

RELAZIONE TECNICA

Premessa – cronologia del P. di L. “Lumen” –

Con provvedimento deliberato n. 25 / 610 del 18.03.1994, esecutivo a tutti gli effetti (CO.RE.CO. n. 2567 del 30.03.1994) il Consiglio Comunale ha approvato il progetto del Piano di Lottizzazione “Ex Lumen” presentato dalla Ditta “IMMOBILIARE LUMEN s.r.l. con sede in Arzignano..

A seguito del parere favorevole dalla C.E.C. in data 27.03.1995, con deliberazione n. 301 29.03.1995, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Municipale ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale previa regolare Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio M. Pagani di Arzignano con Atto n. 145744 di rep. In data 21 luglio 1995 e registrato ad Arzignano il 25.luglio 1995 al n°626, serie 2.

Con Del. C.C. n° 11/7143 del 10.03.1999 veniva approvata la Variante n. 1 che ridefiniva l'assetto urbanistico generale del Piano; con Del. C.C. n° 19 del 29.05.2002 veniva approvata la Variante n. 2 (“*Diversa standardizzazione delle opere e nuova localizzazione delle destinazioni d'uso a carattere direzionale*”) e successiva Nuova Convenzione Urbanistica stipulata dal Notaio Vito Guglielmi (atto n. 32912 di rep., registrata ad Arzignano il 14.07.2002 al n. 464 serie 1).

A seguito del parere favorevole dalla C.E.C. espresso il 06.06.2005, in data 14.07.2005, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 02PC0311 relativo alle opere di urbanizzazione.

Con Del. C.C. n. 37 del 28.09.2006 veniva approvata la Variante n. 3 (“*Variante Tecnica per la diversa ripartizione delle volumetrie riferite al P.R.G. e al P.R.U. - Piano di Riqualificazione Urbana-*”) esecutiva ai sensi di legge il 04.11.2006.

Con Permesso di Costruire n. 08PC0078 del 12.08.2008, è stato autorizzata una Variante Tecnica per ultimazione lavori relativi alle opere di urbanizzazione e alla definitiva sistemazione della viabilità pedonale e veicolare e alla realizzazione del nuovo ponte sulla roggia, all'incrocio tra via A. Papa e via Cavour.

Infine, in data 20.08.2010, è stata presentata una richiesta di Variante Tecnica per la trasposizione tra le U.M.E. di superfici a carattere comm./direzionale e superfici a carattere residenziale, il cui iter è stato momentaneamente sospeso in quanto strettamente connessa all'oggetto della presente Variante finale.

Nel corso dei vari passaggi progettuali sopradescritti, con l'approvazione delle 3 Varianti Tecniche (ed in modo particolare con la Variante n. 3 del 2006) si è giunti ad attribuire alle Ditte lottizzanti le rispettive quote volumetriche realizzabili, sia per quanto riguarda il volume di Piano (P.R.G.), sia per quanto riguarda il volume legato all'adesione delle Ditte al Piano di Riqualificazione Urbana.

Allo stato attuale sono state realizzate cinque delle sei U.M.E. (Unità Minime Edificabili) previste all'interno del Piano: quattro di esse (U.M.E. n.1-2-3-5) riferite alla Immobiliare Lumen srl e una (U.M.E. 4) riferita alla Errerrre Costruzioni srl. Contestualmente al completamento di ogni U.M.E. e al relativo "comparto" di riferimento, è stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione relativo allo stralcio funzionale connesso alle U.M.E. stesse che, cronologicamente, si sono succeduti con il seguente ordine:

- U.M.E. 2 (C.E. n. 95-332.0 e segg.) collaudo opere in data 30/06/1999
- U.M.E. 1 (C.E. N. 96PC0003 e segg.) collaudo opere in data 25/10/2002
- U.M.E. 4 (C.E. n. 00PC0300/2002e segg.) collaudo opere in data 05/12/2005
- U.M.E. 5 (P.C. n. 03PC0237/2004 e segg.) collaudo opere in data 30/11/2007
- U.M.E. 3 (P.C. n. 08PC0017/2008 e segg.) collaudo opere in data 05/11/2009

