

ASA studio
albanese

Contrà Pusterla, 12
36100 Vicenza – ITALY
www.asastudioalbanese.com

T +39 0444 996000
F +39 0444 996044
info@asastudioalbanese.com

P. IVA / C.F. / R.I. VI02026660247
REA N° 200844 – Capitale Sociale € 99.000.000

ARCHITETTO
Franco Albanese
INTERIOR DESIGN E DIREZIONE ARTISTICA
Flavio Albanese

PROGETTISTA
ARCHITETTO
Franco Albanese

DIREZIONE LAVORI PIANO PARTICOLAREGGIATO
ARCHITETTO
Lorenzo Frigo
Corso Giacomo Matteotti, 33, 36071 Arzignano VI
Tel 0444/671933

PROPRIETA' / COMMITTENTE
**CONSORZIO CENTRALE DELLE
CONCERIE**

DATA
08/05/2020

AGGIORNAMENTO
13/09/2023

REFERENTE PROGETTO
Arch. Nicola Caputo

FILE
01_relazione.doc

PROGETTO
Istanza di variante per PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA DELLE CONCERIE

TAVOLA
RELAZIONE TECNICA

RL

01

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione costituisce istanza di variante al Piano Particolareggiato approvato con DGC n.332 del 12/12/2012 e successiva variante del 14/04/2016.

La variante, non sostanziale, fa seguito ad alcune modifiche richieste dal Consorzio Urbanistico dell'area delle Concerie già segnalate tramite missiva al Comune di Arzignano in data 04/12/2019 a cui il Comune di Arzignano, per nome dell'assessore all'urbanistica dott. Riccardo Masiero, ha risposto in data 10/12/2019 indicando lo strumento di variante allo strumento urbanistico come modalità per adeguare il piano alle richieste effettuate dal Consorzio.

Precisando che il Piano Particolareggiato vigente collaudato su nomina del Comune dall'ing. Marco Carollo nel 2017 ha evidenziato un saldo attivo alle aree vincolate e cedute di mq. 123,21, per una coerente base di partenza, con superfici su cui il collaudo ha certificato la consistenza, si adotta, per la presente istanza, la stessa base grafica di partenza.

La presente relazione è parte integrante ed esplicativa delle tavole grafiche allegate alla variante: Tav01_stato di fatto_standard, Tav02_progetto_standard, Tav03_stato di fatto_ree da cedere e vincolare, Tav04_progetto_ree da cedere e vincolare, Tav05_comparativa.

Allegata alla presente istanza e parte integrante della stessa è anche la bozza di convenzione da stipulare con il Comune di Arzignano.

Le modifiche richieste sono:

Adeguamento su vincolo ad uso pubblico proprietà Pavani comparto C1: l'area denominata PMX3 è una parte del portico del condominio Pavani i cui proprietari hanno acquistato l'area precedentemente alle varianti del piano e su cui non esisteva il vincolo ad uso pubblico che è stato aggiunto successivamente. La presente istanza intende regolarizzare tale incongruenza togliendo per l'area in questione di 22,60 mq. il vincolo ad uso pubblico.

Aggiunta a conteggio standard di scala che collega Piazzale Largo Danieli con Via Giuriolo comparto C1: tale area di 13,60 mq. denominata PMX5 non era stata conteggiata come standard nonostante sia vincolata ad uso pubblico, perciò in tale istanza se ne prevede il conteggio.

Modifiche interne aree con vincolo ad uso pubblico condominio "Residenze Life" comparto C2: con la necessità esplicitata dal condominio di eliminare il passaggio veicolare di accesso alle aree parcheggio interne alla corte sotto il portico al piano terra, in tale sede si prevede una nuova organizzazione delle aree destinate a parcheggio e di quelle destinate a percorsi pedonali interni. In particolare, l'area AM1 area di manovra interna con vincolo ad uso pubblico, che dall'accesso carraio al piano terra costeggia il lato nord-ovest del fabbricato e poi curva a destra passando attraverso il portico dell'edificio per raggiungere il parcheggio interno, si propone di farla proseguire oltre il portico e di farla deviare all'esterno e ricongiungere successivamente con la parte interna oltre il perimetro del fabbricato (si vedano allegato 1 e allegato 2). Tale modifica comporta la variazione della AM1 la cui consistenza passa da 389,35 mq. a 419,30 mq, con aumento di mq. 30. Si modifica anche l'area parcheggio con vincolo ad uso pubblico PK2 che vede una riduzione da 380,70 a mq. 328,70 con riduzione di mq. 52. I 4 parcheggi previsti all'esterno del

portico vengono spostati all'interno del portico con la stessa superficie ed è nominata come PK7 con consistenza di 63,73 mq.

