lungo via Dante Alighieri e già oggi sono piantumate con alberature d'alto fusto a foglia caduca.

Standard secondario per la residenza (area verde di quartiere)

Lo standard secondario per la residenza è stato ubicato nord-est dell'ambito di intervento. Risulterà costituito da un'area destinata a parco giochi attrezzata con

giostre dedicate ai più piccoli oltre all'arredo urbano costituito da panchine e cestini per i rifiuti. Unitamente all'area a servizi per la destinazione commerciale direzionale sistemata a verde comprende una superficie di circa 415 mq.

Lo standard secondario a verde sarà dotato di alberature ad alto fusto a foglia caduca.

Area a servizi per la destinazione terziaria commerciale

Le aree a servizi per la destinazione terziaria/commerciale sono state ubicate ad est fronte via Dante Alighieri.

Sono suddivise in parcheggio ad uso pubblico, ubicato immediatamente a nord del lotto non residenziale per una superficie di circa 823 mq e verde attrezzato per una superficie di circa 220 adiacente ed indivisa dallo standard secondario per la residenza.

I parcheggi avranno una pavimentazione in asfalto con una viabilità interna a senso unico. Fra le due linee di posti auto è prevista una aiola a verde con messa a dimora di alberature a foglia caduca.

Parcheggi privati per la destinazione residenziale

Oltre a ricavare le superfici previste dalle varie destinazioni d'uso, sono già stati previsti i parcheggi privati per la destinazione residenziale nel numero di 2 per ogni unità abitativa (stimate in 11 unità). Pertanto in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici residenziali l'obbligo del reperimento dei parcheggi privati previsto dall'art. 18 delle N.T.O. del Comune di Mussolente risulta assolto.

Tipologia e destinazione d'uso degli edifici

In riferimento all'impianto previsto, ed alla viabilità interna come sopra esposta, l'edificazione prevede la realizzazione di:

- **Un lotto a destinazione residenziale** in posizione centrale destinato alla costruzione di edifici di due piani fuori terra di tipologia uni e bifamiliari o a schiera. Per questo lotto sono previste due ipotesi distributive come indicato nella tavola R-04 allegata.
- **Un lotto a destinazione terziaria-commerciale** ubicato a sud-est fronte via Dante Alighieri. Si prevedere la realizzazione di un edificio che si svilupperà su di un massimo di tre livelli fuori terra caratterizzato da una "piastra" pedonale priva di recinzioni.

6. Parametri urbanistici

Il dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	UNITA' DI DATI	DIMENSIONAMENTO MINIMO VARIANTE 2017	DI CUI RICAIVATE O MONETIZZATE IN ALTRE UMI	DA REPERIRE ALL'INTERNO UMI 3	DATI VARIANTE 2017 SOLA UMI 3
SUPERFICIE TERRITORIALE P.P. (ST)	mq.	17.220			
VOLUME EDIFICABILE ST x 2,00 mc/mq + 15% (L.47)	mc.	31.208	22.408	8.800	8.800
VOLUME ATTREZZATURE PUBBLICHE MINIMO min. 10% del Volume Edificabile	mc.	5447 13,75% del Volume Edificab.	5.447		
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PER SPAZI APERTI AL PUBBLICO	mq.	1.069	1.069		
DIPENDENTI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	n.	25	25		
VOLUME RESIDENZIALE 25% del Volume Edificabile	mc.	9.902	4.354	5.547	5.547
VOLUME TERZIARIO – COMMERCIALE	mc.	15.859	12.606	3.253	3.253
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO TERZIARIO/COMMERCIALE Volume Terziario-Commerciale/ h. 3,30 ridotto del 15% per l'incidenza delle murature	mq.	4.085	3.247	838	838
STANDARDS PARCHEGGIO TERZ.- COMM.- ATTR. PUBBL. Terziario-Commerciale: - 1 mq. / mq. di sup. lorda di pav. Attrezzature Pubbliche: - 1 mq. / mq. di sup. lorda di pav. per spazi aperti al pubblico - 5 mq. / dipendente		4085 1069 125 5.279	4.441	838	1.043 (+24,5 %)
STANDARDS PRIMARI					
S1° V STANDARD VERDE RESIDENZA 6 mq. /150 mc. di Volume Residenziale	mq.	396	649	0	369
S1° P STANDARD PARCH. RESIDENZA 3,5 mq. /150 mc. di Volume Residenziale	mq.	231	110	121	135 (+11,6 %)
STANDARDS SECONDARI					
S2° P STANDARD RESIDENZA 20,5 mq. / 150 mc. di Volume Residenziale	mq.	1.353	1.165	188	195 (+3,7 %)

San Zenone degli Ezzelini, lì 05 maggio 2017

architetto

Valentino Ivano Sebellin