

Studio Tecnico
Rossi geom. Renato
Via G. Zanella 3/1 – Montorso Vicentino (VI)
Tel. 0444 685322 – Fax. 0444 486630 – email. geom.rossi@gmail.com



AL DIRIGENTE
DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

Richiedente: VERL S.R.L.
Via Piazzetta degli Alpini n. 3 – Asiago (Vi)
P.i. 03325360240

Oggetto: RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE IN VIA VERLATO



RELAZIONE TECNICA

I progettisti

La committenza

Geom. Rossi Renato

Arch. Rossi Daniele

Verl s.r.l.

Allegato "A"

COMUNE DI ARZIGNANO

PROVINCIA DI VICENZA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMMITTENTE: VERL S.R.L. unipersonale

OGGETTO: DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

1 PREMESSE

L'oggetto della presente richiesta di autorizzazione prevede la realizzazione di una piccola lottizzazione nell'area residenziale ubicata all'interno dell' Ato n° 5, meglio identificata nelle schede del Piano degli Interventi del Comune di Arzignano nell'isolato C2/8027.

La superficie territoriale evidenziata nella scheda C2/8027 del P.I. prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale fino ad una superficie coperta di 409 mq interessando un lotto di terreno la cui superficie di ambito del PUA occupa circa 1907 mq.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE (variante 3 al piano degli interventi)

L'area oggetto del presente progetto è ubicata in via Verlato, nel Comune di Arzignano, confinante con la zona residenziale di tipo C1 sul lato Est e Sud, mentre sul lato Nord ed Ovest confina con una zona agricola di tipo E1VA. Parte del mappale interessato risulta essere già edificata e non oggetto del presente intervento.

Il lotto oggetto di intervento è meglio identificato catastalmente al foglio n° 30 con mappale n° 2117 sub. 4 (parte) – 16 – 17 – 18 – 19 (parte) – 21 (parte) e le opere interessano una superficie di circa 1907 mq. Tale area è stata inserita come zona di tipo C2/8027 con la variante n° 3 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano e rientra all'interno dell'Ato n° 5 (zona Tezze di Arzignano).

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione prevedono quindi: la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo e/o progetto di lottizzazione, la realizzazione di superfici a

parcheggio pubblico con relativi spazi di stallo di circa 169,10 mq con sede stradale ed area di manovra di circa 582,00 mq (di sede stradale). Nel tratto di sede stradale esistente ed in progetto verranno collocate le reti tecnologiche necessarie per il funzionamento di tutti i servizi necessari per le aree pubbliche e per le future abitazioni private.

2 DATI CATASTALI

La ditta VERL s.r.l. con sede ad Asiago (VI) in Piazzetta degli Alpini richiede l'autorizzazione di lottizzare su parte del terreno censito catastalmente al foglio n° 30 mappale n° 2117 sub. 4 (parte) – 16 – 17 – 18 – 19 (parte) – 21 (parte), il presente piano di lottizzazione interessa quindi una superficie di ambito PUA di circa 1907 mq.

3 DATI URBANISTICI IN PROGETTO

I terreni oggetto di lottizzazione ricadono nel territorio del Comune di Arzignano e sono identificati nell'attuale strumento urbanistico come Zona Territoriale Omogenea di tipo C2 isolato n° 8027.

In riferimento al PAT l'area ricade dell'ATO 5 – Tezze di Arzignano.

I dati dimensionali di progetto sono di seguito riassunti:

Superficie di ambito PUA	mq. 1907,00
Superficie coperta massima fabbricati in progetto	mq. 409,00
Volume massimo realizzabile	mc. 2403,00
Altezza massima	ml. 6,00
Parcheggi con vincolo ad uso pubblico	mq. 169,10
Sede stradale/area di manovra da vincolare ad uso pubblico	mq. 582,00
Area complessiva ad uso pubblico (582,00 + 169,10)	mq. 751,10
Area privata edificabile	mq. 1156,00

4 VINCOLI

Dopo aver verificato le tavole del vigente PAT non si riscontra nessun vincolo.