Le modifiche comportano anche la variazione dell'area PM15 percorso pedonale con vincolo ad uso pubblico che passa dalla superficie di 273 mq. a 295,5 mq. La somma delle esistenti aree sopraindicate nello stato di fatto è invariata nelle aree di progetto in cui viene aggiunta l'area PK2 ed è di 1043,05 mq.

Modifiche di limite tra comparto C1 e comparto C4 e aggiunta di area manovra per modifiche interne condominio "Residenze Life: per realizzare la modifica della sistemazione interna del fabbricato "Residenze Life" precedentemente descritta è necessario modificare il limite tra il comparto C1 e il comparto C4 per aggiungere un'area limitrofa e a completamento dell'area di manovra interna al comparto C1 cioè AM1. Tale area denominata AM6 di 19,61 mq. è necessaria per consentire una agevole svolta a dx dell'area di accesso e sarà vincolata ad uso pubblico.

Modifiche di limite comparto C5 e C1 (Edilvi) per aree già costituite con vincolo ad uso pubblico non più da cedere al comune: le aree di pista ciclabile e verde limitrofo poste sul lato nord di via Pagani, afferenti al condominio "Edilvi" su cui era già definito l'uso pubblico determinato con atto notaio Tibaldo n° 174.619 Rep. trascrizione N°.Reg. 25027-17261 del 20/11/2001, non saranno più cedute al comune. Tale modifica comporta la variazione del limite di comparto tra C1 e C5 e la determinazione di 2 aree di verde pubblico VPV24 e VPV25 ricavate dalla divisione delle aree VP1 e VP2 ed un'area con percorso attrezzato PA3 ricavata dalla divisione dell'area PA1.

Modifiche comparto C5, porzione area P2 pista ciclabile di mq. 150 su proprietà privata con vincolo ad uso pubblico con manutenzione ordinaria a carico del comune: in tale contesto si propone per tale area una variazione dell'art. 9 della convenzione assegnando la manutenzione ordinaria a carico del comune. La manutenzione straordinaria rimarrà a carico del privato.

Non c'è una variazione delle previsioni di progetto per quanto riguarda gli edifici. L'obiettivo è quello di mantenere le quantità di standard fissate dal Piano collaudato. La somma complessiva degli standard risulta variata con il seguente schema:

- spazi di sosta e parcheggi.....	(mq. 3787)... mq. 3.869
- aree di verde privato ad uso pubblico.....	(mq. 2636)... mq. 2.838
- percorsi pedonali.....	(mq. 4264)... mq. 4.278
- aree a verde pubblico.....	(mq. 3649)... mq. 3.238
TOTALE.....	(mq. 14.693)...mq. 14.223

La modifica in dettaglio degli standard per i comparti è la seguente:

Comparto 1

PK (parcheggi).....	(mq. 1115).....	mq. 1035
AM (area di manovra).....	(mq. 487).....	mq. 470
VP (verde pubblico).....	(mq. 322).....	mq. 313
VPV (verde privato vincolato).....	(mq. 342).....	mq. 348
PM (portici e marciapiedi).....	(mq. 1968).....	mq. 1785
PA (percorsi attrezzati).....	mq. 0	(invariato)

Comparto 1.1

PK (parcheggi).....	(mq. 0).....	mq. 72
AM (area di manovra).....	mq. 0	(invariato)
VP (verde pubblico).....	mq. 0	(invariato)
VPV (verde privato vincolato).....	(mq. 22).....	mq. 265
PM (portici e marciapiedi).....	(mq. 230).....	mq. 410
PA (percorsi attrezzati).....	(mq. 0).....	mq. 79

Comparto 2

PK (parcheggi).....	(mq. 313).....	mq. 328
AM (area di manovra).....	(mq. 390).....	mq. 439
VP (verde pubblico).....	(mq. 694).....	mq. 685
VPV (verde privato vincolato).....	(mq. 25).....	mq. 28
PM (portici e marciapiedi).....	(mq. 983).....	mq. 1013
PA (percorsi attrezzati).....	mq. 0	(invariato)

