

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
VIA SAN ZENONE**



Comune di
Rossano Veneto



Provincia di
Vicenza

Proponenti

EDILMARCO S.r.l.
P.Iva 05211690267

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA-
VISURE CATASTALI**

Aprile 2023

Collaboratori

Geom. Tonietto Erika

Progettista

Arch. Tonietto F. Antonio

Allegato

A

0. Premessa

Il Comune di Rossano Veneto è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato ai sensi dell'art. 15 comma 6, della L.R. 11/2004 in sede di conferenza di servizi, in data 23.04.2013; il Comune di Rossano Veneto è inoltre dotato di Piano degli Interventi variante 10, approvato con Delibera di C.C. N° 10 del 2/3/2022

In data 9/9/21 è stato stipulato un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 presentato e approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 17 del 8/4/2021, in cui il Sig. Mario Dalla Rizza, in qualità di legale rappresentante della Ditta Edilmarco srl si impegna a realizzare un piano di lottizzazione denominato "San Zenone".

1. Proprietà delle aree

Le aree interessate dal presente progetto sono così catastalmente distinte:

Comune di Rossano Veneto (VI) H580

N.C.T.

Foglio 3

Proprietà: EDILMARCO S.R.L. 99,24% - DA.RI.MA. 0,76%						
Mapp.	Qualità	Classe	Proprietà	Superficie (m2)	R. Dominicale	R. Agrario
2434	Sem. irriguo	2	EDILMARCO S.R.L.	11.151,00	€ 97,90	€ 48,95
2698	Ente urbano		EDILMARCO S.R.L.	65		
2696	Sem. irriguo	2	EDILMARCO S.R.L.	10475	€ 91,97	€ 45,98
2683	Sem. irriguo	2	EDILMARCO S.R.L.	64	€ 0,56	€ 0,28
2685	Sem. irriguo	2	DA.RI.MA. SRL	129	€ 1,13	€ 0,57
2652 - parte	Sem. irriguo	2	DA.RI.MA. SRL	34,62	€ 0,30	€ 0,15
2661 - parte	Sem. irriguo	2	DA.RI.MA. SRL	4,57	€ 0,04	€ 0,02

2. Scostamenti

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il Piano degli interventi n. 10 approvato con DCC n.8 del 2/3/2022 è emersa una differenza tra il perimetro da piano e le aree in proprietà, pertanto ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, il Piano di Lottizzazione "San Zenone" prevede una modifica al perimetro del P.U.A. Come previsto dall'articolo sopra citato, tale modifica è inferiore al 10% della lunghezza del perimetro del PUA come indicato nella Tav02_Scostamenti.

3. Zonizzazione P.I. Approvato

Il Piano degli interventi vigente classifica con diverse zone omogenee i mappali oggetto di progetto. Nella tabella seguente sono indicati per ogni mappale la classificazione urbanistica.

Foglio 3

Mapp.	Zona	Superficie Reale
2434	C2	11.122,46 m ²
2698	C2	66,15 m ²
2696	C2	9.439,00 m ²
	F	792,93 m ²
2683	C1.1	64,26 m ²
2685	F – Area parcheggio	128,92 m ²
2652-parte	F - Strada	34,62 m ²
2661-parte	F - Area parcheggio	4,57 m ²
Superficie complessiva P.U.A.		21.652,91 m²

