

# **COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA**

## **PROVINCIA DI VICENZA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P.3**  
(ex conceria Gerolimetto)

**RICHIESTA NULLA-OSTA A.N.A.S.**

**Proprietà : ALI' s.p.a.**  
via Olanda, 2 – Padova

## **RELAZIONE**

**PREMESSA**

L'area di proprietà della ditta ALI' s.p.a., posta all'estremo nord-est del Comune di Tezze sul Brenta, è compresa tra via Monte Grappa, la S.S. n. 47 "Valsugana" e via Monte Ortigara ed è così censita nel Catasto Terreni di questo comune:

| proprietà                        | foglio | mappale | superficie (mq)<br>catastale | note                         |
|----------------------------------|--------|---------|------------------------------|------------------------------|
| Alì s.p.a.                       | 8      | 402     | 2472                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 201     | 3035                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 27      | 158                          |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 394     | 717                          |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 302     | 187                          |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 256     | 3                            |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 23      | 1140                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 80      | 5288                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 81      | 5427                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 82      | 4118                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 83      | 3857                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 84      | 4669                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 85      | 1520                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 232     | 3788                         |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 46      | 504                          | non compresa nel P.P.3       |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 88      | 1457                         | parte non compresa nel P.P.3 |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 165     | 598                          |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 395     | 220                          |                              |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 202     | 638                          | non compresa nel P.P.3       |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 87      | 798                          | non compresa nel P.P.3       |
| Alì s.p.a.                       | 8      | 22      | 436                          |                              |
| Alì s.p.a. (nella disponibilità) | 8      | 26      | 1840                         |                              |
| Alì s.p.a. (nella disponibilità) | 8      | 79      | 1600                         |                              |
| TOTALE                           |        |         | 44.470                       | mq 44.852 (reale)            |
| Superficie del P.P.3             |        |         |                              | mq 42.526 (reale)            |

e ricade nelle Z.T.O. A/8 – C2/1, perimetrate (non nella totalità) dall'ambito d'intervento dello Strumento Urbanistico Attuativo P.P.3 (piano particolareggiato).

All'esterno del perimetro del P.P.3:

- l'area di cui ai mappali 46-87-202-88 (parte) è stata indicata come zona d'intervento da attuarsi mediante un Piano di Recupero, da presentare con

successiva e separata domanda;

- un'area a sud, non di proprietà della ditta richiedente, interessante marginalmente i mappali 226-227-220-102-776-778-585-332-333-616-91 ed evidenziata con apposito retino, già in buona parte occupata da una strada di accesso (via Monte Ortigara) che poi diventa una capezzagna, è stata indicata come zona d'intervento esterna al perimetro del P.P.3, su cui verranno eseguiti lavori, consistenti nell'allargamento e sistemazione di questa strada con creazione dei sottoservizi a rete, previsti nell'ambito delle opere di urbanizzazione dell'intera area.

Chiaramente queste aree esterne al perimetro del P.P.3, non sono computate ai fini edificatori e non concorrono alla formazione degli standard.

### **PREVISIONI DEL P.R.G.**

Il repertorio normativo classifica l'area indicata nella premessa, come:

- *zona A/8 – centro storico;*
- *zona C2/1 – zona a prevalente destinazione residenziale, non urbanizzata e/o parzialmente urbanizzata, con obbligo di S.U.A..*

In particolare poi, l'area è soggetta – con esclusione dei mappali 46-87-202-88 (parte) – a Piano Particolareggiato, indicato con la sigla P.P.3 dal P.R.G. vigente.

L'ambito del P.P.3 comprende a nord aree non di proprietà, già edificate e non interessate da questo piano, anche perché fisicamente divise da una strada (via Monte Grappa).

I fabbricati insistenti sull'area in esame, non sono individuati e classificati sulle planimetrie del P.R.G. come «*edifici di valore culturale*»; è chiaro quindi che le costruzioni esistenti sono prive di valore culturale e non sono soggette a vincoli di tutela, ad esclusione di un fabbricato posto sull'angolo nord-ovest (mappale 22), che la “variante n.1 – centri storici” classifica con la *categoria C* e per il quale, in questa sede, se ne è prevista la salvaguardia, identificando una vasta area pertinenziale indicata come L1.

Alcuni fabbricati industriali sono classificati come *attività produttiva esistente da bloccare*, fattispecie che non comporta limitazioni all'intervento proposto, che ne prevede la loro demolizione.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'area in esame era sede di un'attività industriale di conceria, attualmente in disuso ed in stato d'abbandono e grave degrado, su cui sorgono fabbricati industriali realizzati in epoche diverse, che si prevede di demolire integralmente.