La presente Variante Tecnica è finalizzata a definire la proposta di "chiusura" del Piano "Lumen" con l'assetto definitivo che prevede, quale elemento peculiare e sostanziale, il ridimensionamento del suo perimetro con la rinuncia della realizzazione della U.M.E. n. 6 che la Ditta proprietaria (Immobiliare Lumen srl) intende ricondurre nell'ambito di una diversa area di intervento, (di futura realizzazione) limitrofa al Piano stesso e ad esso funzionalmente collegata.

Verranno quindi di seguito puntualizzati tutti i vari aspetti conseguenti a tale scelta in ordine alla ridefinizione delle nuove volumetrie, al dimensionamento degli standard "residenziali" e "commerciali", e alle relative quote di aree pubbliche soggette a cessione, riassunte nella allegata bozza di Convenzione.

DEFINIZIONE DEI NUOVI PARAMETRI URBANISTICI

1) Descrizione delle varianti

I principali elementi sostanziali alla definizione della Variante che è necessario evidenziare riguardano:

- La nuova perimetrazione del Piano stesso che, per effetto dello "stralcio" della U.M.E. 6 e di una parte dell'area a verde pubblico localizzata a nord della U.M.E. 5, passa da mq. 15.154 a mq. 13.720 c.ca (al netto delle aree scomutate per allargamenti delle sedi stradali);
- La volumetria urbanistica complessiva prevista dal Piano attuale, pari a mc. 37.885, si riduce a mc. 34.741 (- 3.144 della U.M.E. 6).
- Come già puntualmente chiarito in sede delle precedenti Varianti, la quota relative all' E.R.P. risulta già ampiamente soddisfatta con la realizzazione della U.M.E. 5 (mc. 7.660) in cui è stata concentrata tutta la relativa destinazione urbanistica (oltre ad una quota di mc. 208 in *locazione convenzionata* localizzata nella U.M.E. 4).

- Il trasferimento della quota di superficie a destinazione comm./direzionale ancora da realizzare (mq. 364 c.ca prevista dal piano attuale nella U.M.E. 6) alla U.M.E. 3, come da istanza presentata in data 20/08/10 e lo “scomputo” della corrispondente volumetria residenziale. La volumetria totale a destinazione comm./direzionale attuale (mc. 11.366 per una superficie di mq. 3.139) rimane quindi praticamente invariata mentre, attraverso questi passaggi, il volume residenziale si riduce a mc. 23.375 (34.174 – 11.366)

2) Assetto finale del Piano e dimensionamento degli standard urbanistici

Le Tabelle che seguono sintetizzano e mettono a confronto le principali modifiche introdotte e sopradescritte: la **Tabella A** definisce l’assetto generale del Piano con la “ripartizione” dei relativi comparti; la **Tabella B** definisce gli standard urbanistici in relazione ai nuovi dati dimensionali introdotti dalla Variante rapportati ai due comparti A e B; la **Tabella B1** verifica gli standard del Comparto A comparati al Piano vigente.

Tab. A – ASSETTO FINALE DEL PIANO (Comparazione tra Piano vigente e Comparti A e B)

DATI PROGETTO	PDL VIGENTE	VARIANTE	Comparto A	Comparto B
Sup. territoriale: (S. T.)	15.154 mq	15.154 mq	13.720 mq	1.434 mq
Densità edilizia terr. (D.T.)	2.50 mc / mq	2.50 mc / mq	2.35 mc / mq	0.15 mc / mq
Rapp. copertura fondiario	50 %	50 %		
Vol. Edificabile (V.E. = S.T. x D.T.)	37.885 mc	37.885 mc	34.741 mc	3.144 mc
Capacità insediativa Teorica:	150 mc / ab.	150 mc / ab.		
Rapporto di dimensionamento:	70 % residenz. 30 %Comm./Direz.	70 % residenz. 30 %Comm./Direz.	61.70% residenz. 30% Comm./Direz.	8.30 % residenz. 0 % Comm./Dir.
Volume residenz. (VR = 70% V.E) N. abitanti (150 mc./ab)	26.519 mc. 176,8	26.519 mc. 176,8	23.375 mc. 155,8	3.144 mc. 21
Volume comm./direzionale	11.366 mc**	11.366 mc.	11.366 mc	0 mc

