



COMUNE DI ARZIGNANO

LOCALITA' PUGNELLO

CITTA' DI ARZIGNANO
UFFICIO PROTOCOLLO

A - 7 SET. 2016

PIANO DI LOTTIZZAZIONE a carattere residenziale denominato "NOBILE"

MARCIGAGLIA
CONSTRUCTIONS Spa
PRESIDENTE
Marcigaglia Geom. Renzo

RELAZIONE DI VARIANTE



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza


EZIO FOLDINI
n° 818

IMPRESA: MARCIGAGLIA CONSTRUCTIONS Spa

Arch. Ezio Foldini

Geom. Riccardo Consolaro

SETTEMBRE 2016

RELAZIONE di VARIANTE

Premessa.

Il progetto del Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Nobile" in località Pugnello nel comune di Arzignano (Isolato C2 n° 8001) è :

- stato adottato dalla Giunta Comunale con provvedimento n° 237 del 17/10/2007;
- - è stato approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n° 5 del 23/1/08 con modifica ambito di intervento;
- - l'atto di convenzionamento è stato sottoscritto con atto notarile del notaio Virginia Infelisi (c/o notaio Michele Colasanto di Arzignano) in data 2.7.2008 (Rep. N°9422/1764_Reg. il 8.7.2008 a VI al n° 5431 serie 1T) dalla ditta Marcigaglia constructions SpA quale comproprietaria lottizzante e anche in qualità di mandataria di tutti gli altri lottizzanti in virtù di atto stipulato dal notaio Colasanto in data 25.6.2008 (reg. il 11.7.2008, trascritto a VI in data 14.11.2008 al n° 14864-9484,14865-9485,14866-9486,14867-9487;
- l'autorizzazione a lottizzare per le opere di urbanizzazione previste nel PdL approvato è stato rilasciato in data 11.08.2008;
- il Permesso a costruire le opere di urbanizzazione è stato presentato in data 6.11.2008 (PC. N° 08PC0208) e rilasciato il 5/5/2009;
- l'inizio lavori è stato dato in data 17.11.2009;
- in data 21.1.2009 dopo deliberazione GR n° 3969 del 16.12.2008, è entrato in vigore il nuovo PAT che introduceva, a convenzione e autorizzazione a lottizzare in essere nuove restrizioni molto pesanti di carattere geologico che hanno di fatto costretto a sospendere i lavori in attesa di una revisione di tali condizioni Questa variante al PAT, approvata dalla stessa amministrazione comunale che aveva sottoscritto la convenzione ed emesso l'autorizzazione a lottizzare, di fatto inficiava ex-post i contenuti del PdL e gli accordi convenzionati con i privati;

- l'approvazione della variante generale 1 al PAT adottata in data 26.1.2016 dalla nuova amministrazione ha ricondotto a condizioni accettabili dai privati ed ai contenuti della convenzione sottoscritta i contenuti del PAT;
- in data 24.3.2009 è stata autorizzata l'adozione di lampade a LED l'impianto di illuminazione pubblica;
- In data 11.10.2005 AdC ha emesso parere favorevole al progetto fognario e acquedottistico,
- In data 29.6.2010 AdC ha effettuato collaudo positivo della linea acquedotto primo tratto;
- In data 15.6.2015 AdC ha effettuato collaudo positivo della linea acquedotto secondo tratto,
- In data 8.10.2010 è stato richiesto dalla ditta Marcigaglia Constructions SpA lo svincolo delle aree a PEEP contenute nel PdL;
- In data 30.9.2013 la ditta Marcigaglia presenta istanza per l'eliminazione del vincolo PEEP e idrogeologico,
- In data 14.7.2014 ,con determina dirigenziale n° 607 l'amministrazione ha nominato collaudatore l'ing. Moreno Brogliato,
- In data 9.7.2015 è stato eseguito (come richiesto) un precollaudo funzionale parziale e provvisorio sulle opere eseguite fino ad allora in osservanza all'art. 11 della convenzione sottoscritta, con esito positivo,

La variante oggetto della presente relazione si rende necessaria per l'assestamento di alcune leggere modifiche sopravvenute nel corso dei lavori:

- 1) abbassamento delle quote della strada a ridosso delle mure di sostegno esistenti nella parte alta della lottizzazione per rendere più agevole e sicuro lo scavo delle trincee per le linee fognarie: ciò ha determinato la messa in luce di zoccoli di fondazione non visibile né ipotizzabili in sede di stesura del progetto originario che hanno obbligato ad un leggero slittamento in basso della strada con il suo marciapiedi,
- 2) il mantenimento di una fascia a verde gravata di servitù di passaggio agricolo sul lato ovest della lottizzazione: diritto ignorato e sopravvenuto in corso dei lavori,