INQUADRAMENTO PROGETTUALE

1 PROFILO MORFOLOGICO E TOPOGRAFICO

Come illustrato nell'elaborato grafico n. 1, l'area oggetto d'intervento si presenta prevalentemente pianeggiante, con una leggera pendenza verso nord-est.

Lungo la sezione mediana il terreno presenta un leggero avvallamento. L'area attualmente è tenuta a prato incolto.

Il contesto paesaggistico presenta un'edilizia residenziale varia, da villette unifamiliari, a complessi di tipologia multifamiliare a due piani.

2 COLTURE, ALBERATURE

I terreni hanno perduto da tempo le loro caratteristiche agricole, presentandosi ora come aree abitative di recente realizzazione, le piante presenti sono ora quelle tipiche delle zone residenziali, come le acacie.

Non esistono essenze arboree di rilievo nel lotto oggetto di lottizzazione.

3 METODOLOGIE DI INDAGINE

Nel terreno oggetto di lottizzazione è stato eseguito un rilievo puntuale rilevando con precisione le altimetrie e la superficie del comparto.

Lo studio è stato preceduto da un accurato rilievo fotografico aereo e da terra, per avere una buona percezione del sito e del suo contesto paesaggistico.

4 SOTTOSERVIZI ESISTENTI

La lottizzazione esistente presenta una rete di sottoservizi funzionante nello stesso mappale (n° 2117), con il presente progetto è previsto il prolungamento di tali servizi ed infrastrutture che saranno necessari per la futura realizzazione dei nuovi edifici residenziali. In particolare verranno posate nuove linee per l'elettricità, linea, gas, linea Telecom, linea acque nere, ecc... Si precisa che in parte della superficie di ambito del PUA (di circa 155 mq), a Sud del lotto, risulta essere già esistente un tratto di sede stradale con pavimentazione in asfalto, su tale porzione si andranno ad eseguire i prolungamenti delle reti tecnologiche esistenti tramite fresatura del manto stradale e finale finitura in conglomerato bituminoso del tratto interessato dove precedentemente rimosso.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1 CRITERI E CONDIZIONAMENTI DI BASE

Dopo un attento studio della situazione attuale della zona, si prevede la realizzazione di mq 169,10 di posti auto con vincolo ad uso pubblico e mq. 582,00 di area di manovra da vincolare ad uso pubblico per un totale di circa mq 751,10.

Lo studio di questi futuri spazi ad uso pubblico, infatti, rivela che la conformazione scelta ed illustrata nell'elaborato grafico n. 3 permette il miglior utilizzo possibile degli spazi a disposizione e una più agevole fruizione dell'intera area.

La zona centrale è destinata alla realizzazione dei fabbricati residenziali con relative aree esterne di pertinenza, oltre che per una integrazione totale con la viabilità, per ottenere il maggiore spazio esterno da destinare a verde, giardino e vialetti pedonali.

E' prevista la dotazione di un area a verde privato speciale all'interno dell'area edificabile privata che consentirà la collocazione della trincea drenante interrata che consente il corretto smaltimento delle acque meteoriche derivanti dal tratto stradale. Tale superficie sarà completamente permeabile e la sua collocazione sembra essere la migliore visto che il tratto stradale sarà occupato da sottoservizi ed aree con superficie impermeabili (asfalto).

2 TIPOLOGIE EDILIZIE

Il Piano di Lottizzazione prevede una tipologia consequenziale e in armonia a quella esistente nello stesso lotto ossia complessi di edifici multifamiliari.

Il complesso previsto è della tipologia a schiera, che permette oltre che maggiore autonomia spaziale agli abitanti, maggiore dinamicità dal punto di vista architettonico rispetto all'aspetto monolitico di un organismo multifamiliare ad appartamenti conseguente alle caratteristiche formali del lotto, alla nuova viabilità e al posizionamento della rete dei sottoservizi.

