

ALLEGATO "A"

Comune di ARZIGNANO
Provincia di Vicenza

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE: STUDIO ART SRL

OGGETTO: Variante n° 5 al lotto 7 del " Progetto di urbanizzazione area Ex
Pellizzari Var. n° 4 " vigente dal 14.04.2008.

Arzignano, 24.05.2011

Il Tecnico

Oggetto: RELAZIONE TECNICA – VAR. N. 5 AL LOTTO 7 DELLA LOTT. EX-PELLIZZARI VAR.4.

La variante n°5 relativa al lotto 7 della lottizzazione ex-Pellizzari var.4, prevede delle modifiche migliorative rispetto al progetto originario. E' doveroso precisare che la necessità di variare la distribuzione interna del volume è scaturita dall'imposizione dei Consorzi Zerpano (ora Alta pianura Veneta) e Acque del Chiampo, di creare lo smaltimento delle acque piovane, con un sistema di pozzettoni drenanti di dimensioni ml 6.00 di altezza e ml. 2.00 di diametro. La costruzione di tali pozzi drenanti obbliga a mantenere la parte interrata dei fabbricati alla distanza di 10.00 ml ed è per questo che la sagoma del progetto approvato affiancata all'esistente fabbricato Fattoria Vignati, non consente la realizzazione di tali strutture.

All'interno dell'area delimitante il lotto 7 della precedente variante, abbiamo ridistribuito l'area di pertinenza del lotto mantenendo inalterato il volume totale; l'ingresso carraio al lotto è previsto lungo via Vasco De Gama e con uscita solamente pedonale verso il parcheggio, rendendo più riservata l'area interna del lotto 7. E' previsto comunque, in accordo con l'amministrazione di questo comune, di ampliare la superficie relativa alla parte Commerciale/direzionale destinando non solo il piano terra a commerciale, per una superficie di mq 568, ma destinando parte del piano primo a direzionale per una superficie di mq 393. Rispetto al Piano precedente, è stato ridimensionato il parcheggio in una posizione più agevole per chi lo utilizza, con una uscita più vicina all'incrocio di via Santo un accesso più a sud. Sarà dotato di un sistema di smaltimento delle acque piovane mediante pozzettoni drenanti, peraltro già autorizzato con la variante n. 3 e come già realizzato sotto il parcheggio a fianco del lotto 5, e in questo caso le acque piovane degli edifici 5-6 verranno deviate in questo nuovo sistema di pozzettoni come previsto inizialmente; nel parcheggio verranno piantumate piante in armonia con i precedenti interventi della lottizzazione.

Il marciapiede su via Colombo sarà raccordato con quello esistente in via Santo con un raggio di curvatura di 20,00 ml, in modo da allargare leggermente l'incrocio dove verrà predisposta con segnaletica orizzontale una corsia di ingresso in via Colombo e due corsie in uscita verso via Santo; sempre in via Colombo verrà anche completato un piccolo tratto di marciapiede vicino al Rio Torto di lato alla strada nuova di lottizzazione, per garantire la continuità del percorso pedonale. Si prevede inoltre di completare il marciapiede di collegamento tra via Vasco de Gama, con diramazione verso il portico pubblico del lotto 7, e via Santo, secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale.

Sull'area a verde secondario, che si trova di fronte a via Santo, verrà realizzato un portico pubblico sui tre lati dell'edificio che andranno ad incrementare i percorsi pedonali già ampliati rispetto alla precedente variante.

Sul lato prospiciente il parcheggio, sarà previsto il proseguimento del portico pubblico fino al confine con il "complesso Vignati", in previsione di creare un collegamento tra questo edificio da ristrutturare (che avrà destinazione comm./direz. e ricettiva) e il nuovo edificio del lotto 7.

La scelta di modificare la sagoma dell'edificio del lotto7, è dettata anche dalla volontà di rendere visibile l'area verde tra la palazzina 6 e la nuova palazzina 7, con uno scorcio sul nuovo parco confinante con il giardino del complesso Vignati, per creare una continuità di aree verdi, con notevole beneficio riguardo l'impatto ambientale nel contesto della lottizzazione.

Nella parte interrata ci sarà una zona destinata a parcheggio coperto per l'utilizzo dei posti da parte del complesso Vignati, visto che all'interno di esso la normativa non permette di realizzare autorimesse interrate; questi saranno posizionati in adiacenza al confine tra queste due proprietà, per avere la possibilità in seguito di creare un passaggio pedonale che metta in collegamento il parcheggio con la struttura ricettiva.

Si è inoltre aggiornata la tabella delle superfici e quella degli standards urbanistici compensando le aree dei lotti 1-2 con le maggiori superfici destinate ai parcheggi di ognuno dei lotti e della cabina elettrica del lotto 1.

INTEGRAZIONE SULLA REALIZIONE TECNICA DELLA VARIANTE N. 3 AL P.P.E. AREA EX-PELLIZZARI.