Comparto 2.1

PK (parcheggi).....	mq. 0	(invariato)
AM (area di manovra).....	mq. 0	(invariato)
VP (verde pubblico).....	mq. 0	(invariato)
VPV (verde privato vincolato).....	mq. 0	(invariato)
PM (portici e marciapiedi).....	mq. 0	(invariato)
PA (percorsi attrezzati).....	mq. 5	(invariato)

Comparto 3

PK (parcheggi).....	mq. 460.....	(invariato)
AM (area di manovra).....	mq. 450.....	(invariato)
VP (verde pubblico).....	mq. 0.....	(invariato)
VPV (verde privato vincolato).....	mq. 301.....	(invariato)
PM (portici e marciapiedi).....	mq. 95.....	(invariato)
PA (percorsi attrezzati).....	mq. 302.....	(invariato)

Comparto 4

PK (parcheggi).....	mq. 122.....	(invariato)
AM (area di manovra).....	mq. 0.....	(invariato)
VP (verde pubblico).....	mq. 0.....	(invariato)
VPV (verde privato vincolato).....	mq. 1220.....	(invariato)
PM (portici e marciapiedi).....	mq. 149.....	(invariato)
PA (percorsi attrezzati).....	mq. 166.....	(invariato)

Comparto 5

PK (parcheggi).....	(mq. 397).....	mq. 440
AM (area di manovra).....	mq. 53	(invariato)
VP (verde pubblico).....	(mq. 2633).....	mq. 2.240
VPV (verde privato vincolato).....	(mq. 726).....	mq. 676
PM (portici e marciapiedi).....	(mq. 839).....	mq. 826
PA (percorsi attrezzati).....	(mq. 810).....	mq. 715

Da tale riassunto si evince come non ci siano variazioni sostanziali rispetto agli standard previsti.

A riguardo delle dotazioni di standard relativi all'aree di parcheggio e alle relative aree di manovra, per il comparto 2 si segnala che l'aumento dei mq. relativi all'area destinata a parcheggio certificata in sede di collaudo, andrà a compensare la riduzione determinata dalla modifica della viabilità interna dello stesso comparto. Verificando i mq. di area di manovra e parcheggio dei comparti realizzati e delle previsioni per i comparti ancora da realizzare si ottiene il seguente schema che garantisce comunque 81 mq. in più di standard a parcheggio rispetto alle previsioni del piano vigente.

	STATO DI FATTO		VARIANTE	
	PK	AM*	PK	AM*
Comparto 1	1035	470	1035	470
Comparto 1.1	0	0	72	0
Comparto 2	313	390	328	438
Comparto 2.1	0	0	0	0
Comparto 3	460	450	460	450
Comparto 4	122	0	122	0
Comparto 5	397	53	440	53
TOT.	2407	1380	2457	1412
DIFFERENZA			+50	+32

- Contata per gli standard al 50%

L'aumento dell'area a parcheggio è di mq. 82 che supera i 4 posti auto eliminati nel Comparto 2 per modifica della viabilità.

VERIFICA AREE STANDARD SECONDO LE VIGENTI LEGGI URBANISTICHE

A seguire si riporta lo schema di verifica degli standard approvato con variante del piano del 18/06/2022 adottata il 24/04/2022 confrontandola con la presente proposta di variante.

Verifica standard richiesti progetto adottato:

Residenza mc 76.498/150 mc/ab n° Ab. 510

Direzionale/commerciale mc 11.648 pari a mq. 3.640 di pavimento utile

	Parcheggi	Verde e spazi pubb.
Standard a parcheggio mq/ab 3,5 x 510 ab = mq. 1.785....	-	
Standard a verde mq/ab 6 x 510 ab =	-mq. 3.060
Standard comm./direz. mq 3.640	= ..mq. 1.820....	mq. 1.820
	-----	-----
	mq. 3.605.....	mq. 4.880 tot.: mq. 8.485

Verifica standard richiesti progetto variante:

Residenza mc 76.498/165 (da mc/ab n° Ab. 464:

Direzionale/commerciale mc 11.648 pari a mq. 3.640 di pavimento utile: INVARIATO

	Parcheggi	Verde e spazi pubb.	
Standard a parcheggio (mq/ab 3,5 x 464 ab) = mq. 1.624....	-		
Standard a verde (mq/ab 6 x 464 ab) =	-mq. 2.784	
Standard comm./direz. mq 3.640	= ..mq. 1.820....	..mq. 1.820	
	-----	-----	
	mq. 3.444.....	mq. 4.604*	tot.: mq. 8.084

- * Aree verde pubblico + aree verde privato ad uso pubblico + percorsi attrezzati (pista ciclabile).