I fabbricati, previsti su due piani fuori terra e piano seminterrato ad uso garage e servizi, avranno copertura a due falde, e saranno orientati con il fronte principale a sud-ovest, considerata la migliore esposizione possibile oltre che in armonia con gli immobili esistenti circostanti. Le planivolumetrie previste, sono da intendere come sagome di massima, i fabbricati potranno articolarsi anche diversamente, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri edifici.

3 VIABILITA'

Lo schema viario prevede il prolungamento della strada privata esistente che permette l'accesso da via Verlatto ed è stato studiato per far accedere direttamente ogni abitante alla propria unità immobiliare. La sezione tipo della strada è prevista con una sede stradale di ml 6.00 per la viabilità carrabile, affiancata da una zona a parcheggio con profondità di ml 5.00, disposta ortogonalmente ai flussi veicolari.

La carreggiata destinata ai veicoli verrà pavimentata con un manto bituminoso, i parcheggi presenteranno invece pavimentazione permeabile.

E' prevista l'installazione di una rete di illuminazione pubblica e di segnaletica stradale verticale ed orizzontale, in maniera da garantire la sicurezza stradale.

Per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento verranno posizionate delle caditoie collegate ad una rete principale interrata che convoglia tutte le acque raccolte dalle caditoie per poi infine essere smaltite a dispersione tramite una trincea drenante opportunamente dimensionata.

4 PARCHEGGI

I parcheggi saranno dislocati lungo il tratto di sede stradale in progetto e facilmente accessibili in modo da impiegare il minor tempo possibile per le manovre di sosta e ripartenza, sarà realizzata inoltre una adeguata viabilità orizzontale e verticale con lo scopo di rendere maggiormente agevole il transito dei veicoli nel tratto di sede stradale in progetto. I posti auto saranno opportunamente illuminati durante le ore notturne da un'apposita illuminazione pubblica ed avranno pavimentazione permeabile eseguita con betonelle autobloccanti. In relazione ai parcheggi dei fabbricati residenziali in progetto si precisa che ogni unità immobiliare sarà dotata di doppio posto auto al piano seminterrato, oltre che ad un'area di manovra esterna dove potranno anche sostare i veicoli nella parte retrostante gli immobili.

5 SOTTOSERVIZI

Con il presente piano di lottizzazione è necessario dotare le aree di opportuni sottoservizi ed infrastrutture che saranno funzionali agli edifici residenziali in progetto e per la viabilità pubblica. Tali opere riguarderanno la costruzione di un nuovo tratto di fognatura acque nere, la posa di un tratto di fognatura acque bianche per la raccolta e dispersione delle acque meteoriche raccolte dalla sede stradale, la posa di una nuova linea elettrica per illuminazione pubblica e privata, la posa di un prolungamento della linea acquedotto e gas-metano. Tutti gli allacciamenti saranno indirizzati verso le linee esistenti di via Verlatto e prolungate fino al lotto oggetto di intervento tramite opportuna fresatura del tratto di manto stradale già esistente in prossimità dell'ingresso all'ambito PUA, o meglio nella zona Sud del lotto. Relativamente lo smaltimento delle acque meteoriche si rimanda alla relazione idraulica redatta dal Dott. Geologo Franco Monticello con la quale è stata dimensionata una trincea drenante interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche a dispersione entro la proprietà. Tale manufatto sarà collocato all'interno dell'area privata edificabile dove sarà delimitata una superficie a verde privato speciale per la costruzione della stessa, tale area consente un corretto assorbimento delle acque meteoriche nel sottosuolo vista la sua ubicazione e la presenza di superficie permeabile (giardino).

Montorso Vicentino, li 13/07/2015

I PROGETTISTI

GEOM. ROSSI RENATO

ARCH. ROSSI DANIELE
