

PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE  
ARTIGIANALE E COMMERCIALE  
DENOMINATO:  
"LOTTIZZAZIONE NUOVA TESI SYSTEM"

committente

NUOVA TESI SYSTEM S.R.L.

progettista

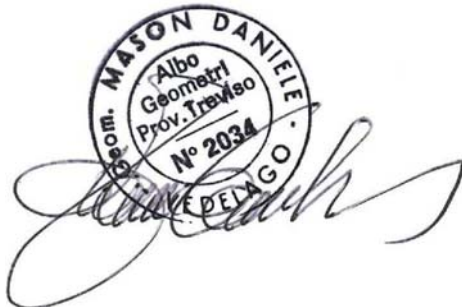
ING. SIMONI MAURO



collaboratori

GEOM. MASON DANIELE

GEOM. BRAGAGNOLO ANDREA



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

ALLEGATO

**A**

**COMUNE DI VEDELAGO**  
(Provincia di Treviso)

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DENOMINATO  
"NUOVA TESI SYSTEM" – VEDELAGO – VIA DEL LAVORO**

DITTA PROPONENTE:  
***NUOVA TESI SYSTEM S.R.L.***

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
(ALL. A)**

**PROGETTISTA**  
**SIMONI MAURO** (Ingegnere)

**COLLABORATORI**  
**MASON DANIELE** (Geometra)  
**BRAGAGNOLO ANDREA** (Geometra)

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO**
- 3. PERIMETRAZIONE E ARTICOLAZIONE DELL'AMBITO**
- 4. IL PROGETTO**
  - 4.1 ELABORATI
  - 4.2 DATI DIMENSIONALI
  - 4.3 VIABILITÀ
  - 4.4 STANDARD
  - 4.5 PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ
- 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- 6. AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DEI LAVORI**

## 1. PREMESSA

---

Il vigente Piano degli Interventi P.I. del Comune di Vedelago individua tra le zone industriali e artigianali di espansione "D1" un ambito dell'estensione complessiva di circa 41.341 (superficie territoriale di proprietà mq. 40.700, superficie territoriale del comune di Vedelago mq. 641) identificato negli elaborati di Piano con la sigla "D1/S1" (A).

Parametri di dimensionamento:

- Verde attrezzato, parcheggio ed area di manovra  
(mq.  $41.341 \times 10\% = \text{mq. } 4.134$ ) < a mq. 4.144 di progetto
- Lotto unico di mq. 34.310
- Indice di copertura 50% lotto mq. 17.155

Si tratta di un'area pressoché interamente ineditata e priva di urbanizzazioni, che non presenta alcun profilo di rilevanza e/o interesse paesistico-ambientale.

All'interno dell'ambito interessato dal P.d.L. non sono presenti – se non in minima parte - reti infrastrutturali energetiche ed idrauliche.

La struttura viaria principale di collegamento è rappresentata da Via Del Lavoro, che corre ad est dell'ambito, e dalla viabilità a "circuito" esistente all'interno del comparto finitimo (ubicato a sud dell'ambito in oggetto "D1/S1"), urbanizzato in epoca più risalente. Attualmente, l'unico accesso su Via Del Lavoro è rappresentato da una strada secondaria che congiunge l'ambito "D1/10" con il sottostante "circuito", che a propria volta si innesta su Via Vicenza.

La trasformazione dell'area è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo.

## 2- DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO

---

L'area è disciplinata dagli articoli 48 e 50 delle vigenti Norme Tecniche Operative NTO del vigente P.I. del Comune di Veduggio.

L'art. 48 NTO disciplina le destinazioni ammesse. La zona D1 è prevalentemente destinata ad edifici e attrezzature per l'attività industriale e artigianale di produzione. Sono inoltre ammesse le seguenti attività: medie strutture di vendita fino a 1500 mq; esercizi di vicinato; magazzini artigianali e commerciali; rimesse; mostre ed esposizioni; pubblici esercizi di tipo A, B e C; centri servizi direzionali e strutture sanitarie anche private. È altresì ammessa la destinazione residenziale accessoria (abitazione per la sorveglianza) con un volume massimo di mc. 500.

Le carature e i parametri urbanistico-edilizi delle zone D1 si rinvencono (se ed in quanto non derogato dalla scheda puntuale) nell'art. 50, che così prevede:

- $S_m$  = (Superficie minima di intervento) 30.000 mq. Salvo indicazioni puntuali nelle tavole del P.I., rappresentanti ambiti di intervento con superfici territoriali minori;
- lotto minimo 1.500 mq.
- $Q$  = indice di copertura = 0,50 mq/mq. della  $S_f$ ;
- $H$  = altezza massima dei fabbricati = 10,00 ml.; la sopraelevazione fino a un massimo di 15,00 ml può essere consentita solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione, nel rispetto dei vincoli previsti;

- Df = distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml;
- dc = distanza minima dai confini = 7,00 ml.;
- ds = distanza minima dalle strade = 10,00 ml.;
- opere di urbanizzazione primaria = come da legislazione vigente;
- i parcheggi interni al lotto non devono essere inferiori al 10 % della Df (densità fondiaria).

### **3. PERIMETRAZIONE E ARTICOLAZIONE DELL'AMBITO**

---

Il presente Strumento Attuativo riguarda il comparto denominato "NUOVA TESI SYSTEM". La cartografia del P.I. individua il perimetro dell'ambito di intervento e la perimetrazione del comparto è esattamente individuata nella tavola di progetto n. 2 e 3.

