

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.R.G. del Comune di Arzignano prevede, per un'area delimitata da via Po e via Cornale, una destinazione residenziale, con l'obbligo di intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale del P.I. evidenziata nella scheda C2/2158 allegata al P.R.G. prevede una superficie di mq 8.650.

A seguito degli stralci dell'area di cui ai mappali n. 1580, 1821, 965 (parte), 294, 296 (parte), 962, 968, 974, 969, 295, l'area oggetto del piano risulta pari a 8347,00 mq catastali.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area del progetto è attraversata da Via Po, dividendo di fatto la lottizzazione in due aree distinte.

La parte bassa, più grande confina sul lato Nord con Via Cornale mentre sul lato est è presente una fattoria.

L'area è identificata al:

- C.T. al foglio 16, mappali n 1580, 1821, 965, 294, 296, 962, 968, 974, 969, 295;
- è definita dal PRG come Z.T.O. C2/2158 con un'estensione di mq 8650;
- nel PAT è ricompresa nell'ATO 2 – San Zeno, San Bortolo.

3. DATI URBANISTICI

I terreni oggetto di lottizzazione ricadono nel territorio del Comune di Arzignano e sono identificati dall'attuale strumento urbanistico come Zona Territoriale Omogenea C2 isolato n° 2158.

In riferimento al nuovo PAT l'area ricade nell'ATO 2 - San Zeno, San Bortolo.

I dati dimensionali essenziali sono di seguito riassunti:

Indice territoriale MC./MQ.	1
H. massima edifici	7.5ml.
Numero massimo piani	3
Numero minimo piani	1
Rapporto di copertura territ.	35%

STATO ATTUALE

4. PROFILO MORFOLOGICO E TOPOGRAFICO

I confini del comparto racchiudono una porzione di terreno rettangolare, attraversati da Via Po, che di fatto divide in due la lottizzazione.

Il comparto è situato sui declivi posti ad sud-ovest dell'abitato di San Zeno parallelo alla strada Via San Zeno che dalla zona piscina conduce alla Calvarina.

La pendenza attuale del terreno è con pendenza variabile sia in direzione est - ovest che in direzione nord - sud.

La metà dell'area più grande è stata recentemente bonificata a seguito della demolizione di un vecchio capannone dismesso, mentre l'altra metà attualmente è tenuta a prato incolto.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è il tipico paesaggio collinare con la presenza di un'edilizia residenziale molto varia, da villette unifamiliari, da case a schiera e da piccoli condomini a tre piani.

5. COLTURE, ALBERATURE

I terreni sono attualmente destinati a prato ed hanno ormai perduto le loro caratteristiche agricole, pur non essendo dei terreni abbandonati, tuttavia non fanno parte delle pertinenze di aziende del primario vere e proprie.

6. METODOLOGIE DI INDAGINE

Del terreno 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.

7. ASPETTI GEOLOGICI

Per quanto attiene agli aspetti geologici-geotecnici si rimanda alla consultazione dello studio redatto dal Dott. Matteo Scalzotto.

8. SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Lo scrivente studio ha contattato vari Enti/Società di gestione dei sottoservizi esistenti nell'area di intervento e lungo le strade limitrofe (via Po e via Cornale) per valutare le eventuali

interferenze e per definire le nuove derivazioni per i nuovi impianti.

Gli Enti/Società contattati sono:

Acque del Chiampo

- Rete acquedotto: purtroppo la rete di distribuzione esistente deve essere abbandonata, e deve essere realizzata una nuova linea lungo via Po fino all'incrocio con Via Cornale.
 - Rete fognatura: presenza lungo Via Po di entrambe le reti acque bianche in cis e acque nere. Inoltre da Via Cornale parte la nuova rete fognaria acque nere, e l'ex linea acque grigie è diventata ora solo acque bianche.
 - *Enel Energia Rete* presente lungo via Po e via Cornale
 - *Telecom Rete* esistente con armadietto posto all'incrocio fra via Po e via Cornale
- Si rimanda alla specifica tavola di progetto che riporta lo schema dei sottoservizi segnalati.

IL PROGETTO

9. CRITERI E CONDIZIONAMENTI DI BASE

Nella scelta della distribuzione degli spazi dobbiamo ricordare che detta lottizzazione è attraversata da Via Po che di fatto la divide in due zone completamente staccate. La parte più a monte occupa circa il 25% della superficie totale, mentre il restante 75% è posto a valle di Via Po. E' inserita in un contesto sufficientemente urbanizzato della zona di San Zeno.

Per questa sua particolare configurazione verrà realizzata una strada interna che divide in due la parte più grande posta a valle di via Po.

La zona a verde viene prevista nella parte sotto via Po, il nuovo collegamento viario si innesta in via Po in un tratto rettilineo e lontano da altri incroci interferendo il meno possibile con la rete esistente.

Le costruzioni sono previste lungo la nuova strada, e lungo le vie esistenti ed avranno per la maggior parte tipologia uni-bifamiliare e/o piccole palazzine.

Una particolare attenzione è stata dedicata ai collegamenti pedonali che corrono perimetralmente ai lati della lottizzazione i quali verranno allargati per consentire la creazione della pista ciclabile.