VERIFICA STANDARD

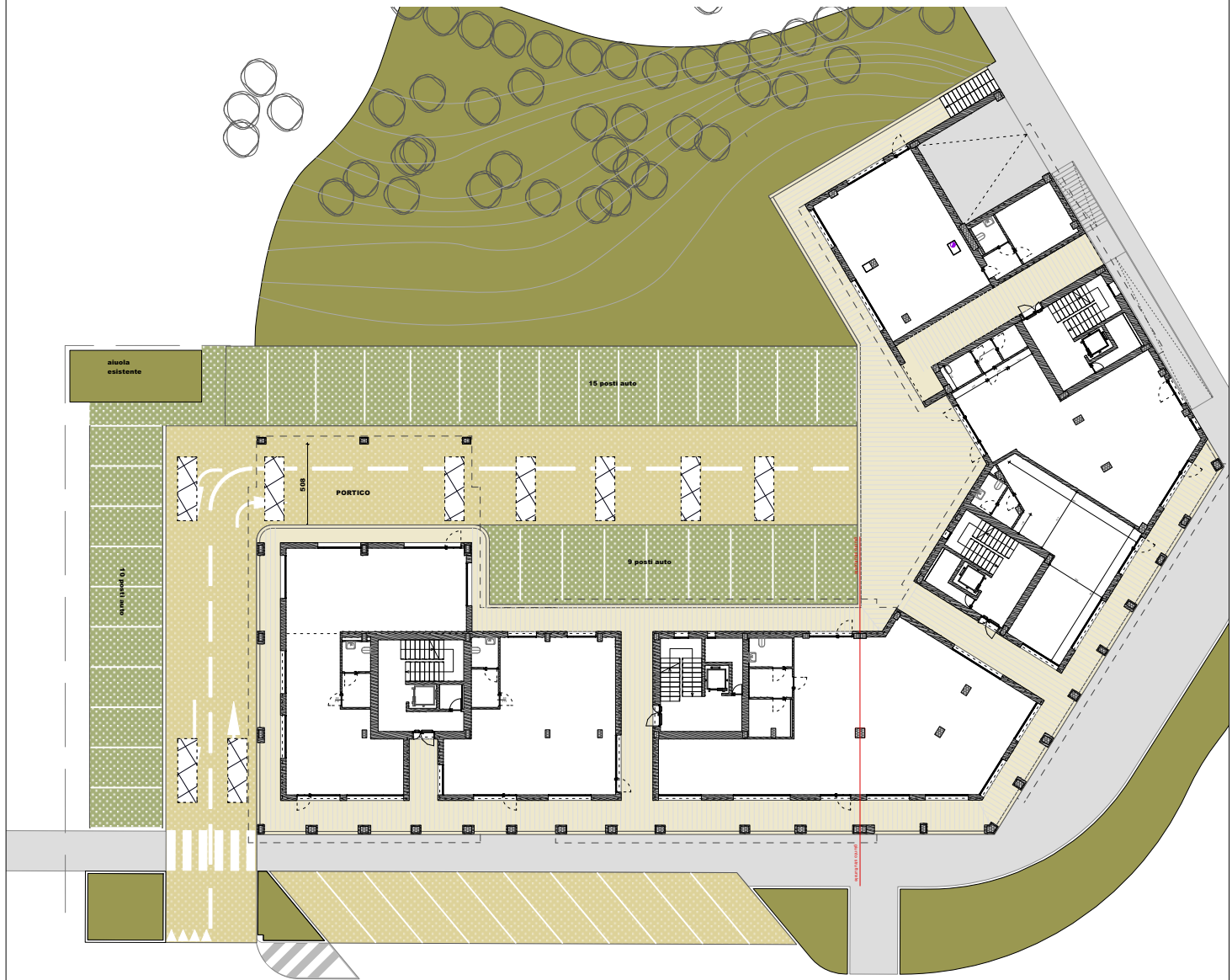
	unità	RICHIESTO	VARIANTE
PARCHEGGIO RESIDENZA	Mq.	1.624	2.049
PARCHEGGIO DIREZ./COMM.	Mq.	1.820	1.820
VERDE RESIDENZA	Mq.	2.784	5.523
VERDE DIREZ./COMM.	Mq.	1.820	1.820

Si ricorda che nella relazione del collaudo approvata, è stato accertato che il Comune nell'esecuzione diretta dell'allargamento della Roggia, variante della rotatoria e ripermetrazione della viabilità sono state occupate aree calcolate a standards nel Piano originario (verde pubblico e percorsi) per mq. 370.