## 4. IL PROGETTO

---

### 4.1 Elaborati

Il presente Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Documentazione fotografica dell'area (con coni visuali)
- Nome di Attuazione
- Certificati di attuale intestazione – atti di proprietà
- Identificativi catastali, estratti di mappa e visure catastali
- Capitolato Speciale delle opere di urbanizzazione
- Elenco prezzi unitari
- Computo metrico estimativo
- Schema di convenzione
- Relazione geologica
- Relazione e progetto illuminotecnico
- Tavole di progetto

In conformità a quanto previsto dagli articoli 63 LR n. 61/1985<sup>1</sup> e 23 delle vigenti NTO, lo schema di convenzione prevede:

- a) l'impegno a realizzare, nei modi consentiti dall'ordinamento, gli interventi di urbanizzazione previsti dal piano;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- c) la monetizzazione del restante 10% della quota di aree da destinare all'urbanizzazione secondaria;

---

<sup>1</sup> Tuttora applicabile per i motivi esposti al successivo punto 4.4, cui si rinvia.

- d) il termine, non superiore a dieci anni a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;
- e) l'assunzione a carico del proponente dell'obbligo di trascrivere la convenzione nei registri immobiliari.

#### ***4.2 Dati dimensionali.***

Il Piano di Lottizzazione "NUOVA TESI SYSTEM" riguarda una superficie territoriale di 41.341 mq., sviluppata prevalentemente in senso nord/sud.

Il progetto prevede la realizzazione di un lotto, delle dimensioni di mq. 34.310.

Il quadro riepilogativo dei dati dimensionali relativi al singolo lotto sono riportati negli elaborati progettuali, cui si rinvia.

#### ***4.3 Viabilità***

Il progetto prevede, più in particolare, la realizzazione di un asse viario che corre da est verso ovest per proseguire a nord utilizzando una strada inghiaiaata di proprietà del Comune (questa oggetto di parziale sistemazione da parte della ditta lottizzante), sino a un sistema a rotatoria di smistamento, con area a verde e parcheggi, che vale a dare piena autonomia funzionale al comparto.

**Rispetto alle previsioni di massima, tale soluzione progettuale ha l'indubbio pregio di chiudere con la viabilità le lottizzazioni "Pereri" e "Pellizzari" in corso di realizzazione.**



Le caratteristiche geometriche e di traffico della sezione stradale prevista nella lottizzazione di progetto sono quelle del tipo strade locali in ambito urbano (tipo F - urbana) con piattaforma allargata a ml 8.00, formata da una banchina stradale delle dimensioni di cm 50 su ambo i lati e da due corsie a doppio senso di circolazione delle dimensioni di ml 3.50 ciascuna per una larghezza totale della carreggiata pari a ml 7.00. La dimensione della piattaforma stradale viene mantenuta invariata lungo tutto il tracciato della strada.

Su un lato della strada è previsto un marciapiede ciclo pedonale, a raso, di larghezza non inferiore a ml. 2,50 con aiuola spartitraffico di ml. 0,50.

#### ***4.4 Standard***

La dotazione del Piano di Lottizzazione è illustrata nella tavola n. 3, ove sono evidenziati i dati di progetto e la dotazione minima di legge e P.I.

La ditta proponente si impegna ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria verranno cedute gratuitamente al Comune di Vedelago.

Per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno, si fa riferimento ai parametri previsti dalla LR n. 61/1985, in quanto recepiti dal P.I. del Comune di Vedelago con l'art. 24 delle vigenti NTO.

Gli standard secondari verranno monetizzati, in conformità a ciò previsto dall'art. 32 della L.R. 11/2004, in quanto tenuto conto delle

opere "a servizi" già sufficientemente calcolate in progetto (realizzazione di rotatoria, sistemazione area e parcheggi), tenuto inoltre conto della limitata estensione del contesto in oggetto, si ritiene non indispensabile e di fatto penalizzabile la realizzazione di ulteriore superficie destinata a servizi, pertanto si intende optare per la monetizzazione di quanto dovuto.

#### ***4.5 Permessi di costruire e agibilità***

I permessi di costruire verranno rilasciati, di norma, successivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e all'inizio dei lavori delle stesse.

Il certificato di agibilità per i singoli edifici potrà essere richiesto e rilasciato dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione.

## **5. ONERI DI URBANIZZAZIONE**

---

In base al computo metrico-estimativo, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto e la cessione delle relative aree assorbe per intero l'importo tabellare dei corrispondenti oneri ed avverranno quindi ad integrale scomputo.

Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, la ditta proponente si impegna a monetizzare al Comune la parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria. Ai sensi dell'art. 25 della LR n. 61/1985 e degli articoli 23-24 delle vigenti NTO del Comune di Veduggio, tale

quota corrispondente al 10% della superficie verrà monetizzata e corrisposta al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

## **6. AFFIDAMENTO, ESECUZIONE DEI LAVORI E SICUREZZA DEI CANTIERI**

---

Ai sensi del D. Lgs. 12.04.2006 n. 163 modificato ed integrato dal D. lgs. 152 del 11.09.2008 e D. Lgs. 50/2016 la "DITTA LOTTIZZANTE" assume la qualità di Soggetto aggiudicatario inerente l'affidamento, la direzione e l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria previsti che ne consente l'esecuzione diretta "titolare del permesso di costruire", art. 16 comma 2-bis, del DPR 380/2001, nonché del rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Pertanto i lavori verranno affidati a uno o più soggetti individuati a discrezione della Ditta Lottizzante ovvero realizzati direttamente da quest'ultima, laddove dotata della struttura organizzativa e dei mezzi a ciò necessari.

Agli effetti delle disposizioni sulla sicurezza nei cantieri previste dal citato D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., si da atto che la "DITTA LOTTIZZANTE" quale Soggetto aggiudicatario si intende anche committente e responsabile dei lavori relativamente alla progettazione ed esecuzione delle opere.