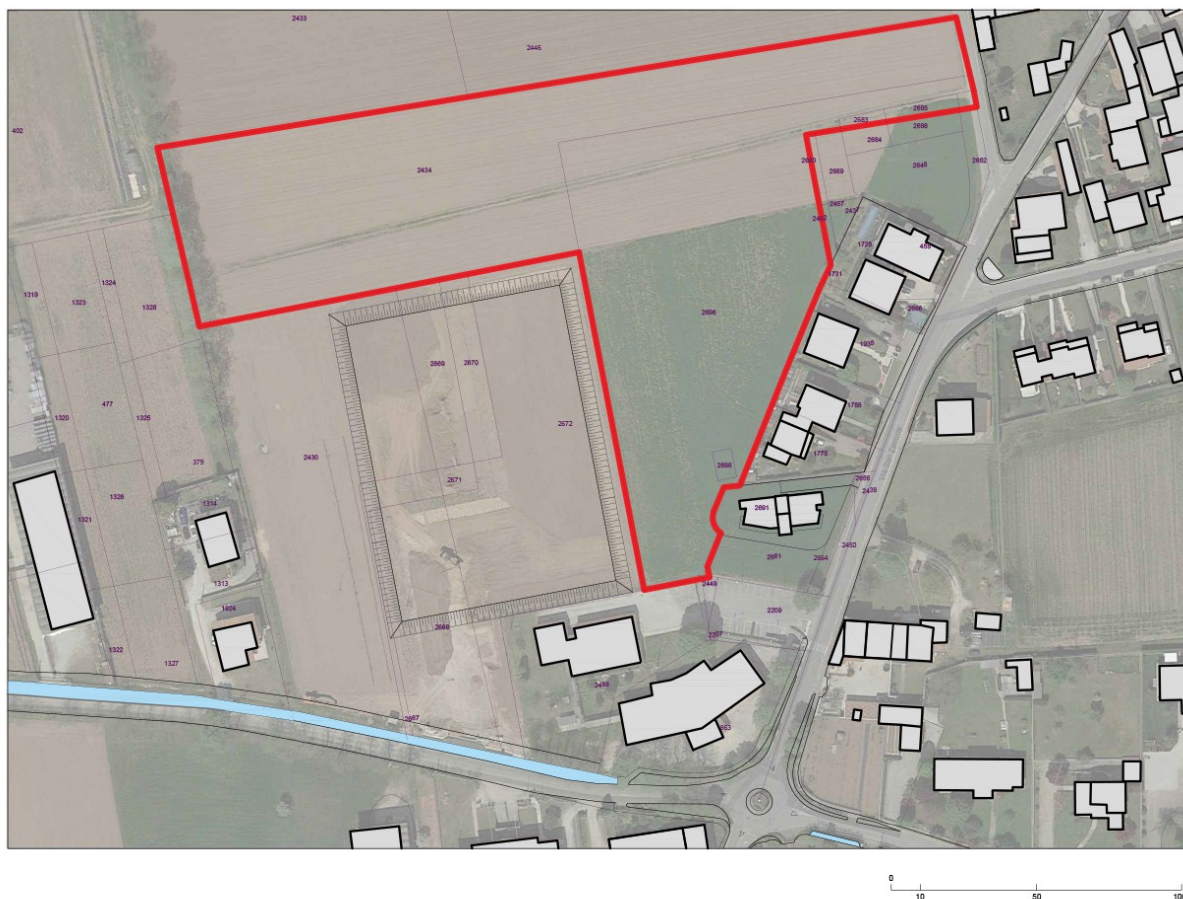
3. Stato di fatto

Localizzazione dell'area di Intervento

L'intervento è localizzato a Rossano Veneto, ad ovest di Via San Zenone e di Via Cassola, a nord rispetto all'asilo nido " Giro Girotondo", in un'area che si estende per 21.652,91 m² e che confina:

a nord con un'area verde di interesse ambientale e paesaggistico (campo chiuso),
ad ovest con un bacino di laminazione su area comunale,
ad est con un'area residenziale,

a sud con l'area F in cui si trova l'asilo nido e i parcheggi ad esso funzionali. Attualmente le colture in atto sono: coltivazione di mais a nord e prato irriguo a sud. L'area è attraversata in senso est-ovest da una capezzagna che collega Via Cassola ad un sistema composto da scolina+filare alberato posto sul confine ovest, traccia visibile della centuriazione romana del territorio.



4. Proposta progettuale

Progetto Urbanistico

L'intervento è localizzato a Rossano Veneto, ad ovest di Via San Zenone, a nord rispetto all'asilo nido " Giro Girotondo", in un'area che si estende per 21.652,91 m² ed è attraversata da due strade, una in senso nord-sud che si innesta a ridosso del parcheggio dell'asilo nido e una in senso est-ovest che sfocia a est su Via Cassola e termina ad ovest con un cul-de-sac.

I parcheggi trovano collocamento a sud rispetto alla strada trasversale e ad est rispetto alla strada longitudinale, prevedendo anche alcuni posteggi riservati alle

persone con disabilità.

I parcheggi sono interrotti in corrispondenza degli accessi carrai alle unità minime di intervento e sono state inserite delle aiuole verdi con funzione di arredo urbano.