EDIFICABILITA'

Con la presente variante si evidenzia che l'area edificabile risulta modificata nel lotto 7 per il riposizionamento del parcheggio, mentre i ritocchi dei lotti 1 e 2 sono dovuti a piccole modifiche come lo spostamento della cabina elettrica e l'arrotondamento dei parcheggi che erroneamente non sono stati specificati nella precedente variante. Complessivamente l'area edificabile risulta di mq 8541 suddivisa nei vari lotti con le seguenti superfici:

Lotto n. 1	mq	1130
Lotto n. 2	mq	980
Lotto n. 3	mq	836
Lotto n. 4	mq	1347
Lotto n. 5	mq	1232
Lotto n. 6	mq	1230
Lotto n. 7	mq	1786

La quota di riferimento ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati per il calcolo ed il rispetto degli indici urbanistici rimane fissata in "ml 7,60", riportata nella tavola n. 2 e valida per tutti i fabbricati previsti nel progetto di urbanizzazione della suddetta area.

Il fabbricato da realizzare nel lotto 7, come tutti gli altri lotti, sarà dotato di piano interrato ad uso garage che si estenderà anche al di fuori del fabbricato emergente ai piani superiori, come spiegato sopra nella relazione più dettagliata.

CALCOLO PARCHEGGI

La precedente variante n. 4 prevedeva aree a parcheggio per mq 1808.

La presente variante prevede aree a parcheggio per un totale di mq 2056 così distribuiti:

mq 293 posti a sud nell'area compresa tra via Colombo, la nuova strada e il Rio Torto;

mq 205 distribuiti lungo il lato est della nuova strada ed il Rio Torto (mq 84 + mq 121);

mq 490 in via Vasco De Gama;

mq 1068 sviluppati lungo via Colombo di fronte al lotto 7, vicino all'incrocio con via Santo.

Nelle varianti precedenti è stata calcolata una superficie a parcheggio relativa ad un volume commerciale-direzionale stabilito in mc. 1790 e residenziale di mc 38210 con un calcolo di 255 abitanti per mc. Nella presente variante che prevede un vol. comm/direz di mc 2970 e residenziale di mc 37030, si ricalcolano gli standards a parcheggio mantenendo lo stesso numero di abitanti per il residenziale e precisamente:

1) volume residenziale mc. 38210 : 150 mc/ab. = 255 ab.

Area a parcheggio ab. 255 x 3,50 mq/ab. = 892,50 mq

2) volume commerciale-direzionale mc. 2970 : 3 = 990 mq

Area a parcheggio mq 990 x 80% = 792 mq +20% verde mq 198

Totale area urbanizzata primaria richiesta mq 892,5 + 792 = 1684,50 → **1685 mq**

Parcheggi eccedenti:

mq 2056 - mq 1685 = mq 371 di cui già utilizzati mq 58 per cambio d'uso, quindi

mq 371 - mq 58 = **mq 313 eccedenti**

I parcheggi comprese le vie di accesso (largh. 4,00 ml) e di manovra (largh. min. 6,00ml) sono previsti con pavimentazione in betonella e saranno piantumate piante in armonia con i precedenti interventi della lottizzazione.

Il parcheggio sul lotto 7, come quello in via Vasco de Gama, nel sottosuolo avrà un sistema di pozzettoni drenanti per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche derivanti dalle zone pavimentate e dalle acque meteoriche delle coperture degli edifici dei lotti 5, 6 e 7 .

Si fa presente che, a causa del posizionamento dei pozzettoni drenanti sotto il parcheggio, le autorimesse interrato saranno realizzate all'interno dell'area destinata a verde secondario del lotto 7 fino alla delimitazione evidenziata sulla tavola n. 2, per cui la cessione al Comune dell'area verde sarà relativa solamente al soprassuolo conservando i lottizzanti la proprietà dell'interrato.

ZONE A VERDE

-VERDE PRIMARIO

Il verde primario, che nelle precedenti varianti era previsto nella zona a nord-ovest della "fattoria Vignati" delimitata dalle due fasce edificabili e dalla pista pedonale, con una superficie di mq 1550, viene integrato con parte di pista ciclabile lungo via C. Colombo di mq 262 (150+112).

-VERDE SECONDARIO

Il verde calcolato con le precedenti varianti rimane pressoché invariato per quanto riguarda le aree adiacenti ai lotti 1-2-3-4-5-6, con esclusione della parte che insiste sul lotto 7. Quest'ultimo viene modificato a causa dello spostamento del parcheggio pubblico lungo via Colombo, con una superficie di mq 1399 (compreso il completamento del marciapiede di via Vasco De Gama, mq 1288+15+16+80) rispetto alla precedente variante che prevedeva mq 1365 (sempre comprensiva del completamento del marciapiede), per un totale complessivo nella lottizzazione di mq 7906. Riepilogo del verde:

Fronte via Santo	mq	1399
a nord del camminamento	mq	4519
a nord della pista ciclabile esistente	mq	745
lungo l'argine Rio Torto	mq	821
pista ciclabile lungo Rio Torto	<u>mq</u>	<u>422</u>
	mq	7906

IMPIANTI E SOTTOSERVIZI

La lottizzazione sarà corredata di tutti i servizi ed impianti previsti nella precedente variante, con le modifiche opportune in base alla redistribuzione dell'area interessata e seguendo le indicazioni e direttive degli Enti Gestori e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

STANDARD URBANISTICI

La superficie territoriale del piano di lottizzazione risulta di mq 24.540 e la volumetria complessiva edificabile prevista inizialmente nelle varianti precedenti rimane di mc 40.000.