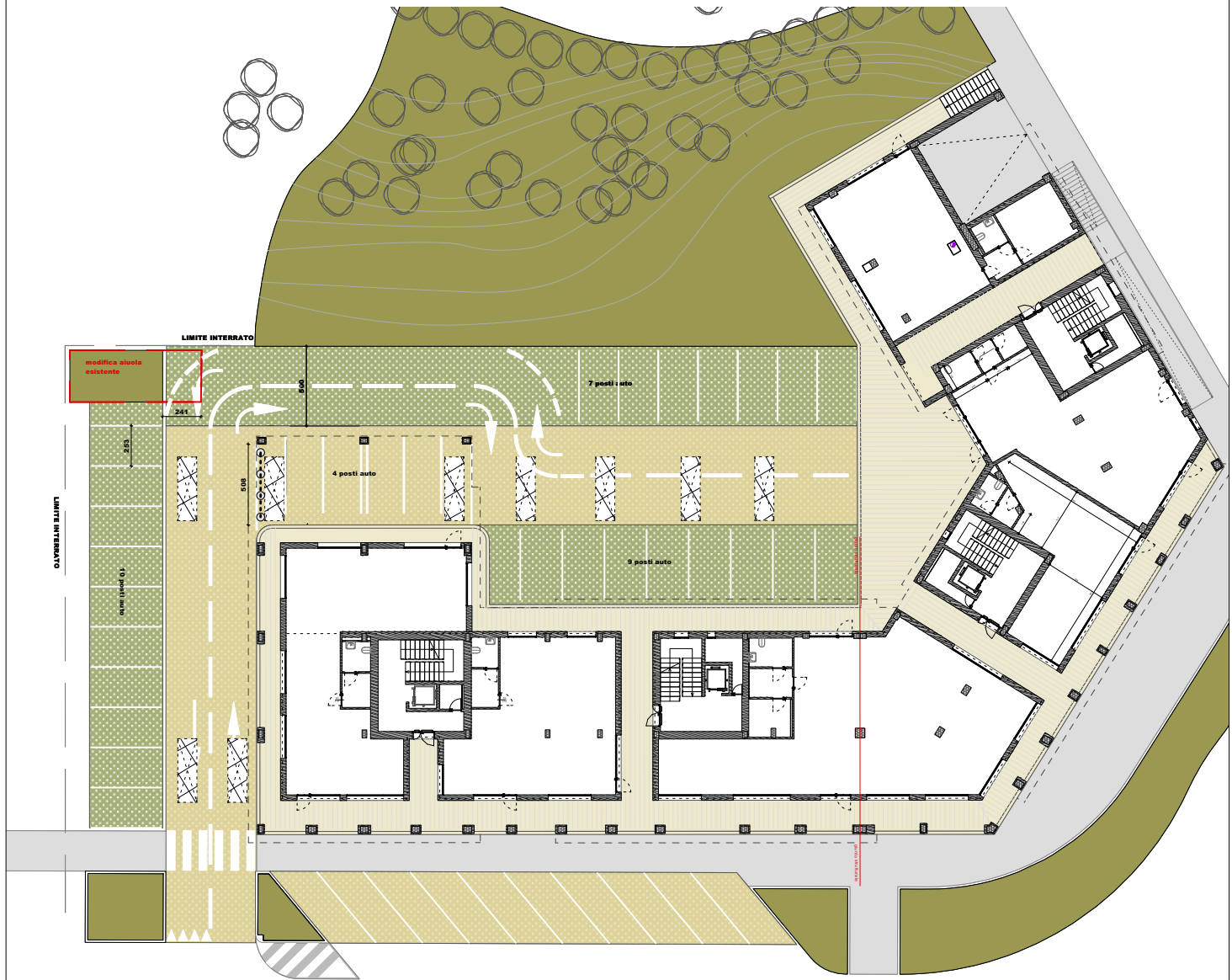
Seguono allegati da 1 a 4.