Le strade sono dotate di marciapiede con larghezza minima di 1,5m e si collegano ai percorsi esistenti su Via San Zenone al fine di creare dei percorsi a lenta mobilità. A nord è prevista inoltre un tratto di pista ciclo pedonale, con larghezza di 2,50m che collegherà un'area verde ubicata a nord-ovest e dotata di giochi, panchine e alberature ad alto-medio fusto.

Il progetto prevede una linea dedicata per la pubblica illuminazione, ubicata a ridosso delle recinzioni, sui marciapiedi in progetto.

All'interno dell'area è stata realizzata una cabina di distribuzione Enel come richiesto dall'ente gestore.

Le unità minime di intervento in cui troveranno luogo gli edifici residenziali sono 5 e si affacciano tutti alle nuove strade in lottizzazione.

Dimensionamento

Superficie complessiva Piano di Lottizzazione = 21.652,91 m²

a)	Superficie residenziale	m ²	20691,02
b)	Area F per l'istruzione	m ²	798,00
c)	Area F accordo 58	m ²	163,54
c)	Volume edificabile	m ³	13500
e)	Abitanti teorici insediabili	n°	13500 + 15% = 15.525 / 150 = 103,5

Verifica aerea F extra Ambito da P.I

Superficie area F da P.I 798,00 m²

	Prevista da P.I.	Reperita nel PUA	Comparativa
Verde	798,00m ²	189,00	
Parcheggio+Spazio di manovra		398,00	
Marciapiede		77,15	
Strada		134,05	
TOTALE	798,00m ²	798,20	798,20 > 798,0

Verifica aerea F da accordo pubblico-privato n°58

Superficie area F - 330,0

	Prevista da P.I.	Reperita nel PUA	Comparativa
Verde	330,0m ²	62,93	
Parcheggio+Spazio di manovra		99,00	
Marciapiede		62,23	
Strada		112,88	
TOTALE	330,0m²	337,04	337,04>330,00

Verifica standard primari

	STANDARD DA PI	STANDARD PUA	COMPARATIVA
Parcheggi+Area di manovra	104 x 10 = 1040m ²	835,50	
Verde primario		242,70	
Pista ciclabile nel parco		252,62	
TOTALE	1.040,00	1.330,82	1.330,82> 1.040,00

Verifica standard secondari

	STANDARD DA PI	STANDARD PUA	COMPARATIVA
Pista Ciclabile	104 x 20 = 2080m ²	258,15	
Verde		909,05	
TOTALE	2.080,00	1167,2	1.167,2<2080,00
Standard da compensare	2080-1167,20=912,80		

Altre aree da cedere

Strada	2655,24
Marciapiede	1014
Arredo urbano	12,52
Cabina Enel	66,15
TOTALE	3747,91

Compensazione Standard Secondari

A compensazione delle aree a standard secondarie, è prevista la realizzazione di opere extra ambito, come indicato nell'allegato computo metrico per un valore di 63.737,62 € per la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico

Inoltre come previsto dalla perizia di stima allegata, l'area F indicata dal P.I. sulla quale verrà realizzato il parcheggio è valutata in € 11.740,00

Su richiesta dell'amministrazione comunale verrà realizzata una strada di penetrazione a nord per dare accesso ai terreni di proprietà comunale tra le unità minime d'intervento 3-4. L'importo delle opere verrà scomputato dalla monetizzazione delle aree a standard secondario.

Per tale opera il computo metrico estimativo prevede un importo di 8.981,27€

Complessivamente pertanto vengono realizzate opere e cedute aree per un valore di 84.458,89€

Considerato che da tabelle comunali la monetizzazione degli standard per la Z.T.O. "C" residenziale è pari a € 92/mq si determina una compensazione di $84.458,89/92 = 918,03 \text{ mq} > 912,80 \text{ mq}$ richiesti.