La presente Variante distribuisce il Volume edificabile, come concordato con l'amministrazione comunale, in :

mc 10.999 Residenziale
mc 2.970 Commerciale –Direzionale.

Si precisa che gli standards a parcheggio previsti sono eccedenti per mq 313 di quelli dovuti. La ditta lottizzante intende realizzarli comunque, fermo restando la possibilità di ampliare eventualmente la superficie commerciale-direzionale, recuperando gli

standards a parcheggio senza doverli monetizzare, fino alla saturazione dell'eccedenza suddetta.

Per le aree a standard e non, relative alla lottizzazione si evidenziano di seguito i dati approvati e quelli di variante nelle tabelle sotto riportate, evidenziati anche nella tavola n. 2 allegata alla presente richiesta:

TABELLA INDICI - VIGENTE				
LOTTO N°	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME COMM.-DIREZ.	H MAX
1	1171	4085		13.00
2	988	4550		15.70
3	836	4426		15.70
4	1347	3898		13.00
5	1232	4536		15.70
6	1230	4536		15.70
7	2454	12179	1790	15.70
TOTALI	9258	38210	1790	

TABELLA INDICI - VARIANTE				
LOTTO N°	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME COMM.-DIREZ.	H MAX
1	1130	4085		13.00
2	980	4550		15.70
3	836	4426		15.70
4	1347	3898		13.00
5	1232	4536		15.70
6	1230	4536		15.70
7	1786	10999	2970	15.70
TOTALI	8541	37030	2970	

TABELLA DELLE SUPERFICI DESTINATE A STANDARS URBANISTICI – APPROVATA.

STRADE mq 751 + str. FIB 1057		MQ 1808
MARCIAPIEDI mq 161 + 209 + 116 + 73 + 110		MQ 669
PARCHEGGI mq 293 + 75 + 113 + 490 + 837		MQ 1808
LOTTE EDIFICABILI mq 1171 + 988 + 836 + 1347 + 1232 + 1230 + 2454		MQ 9258
VERDE PRIMARIO		MQ 1550
VERDE SECONDARIO area a parco mq 745 + 4519 + 855 + 1365 pista ciclabile in sommità argine	MQ 7484 <u>MQ 422</u>	MQ 7906
CABINE ELETTRICHE mq 40 + 40		MQ 40
AREE GIA' OCCUPATE parzialmente realizzate: pista ciclabile	mq 216	
totalmente realizzate: allargamento via Santo m.n. 1125-1127-1129-1131	mq 307	
prolungamento di via Colombo m.n. 1227	mq 796	
m.n. 1230	mq 81	
m.n. 1257	mq 17	
m.n. 1256	<u>mq 84</u>	
	<u>mq 978</u> somma aree occupate	<u>MQ 1501</u>
SUPERFICI COMPLESSIVE		MQ 24540

TABELLA DELLE SUPERFICI DESTINATE A STANDARS URBANISTICI – VARIANTE.

STRADE mq 751 + str. FIB 1057 + 40 (allargamento via Colombo)	MQ 1848
MARCIAPIEDI mq 137 + 209 + 182 + 331(portico)	MQ 859
PARCHEGGI mq 293 + 84 + 121 + 490 + 1068	MQ 2056
LOTTE EDIFICABILI mq 1130 + 980 + 836 + 1347 + 1232 + 1230 + 1786	MQ 8541
VERDE PRIMARIO (1550 + 150 + 112) (compreso tratto pista ciclabile via Colombo)	MQ 1812
VERDE SECONDARIO area a parco mq 745 + 4519 + 821 + 1288 + 80 + 16 + 15 pista ciclabile in sommità argine	MQ 7484 <u>MQ 422</u> MQ 7906
CABINA ELETTRICA	MQ 17
AREE GIA' OCCUPATE parzialmente realizzate: pista ciclabile	mq 216
totalmente realizzate: allargamento via Santo m.n. 1125-1127-1129-1131	mq 307
prolungamento di via Colombo m.n. 1227	mq 796
m.n. 1230	mq 81
m.n. 1257	mq 17
m.n. 1256	<u>mq 84</u>
	<u>mq 978</u> somma aree occupate
	<u>MQ 1501</u>
SUPERFICI COMPLESSIVE	MQ 24540

INT-REL-TEC-var5_3.doc

Arzignano, li 24.05.2011

Il Tecnico