La viabilità pedonale è rivolta al collegamento con l'esterno e costituirà una integrazione con quella generale dello stesso tipo tra frazione e capoluogo.

10. TIPOLOGIE EDILIZIE

Il Piano di Lottizzazione prevede una tipologia consequenziale e in armonia a quella esistente

nella zona che è per la maggior parte di costruzioni isolate.

Nei lotti sono indicate delle sagome di massima che indicano le costruzioni con tipologia unifamiliari, a schiera e /o piccole palazzine.

Sono previste delle costruzioni di limitate dimensioni, frammiste a piantumazioni, per evitare così l'effetto cortina.

La progettazione del piano, prevede gli accessi ai vari lotti unificati, tenendo presente la pendenza dell'area, la nuova viabilità e il posizionamento dei sottoservizi. Il lotto a monte di via Po, ha accesso diretto.

Anche i lotti a valle della strada via Po usufruiscono di accessi carrai diretti.

I fabbricati, previsti su due piani fuori terra e piano interrato ad uso garage e servizi, e sono orientati con il fronte principale a sud.

Le planivolumetrie previste, sono da intendere come sagome di massima, i fabbricati potranno articolarsi anche diversamente, nel rispetto delle distanze dalle strade e dagli altri edifici.

La configurazione dei lotti potrà variare leggermente, sempre nel rispetto del volume massimo e della superficie coperta previsto dal piano. Eventuali variazioni sostanziali nella configurazione dei lotti e delle previsioni planivolumetriche, dovranno venir presentate ed autorizzate dal Comune, previo parere della Commissione edilizia.

Tutta la sistemazione esterna della lottizzazione, come le murette di delimitazione delle proprietà, realizzate a quote diverse per seguire l'andamento naturale del terreno, avranno una stessa tipologia, stessa cosa per le recinzioni, nicchie e tutte le parti comuni.

11. VIABILITA'

Lo schema viario prevede l'accesso principale al quartiere da via Po, con strada di penetrazione a cul de sac.

Alcuni lotti, avranno anche accesso carrabile direttamente dalle strade esistenti.

La sezione tipo della strada è prevista con una sezione di ml 6.50 per la viabilità carrabile, affiancata da una zona a parcheggio con profondità di ml 5.00, oltre a due marciapiedi di ml 1.50 ciascuno.

La carreggiata destinata ai veicoli e i parcheggi, vengono pavimentati con un manto bituminoso, i marciapiedi vengono invece pavimentati cemento colorato.

Allo scopo di rendere più agevole lo spostamento ai disabili, alle persone anziane ed alle carrozzine, non ci saranno dislivelli tra marciapiedi e carreggiata negli spazi stabiliti per il passaggio.

12. PARCHEGGI

I parcheggi sono dislocati lungo la nuova strada in progetto ortogonali al marciapiedi.

Un'ampia zona destinata a parcheggi è prevista a monte di Via Po verso l'incrocio con via San Zeno.

La superficie dei parcheggi prevista è di circa mq 363 rispettando le indicazioni di P.I. che prevedono il doppio degli standard (visto la carenza di standard nel contesto).

La pavimentazione dei parcheggi sarà eseguita con manto bituminoso e delimitato con una cordonata in calcestruzzo a livello.

13. ZONE VERDI

Nel P.d.L. sono previsti mq 620 di area destinata a verde pubblico con un percorso pedonale di collegamento.

L'area verrà piantumata con varie essenze arboree a foglia caduca, completata con panchine e attrezzature per giochi, servita dalla nuova pista pedonale/ciclabile che altro non è che un'allargamento del marciapiede esistente che conduce verso via San Zeno per poi collegarsi con il marciapiede che scende verso la zona degli impianti sportivi (piscina, circolo tennis ecc.)

Per mitigare l'impatto delle costruzioni, viene fatto obbligo di provvedere una piantumazioni di filari di alberi a foglia caduca locali, lungo la nuova strada all'interno dei lotti privati.

14. SOTTOSERVIZI

L'urbanizzazione dell'area comporta l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- rete fognatura acque nere collegata con via Po-Cornale
- rete fognatura acque bianche collegata con via Po-Cornale
- rete acquedotto collegata con via Po
- rete illuminazione pubblica collegata con via Po-Cornale
- rete energia elettrica collegata alla linea esistente in Po-Cornale
- rete telefonica collegata con via Po-Cornale

Tali opere verranno eseguite conformemente alle prescrizioni degli enti erogatori di servizi.

Le acque piovane relative all'intero piano di lottizzazione vengono raccolte in vasche e in tubi di notevole diametro, che attraverso delle vasche di laminazione verranno scaricate nelle reti esistenti, come da calcolo idraulico allegato al Prontuario per la mitigazione ambientale redatto dall'Ing. Fabio Lovato.

Per il calcolo idraulico si rimanda alla consultazione della specifica tavola di progetto che riporta

lo schema dei sottoservizi.

Per ogni ulteriore precisazione si rimanda agli elaborati grafici allegati ed alle Norme di Attuazione allegate al presente PUA-PdL.

Arzignano luglio 2021

IL TECNICO

Arch. Giovanni Pietro Dalla Costa