Il progettista

arch. Francesco Antonio Tonietto

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2434**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 97,90**
agrario **Euro 48,95**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **11.151 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 24/05/2021 Pratica n. VI0050031 in atti dal 24/05/2021 presentato il 24/05/2021 (n. 50031.1/2021)

Annotazioni: Comprende le particelle:2429,2687,2676,2678

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2434**

FRAZIONAMENTO del 22/12/2009 Pratica n. VI0396915 in atti dal 22/12/2009 presentato il 10/12/2009 (n. 396915.1/2009)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 97,90**
agrario **Euro 48,95**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **11.151 m²**

Variazione del 24/05/2021 Pratica n. VI0050031 in atti dal 24/05/2021 presentato il 24/05/2021 (n. 50031.1/2021)

Annotazioni: Comprende le particelle:2429,2687,2676,2678

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. EDILMARCO S.R.L. (CF 05211690267)**

Sede in LORIA (TV)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/09/2021 Pubblico ufficiale ARTONI SILVIA Sede ROSA' (VI) Repertorio n. 6315 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6646.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 09/09/2021



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2022
Ora: 17:53:40
Numero Pratica: T790270/2022
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2683**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,56**

agrario **Euro 0,28**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **64 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2683**

FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,56**

agrario **Euro 0,28**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **64 m²**

FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. EDILMARCO S.R.L. (CF 05211690267)**

Sede in LORIA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/09/2021 Pubblico ufficiale ARTONI SILVIA Sede ROSA' (VI) Repertorio n. 6315 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6646.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 09/09/2021



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2022
Ora: 17:55:54
Numero Pratica: T791665/2022
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2685**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,13**
agrario **Euro 0,57**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **129 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2685**

FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,13**
agrario **Euro 0,57**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **129 m²**

FRAZIONAMENTO del 02/04/2021 Pratica n. VI0032422 in atti dal 02/04/2021 presentato il 02/04/2021 (n. 32422.1/2021)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DA.RI.MA. SRL (CF 04811990268)**

Sede in LORIA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/11/2021 Pubblico ufficiale ARTONI SILVIA Sede ROSA' (VI) Repertorio n. 6488 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 09/11/2021



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **14/12/2022**
Ora: **17:56:34**
Numero Pratica: **T792113/2022**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2652**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,27**
agrario **Euro 1,63**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **372 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.2/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**
Foglio **3** Particella **2652**

FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.1/2020)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 3 N. 2654,2660

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,27**
agrario **Euro 1,63**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **372 m²**

FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.2/2020)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DA.RI.MA. SRL (CF 04811990268)**

Sede in LORIA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/11/2021 Pubblico ufficiale ARTONI SILVIA Sede ROSA' (VI) Repertorio n. 6488 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 09/11/2021



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2022
Ora: 17:57:17
Numero Pratica: T792587/2022
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2661**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 4,64**

agrario **Euro 2,32**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **529 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2661**

FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.1/2020)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,64**

agrario **Euro 2,32**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **529 m²**

FRAZIONAMENTO del 15/01/2020 Pratica n. VI0004948 in atti dal 15/01/2020 presentato il 15/01/2020 (n. 4948.1/2020)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. DA.RI.MA. SRL (CF 04811990268)**

Sede in LORIA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/11/2021 Pubblico ufficiale ARTONI SILVIA Sede ROSA' (VI) Repertorio n. 6488 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 09/11/2021

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **14/12/2022**
Ora: **17:57:58**
Numero Pratica: **T793052/2022**
Pag: **2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/12/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2696**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 91,97**

agrario **Euro 45,98**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **10.475 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 04/11/2021 Pratica n. VI0110885 in atti dal 04/11/2021 presentato il 04/11/2021 (n. 110885.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2696**

FRAZIONAMENTO del 04/11/2021 Pratica n. VI0110885 in atti dal 04/11/2021 presentato il 04/11/2021 (n. 110885.1/2021)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 91,97**

agrario **Euro 45,98**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **10.475 m²**

FRAZIONAMENTO del 04/11/2021 Pratica n. VI0110885 in atti dal 04/11/2021 presentato il 04/11/2021 (n. 110885.1/2021)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. EDILMARCO S.R.L. (CF 05211690267)**

Sede in LORIA (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 04/11/2021 Pratica n. VI0110885 in atti dal 04/11/2021 presentato il 04/11/2021 (n. 110885.1/2021)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2698**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **65 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 09/12/2021 Pratica n. VI0133165 in atti dal 09/12/2021 presentato il 09/12/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 133165.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2698**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 09/12/2021 Pratica n. VI0133165 in atti dal 09/12/2021 presentato il 09/12/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 133165.1/2021)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **ROSSANO VENETO (H580) (VI)**

Foglio **3** Particella **2698**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **65 m²**

Tipo Mappale del 09/12/2021 Pratica n. VI0133165 in atti dal 09/12/2021 presentato il 09/12/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 133165.1/2021)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90