Il tecnici incaricati

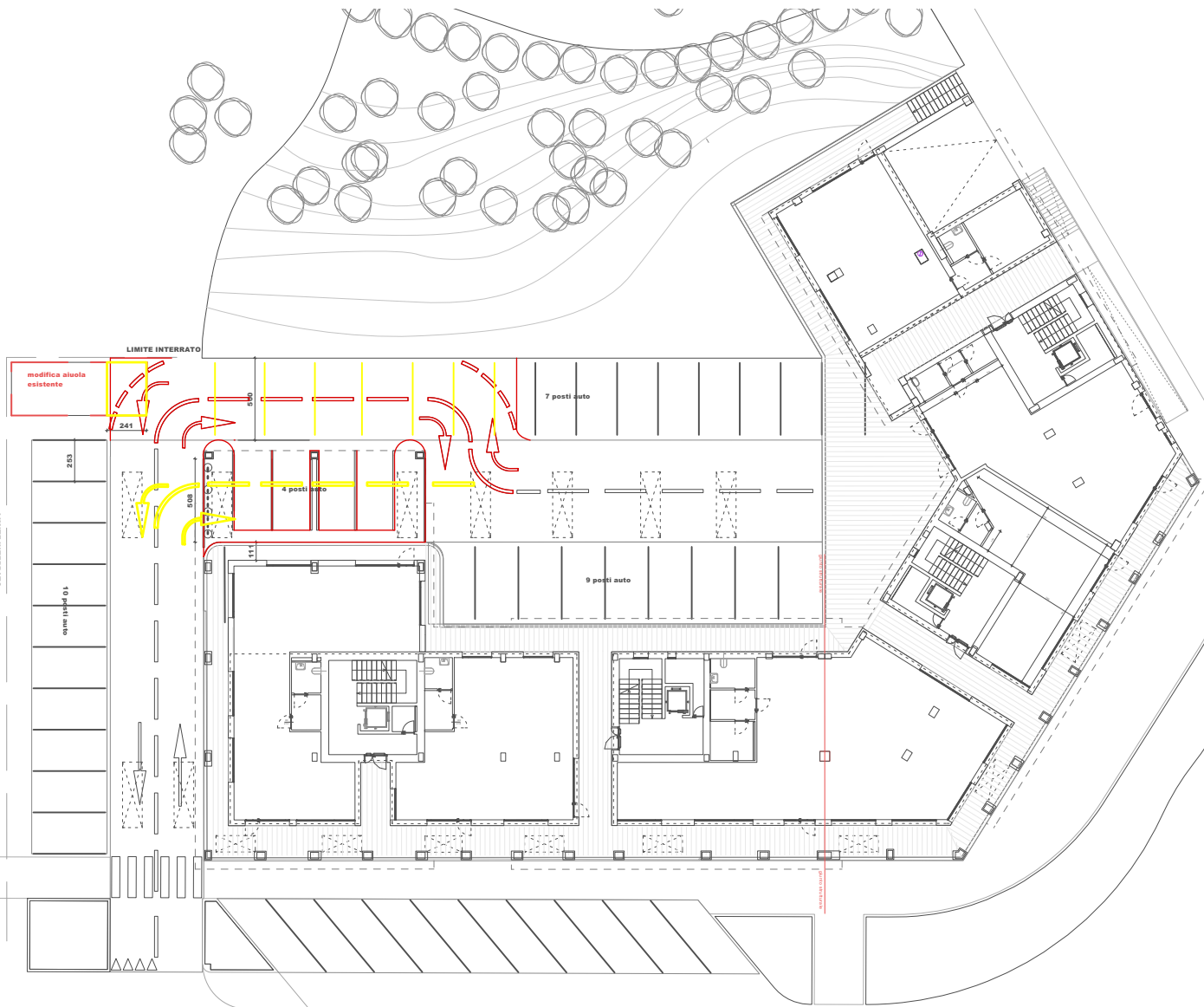
Arch. Franco Albanese
Arch. Lorenzo Frigo



STATO DI FATTO COMPARTO C2 CONDOMINIO "RESIDENZE LIFE"