Nota: pari a **3.139 mq. di superficie “di pavimento” (dato di riferimento per il dimensionamento degli standard)

Lo standard relativo alla parte Comm./Direzionale (pari a 1 mq/mq) è stato così ripartito:

- **50% SPAZI PUBBLICI**
(Portici di uso pubblico e aree a verde pavimentato e/o alberato) = 1.569,50 mq.
 - **50% PARCHEGGI** = 1.569,50 mq.
- 3.139,00**

Tab. B - QUANTIFICAZIONE/ripartizione DEGLI STANDARD PRIMARI (Comparto A+B)

Dal nuovo dimensionamento generale riportato nella Tab. A derivano i seguenti rapporti di dimensionamento delle aree a standard

STANDARD*	PdL Vigente (Convenzione)	VARIANTE	Comparto A (n°ab.155,8)	Comparto B (n°ab. 21)
Verde Pubblico	1.123	1.123	2.089 (1.181+908)	possibili (530)
Parcheggi	2.260	2.260	2.185 (2.114,8)*	75 (165)

*Nota: Standard minimi richiesti per l' **INTERO PIANO**

VERDE PUBBLICO: 6 mq./ab = 176,8 x 6 = **1.060,80** (934,8 Comp. A 126 Comp. B)

PARCHEGGI: 3,5 mq./ab = 176,8 x 3,5 = 618,80 +

50% Sup. Comm./Direz. = 1.569,50

2.188,30 (2.114,8 Comp. A 73,5 Comp. B)

Tab. B1 - STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO (Solo Comparto A / PdL Vigente)

SPAZI PUBBLICI	PDL VARIANTE (Comparto A)	VIGENTE (CONVENZIONE)
	(Standard MIN.) Tab. B	(Progetto) Tab. B
(Residenziale) VERDE PUBBL. ATTREZZATO (VPA)	934,80 mq	1.123,00 mq
PARCHEGGI	545,30 mq	660,00 mq
-----	(1.480,10)	(1.766,00)
(Comm./Direzionale) 50% SPAZIO PUBBLICO - portici ad uso pubblico - verde pubblico alberato e/o pavimentato	1.569,50 mq.	1.578,00 mq
50% PARCHEGGI	1.569,50 mq.	1.600,00 mq
		<u>1.600</u> 2.260 (P)
TOTALI	4.619,10	4.990,00

*Nota: Standard minimi richiesti per il **COMPARTO A:**

VERDE PUBBLICO: 6 mq./ab = 155,8 x 6 = **934.80**

PARCHEGGI: 3,5 mq./ab = 155,8 x 3,5 = 545,30 +

50% Sup. Comm./Direz. = 1.569,50

2.114,80

E' importante evidenziare che le aree soggette a standard primari, così come quantificate nelle Tabelle, saranno cedute all'Amministrazione Comunale in parte a titolo di proprietà piena , in parte in proprietà superficiale mentre, per altre parti è stato definito, in sede di accatastamento, una servitù di uso pubblico il tutto puntualmente evidenziato e quantificato nella allegata **Tav. V4.2** “Computo analitico aree e standard – definizione delle particelle catastali e delle modalità di cessione delle aree-“ che, con gli altri elaborati grafici, forma parte integrante della presente Relazione di Variante; rimane comunque vigente la condizione per cui **la manutenzione di dette aree dovrà essere eseguita ad esclusivo carico degli utenti degli edifici inclusi nel Piano di Lottizzazione sulla base delle norme stabilite dal Piano di Manutenzione del Verde**. Le schede allegate seguenti illustrano le volumetrie realizzate con riferimento specifico alle singole U.M.E. edificate nell'ambito del Piano.