I fabbricati abitativi posti lungo la S.S. n. 47 della "Valsugana" insistenti sui mappali 87 e 202, classificati con la *categoria C* secondo la "variante n.1 – centri storici" saranno oggetto di un apposito intervento mediante piano di recupero, mentre per il fabbricato insistente sul mappale 22, anch'esso classificato con la *categoria C* secondo la "variante n.1 – centri storici" se ne è prevista la salvaguardia, identificando a tal fine una vasta area pertinenziale.

La richiesta di approvazione di uno strumento attuativo e nella fattispecie un Piano Particolareggiato (che viene proposto dalla ditta proprietaria degli immobili), si rende necessaria per dotare l'area in esame delle opere di urbanizzazione, in modo da poter successivamente procedere alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale.

L'intervento proposto, oltre a riqualificare urbanisticamente un'importante area del paese, in stato di abbandono e degrado già da molti anni, permetterà inoltre:

- l'allargamento di via Monte Ortigara, con la costruzione sul versante nord di una pista ciclo-pedonale che attraversa l'intera area da sud a nord, uscendo su via Cusinati;
- **la sistemazione con messa in sicurezza dell'innesto di via Monte Ortigara con la S.S. n. 47 "Valsugana", dal km 34+486 al km 34+509 lato sinistro;**
- **la sistemazione con messa in sicurezza dell'accesso alla futura area commerciale (ora esistente come accesso all'opificio) con la S.S. n. 47 "Valsugana", dal km 34+575 al km 34+607 lato sinistro.**

Si fa presente che i due innesti con la S.S. n. 47 "Valsugana" oggetto della presente richiesta autorizzativa, sono esistenti ed alquanto precari e pericolosi, per cui si ritiene che l'intervento proposto sia certamente migliorativo sul piano della sicurezza, venendo così a realizzare così un'importante e significativo *biglietto da visita* del territorio comunale per chi si appresta ad entrare nell'abitato di Tezze sul Brenta.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede inoltre la costruzione:

- di una pista ciclo-pedonale lungo il lato nord di via Monte Ortigara, che prosegue da sud verso nord attraversando l'intera area del P.P.3 ed uscendo su via Cusinati, permettendo così un facile e sicuro collegamento del nucleo abitato esistente con la nuova zona residenziale e con la futura zona commerciale;

dott. Paolo Barin ingegnere

35014 Fontaniva (Pd) via G. Marconi n. 70 - ☎ 049-5940921 fax 049-5949133 e-mail: Barin.ing@libero.it

- di una viabilità interna alla zona residenziale della larghezza di m 7,00, con marciapiedi su ambo i lati, con accesso e recesso a sud da via Monte Ortigara e a nord da via Monte Grappa e solo in entrata da via Cusinati;
- di una viabilità per la zona commerciale con accesso dalla S.S. 47 della “Valsugana” e possibilità di uscita verso la zona residenziale;
- delle aree a standard primario (verde e parcheggio) in misura ampiamente superiore ai minimi prescritti dalla normativa vigente;
- la costruzione di un piccolo dosso su via Monte Grappa, all'altezza dell'intersezione della nuova strada di lottizzazione con la bretella che permette l'accesso da via Cusinati, necessario per segnalare la presenza di questo nuovo incrocio e quindi per rallentare la percorrenza veicolare su via Monte Grappa, tra l'altro già molto scarsa, trattandosi di una strada a fondo cieco;
- della fognatura per la raccolta delle acque meteoriche, che verranno convogliate a batterie di fondi perpendenti tramite tubazioni drenanti;
- della fognatura per la raccolta delle acque nere, che verranno convogliate per caduta sulla linea esistente di via Cusinati;
- della linea dell'acquedotto, allacciandosi a quelle già esistenti lungo la S.S. n. 47 della “Valsugana” e sulle vie Cusinati, Monte Grappa e Monte Ortigara;
- della rete Enel, con la previsione di posa in opera di una cabina di trasformazione per la media tensione;
- della rete telefonica, allacciandosi a quella esistente proveniente dalle vie Monte Ortigara e Monte Grappa;
- della rete del gas metano, allacciandosi a quella esistente proveniente da via Monte Grappa e dalla S.S. 47 della “Valsugana”;
- della rete di pubblica illuminazione, che sarà separata ed indipendente da quella esistente sulle vie contermini, con una propria centralina posta in prossimità della cabina elettrica principale.

**L'area oggetto dell'intervento, ricade all'interno del “centro abitato” di Tezze sul Brenta, così come previsto dal nuovo codice della strada.**

lì, 12 marzo 2004

*ing Paolo Barin*

**Dott. Ing. Paolo Barin**  
n° 2033

Ordine degli Ingegneri di Padova