- 3) leggeri aggiustamenti sulle aree a parcheggio che mantenendo gli stalli di progetto ha leggermente aumentato le aree di manovra,
- 4) realizzazione di rampe di accesso ai percorsi pedonali per facilitarne la percorrenza e rendere più accessibili le aree a parcheggio,
- 5) dopo l'acquisizione dei lotti ex PEEP da parte di Marcigaglia Constructions SpA, la stessa ha optato per la realizzazione di una seconda rete di collettamento fognario (bianche e nere) a valle dei lotti in proprietà situata a valle della strada : ciò ha consentito di evitare il pompaggio elettromeccanico per le residenze più basse della strada: il deflusso naturale per declività dei fluidi è più efficiente e razionale, meno esposto ai black out energetici o a negligenza degli utenti e migliora notevolmente la gestione dei flussi. L'innesto sul tratto principale è in posizione più bassa: ciò regola meglio e riduce la velocità dei fluidi e riduce il carico effettivo sul tratto principale a monte, meglio distribuendo la portata;
- 6) viene introdotta, previo accordo con i LL.PP, la realizzazione della rete di illuminazione pubblica basata su tecnologia a LED per ottenere una migliore efficienza energetica, un notevole risparmio energetico nella gestione, una miglior durata ed approccio energetico e ambientale più consapevole (viene allegato alla presente relazione il progetto illuminotecnico con la verifica della rispondenza ai requisiti della normativa regionale;
- 7) per la realizzazione, in ambito di proprietà della Marcigaglia SpA, di opere di recinzione e accumulo delle acque meteoriche;
- 8) la modifica (con aumento) delle aree a standard a verde piantumato.

La tavola n° 1 e 2 di Variante allegate mostrano chiaramente la nuova organizzazione urbanistica che viene riassunta nelle tabelle riportate di seguito.

Dati tecnici urbanistici : dimensionamento del P.d.L. residenziale " Nobile"

descrizione		P.R.G. / P.I.	richiesto ex lege	progetto approvato convenzionato	variazioni	note	Variante	
Zona Territoriale		C2-8001						
Modo d'intervento		P.d.L.						
Tipologia edilizia		isolate o schiera						
Capacità insediativa	mc/ab	150						
Strada vicinale esistente	mq	123						
Superficie territoriale	mq	18601		13500	-5101	scheda errata	13500	invariato
Numero ab. insediabili	n°	124		90	-34	scheda errata	90	invariato
Standard primari	mq/ab	3,5	315	335	20	parcheggi	347	+ 12 (stesso n° di stalli)
	mq/ab	6,0	540	545		verde	550	+ 5 rispetto a convenzionato
Cabina enel	mq		30	30			30	invariato
Verde non computato come standard	mq			149			0	
Viabilità	mq			2381			2518	+ 137 rispetto a convenzionato
Superficie fondiaria	mq			10060			10055	- 5
Indice territoriale	mc/mq	1,0		0,993			0,993	
Volume fuori terra	mc	18601		13408			13408	
Rapp. copertura fondiario		25 %		25 %			25 %	
Altezza massima	ml	6,00		6,00			6,00	
Distanza tra edifici	ml	adiac. o > 10		adiac. o > 10			adiac. o > 10	
Numero max di piani	n°	2		2			2	
Numero minimo di piani	n°	1		1			1	

Dati urbanistici

Superficie territoriale 13500 mq
 Indice territoriale 0,993 mc/mq
 Volume edificabile 13408 mc

Aree da cedere :
 standard parcheggi 347 mq
 standard verde 550 mq
 cabina elettrica 30 mq
 strade e parcheggi 2518 mq
 tot. aree perse 3445 mq (pari al 25.52%)

Sup. fondiaria privata : 13500-3445= 10055 mq

Bilancio variante PdL

descrizione	P.U.A. approvato convenzionato	variante	differenze
Superficie fondiaria	10060 mq	10055 mq	- 5 mq superficie fondiaria
Parcheggi	335 mq	347 mq	+ 17 mq superficie a standards
Verde	545 mq	550 mq	
Strade e marciapiedi	2381 mq	2518 mq	+ 137 mq superfici in cessione
Cabina elettrica	30 mq	30 mq	
	3291 mq	3445 mq	+ 154 mq superfici in cessione

Come si può osservare le aree a standard verde sono aumentate, le aree a standard parcheggio sono complessivamente aumentate, seppur di poco, mantenendo inalterato il numero degli stalli, la viabilità (strada re marciapiedi) è leggermente aumentata.

Mitigazione ambientale:

Come evidenziato nel documento di variante NTA e Mitigazione ambientale allegato alla presente variante al PdL con le modifiche evidenziate in rosso rispetto a quanto riportato in progetto, c'è una sostanziale invarianza nelle superfici permeabili e impermeabili. Inoltre per quanto riguarda il dimensionamento degli accumuli delle acque meteoriche nei lotti privati si è mantenuta invariata l'ipotesi fatta dal geologo dott. Darteni nella originaria relazione.

Computo metrico a consuntivo.

Ovviamente le seppur piccole variazioni di assestamento, ed i tempi giocoforza dilatati nella realizzazione delle opere, per la vicenda sopradescritta di modifica in corso dei lavori delle norme del PAT relative agli aspetti geologici, hanno determinato un aumento nei costi ipotizzati di realizzazione delle opere previste.

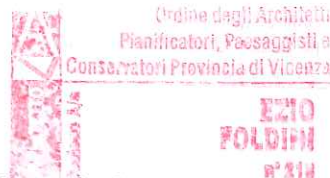
A consuntivo si ha una spesa finale di 505.625,91 € a fronte di un importo originariamente preventivato in € 371.732,97.

Le maggiori opere eseguite per un supero di spesa di € 133.892,94 sono compiutamente meglio evidenziate nell'allegato Computo metrico estimativo di Variante.

Arzignano, 10 luglio 2016

Il professionista: arch. Ezio Foldini

Il committente: Marcigaglia Constructions SpA



ALLEGATI:

- Relazione di Mitigazione ambientale e Norme tecniche di attuazione (NTA) dopo Variante;
- Computo metrico a consuntivo dell'AS BUILT.