**PROGETTO COMPARTO C1 CONDOMINIO "RESIDENZE LIFE"
MODIFICA VIABILITA' INTERNA PARCHEGGIO**

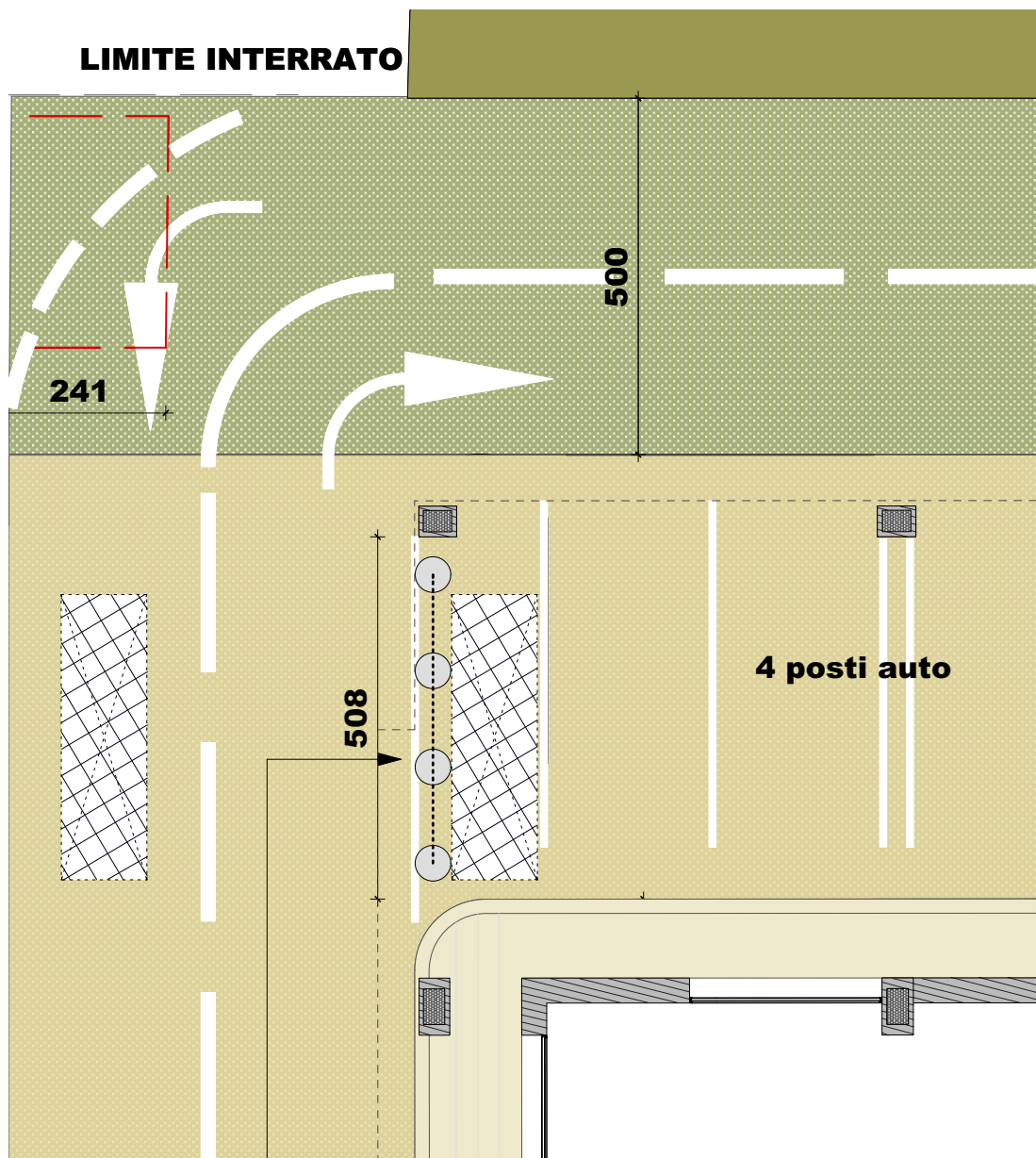


**PROGETTO COMPARTO C1 CONDOMINIO "RESIDENZE LIFE"
 MODIFICA VIABILITA' INTERNA PARCHEGGIO
 DEMOLIZIONI-COSTRUZIONI**

 **DEMOLIZIONI**

 **COSTRUZIONI**

LIMITE INTERRATO



PARTICOLARE DISSUASORI IN CALCESTRUZZO PER VIETARE L'ACCESSO

SCALA 1:100



TIPO DISSUASORI IN CALCESTRUZZO DIAM. 50 CM.