



COMUNE DI ARZIGNANO VICENZA

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. LORENZO FRIGO
ARCH. ROBERTO ROVEGGIO

DITTE :
IL GRIFO S.R.L.
MOLON GRAZIANO S.R.L.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
" CALAVENA ALTA "

PROG. -- D D.L L.

COMMITTENTI

RELAZIONE
GENERALE

AUTORIZZAZIONE
A LOTTIZZARE

LUGLIO 2011
 modificato MAGGIO 2010
 presentata LUGLIO 2009

A

INQUADRAMENTO URBANISTICO

1 PREMESSE

Il P.R.G. del Comune di Arzignano prevede, per un' area delimitata da via Calavena Alta e via Monte Summano, una destinazione residenziale, con l'obbligo di intervento urbanistico preventivo. All'interno dell'area insistono degli edifici per i quali i proprietari hanno chiesto l'esclusione dal Piano di Lottizzazione, essendo già dotati delle opere di urbanizzazione.

Per questa viene richiesta la modifica dell'ambito di intervento, evidenziando le parti stralciate.

La superficie territoriale, evidenziata nella scheda C2/2107 allegata al P.R.G. prevede una superficie di mq 21.867.

A seguito degli stralci dell'area di cui mappali n. 638, 1701, 2118, 1608, 101, e porzione dei mappali 2019 e 2330 per una superficie pari a mq 5.863 (vedi allegato A), l'area oggetto del piano risulta pari a mq 16.004 ed è riferita ai mappali n. 98, 99, 639, 93, 1677, 1678, 1699, 1700, 100, 1759, 2116, 2326 e 2328.

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area del progetto è delimitata a nord ed ovest da via Calavena Alta, ad est da via Monte Summano, a sud dal quartiere esistente di via Monte Grappa.

L'area è identificata al :

- C.T. al foglio 9, mappali n 93,98,99,100,639,1677,1678,1699,1700,1759,2116,2326,2328 ;
- è definita dal PRG come Z.T.O. C2/2107 con un'estensione di mq 16.004 ;
- nel PAT è ricompresa nell'ATO 1.3 – Villaggio Giardino.

Le norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono :

- obbligo del piano di lottizzazione, con il 40% della superficie a destinazione zona Peep ;
- obbligo di prevedere una strada di distribuzione centrale alberata.

2 DATI CATASTALI

Le proprietà catastali effettive che interessano il piano, desunte dagli estratti catastali, hanno una superficie di mq 16.004, sono distinte in Catasto al Foglio 9° e sono le seguenti:

<u>Foglio</u>	<u>Mappale</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Proprietà</u>		<u>Note</u>
9°	93	1.794	IL Grifo S.r.l.		
9°	98	3.961	IL Grifo S.r.l.	*	
9°	99	829	IL Grifo S.r.l.	*	
9°	100	1.200	IL Grifo S.r.l.		
9°	639	1.579	IL Grifo S.r.l.	*	
9°	1677	525	IL Grifo S.r.l.		
9°	1678	552	IL Grifo S.r.l.		
9°	1699	3	IL Grifo S.r.l.		
9°	1700	30	IL Grifo S.r.l.		

9°	1759	1.209	IL Grifo S.r.l.		
9°	2116	2.977	IL Grifo S.r.l.		
9°	2326	334	Molon		
9°	2328	1.011	Molon		
9°	1508		Area pubblica		
<u>Totali mq</u>		<u>16.004</u>			

Si precisa che i mappali contrassegnati con (*) risultano essere in disponibilità alla ditta IL GRIFO srl in seguito a procure rilasciate dai proprietari delle aree.

Si evidenzia pertanto che l'area risulta essere in disponibilità di due ditte che hanno concordato la partecipazione al piano.

Nel comparto è ricompresa anche un'area di proprietà del Comune di Arzignano e occupata dall'ex sede stradale di via Calavena Alta, ora dismessa.

La maggior parte di tale area potrà venir sistemata in parte ad area verde e in parte a marciapiede che, esterno alla lottizzazione, correrà lungo via Calavena Alta.

Tale superficie urbanizzata non andrà a concorrere con il calcolo dei volumi urbanistici, ma verrà comunque urbanizzata secondo la convenzione allegata al piano.

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° 2107.

In riferimento al nuovo PAT l'area ricade nell'ATO 1.3 - Villaggio Giardino.

I dati dimensionali essenziali sono di seguito riassunti:

		<u>P.R.G.</u>	<u>P.D.L.</u>	<u>PRIVATO</u>	<u>E.E.P.</u>
Superficie territoriale catastale	mq	16.004	16.004	9.603	6.401
Volume edificabile	mc	24.006	24.006	14.404	9.602
Superficie a verde pubblico e Cabina elettrica	mq	960,24	1.018 38	/	/
Superficie a parcheggio pubblico	mq	560,14	571	/	/
Superficie strade e marciapiedi	mq	/	1.987	/	/
Totale superfici pubbliche	mq	/	3.614	/	/
Superficie fondiaria complessiva	mq	/	12.390	7.434	4.956
Rapporto copertura territoriale	%	30	30	30	30
Rapporto copertura fondiario	%	/	39	39	39
Indice territoriale	mc/mq	1,50	1,50	1.50	1.50
Indice fondiario medio	mc/mq	/	1,95	1.95	1.95

Volume edilizia privata 60%

Sup. fondiaria eep. 40%

Sup. fondiaria privata 60%

La scheda progetto zona peep dell'isolato n.210 , prevede una superficie territoriale pari a mq. 20.528, e una superficie di zona Peep, al netto dei lotti già edificati, di mq.16.846. Tali dati, che non corrispondono a quelli del PRG, sono stati calcolati su dati catastali e verificati solo graficamente sulle mappe, per cui non corrispondono esattamente alla realtà'. Il rilievo effettivo dell'area, stralciando i lotti già edificati, ha dato una superficie di mq. 16.004 , inferiore ai mq. 16.846 , riportata nella scheda del Peep.

Pertanto , il volume Peep, sarà di mc. 9.602, anziché i mc. 10.108 riportati nella scheda.

Di seguito si riportano i dati relativi ai lotti di e.e.p. e all'edilizia privata.

E.E.P.								
N° lotto	8/C	8/B	8/A	7	1/C	1/B	1/A	TOT
Sup. fond	432	659	761	1.073	419	523	1.089	4.956
Sup.coperta	167	255	295	416	162	203	422	1.920
Volume	837	1.277	1.474	2.079	812	1.013	2.110	9.602
H. max	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	

EDILIZIA PRIVATA											
N° lotto	2	3	4	5	6	9/A	9/B	10	11	12	TOT
Sup. fond	756	639	597	529	1.116	580	597	773	983	864	7.434
Sup.coperta	293	248	231	205	432	225	231	300	381	335	2.881
Volume	1.153*	973*	911*	807*	1701*	1.124	1.157	1.498	1.905	1.674	12.903
H. max	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	

* Riduzione della volumetria per un totale di mc 1500 per spostamento in altre zone con P.I.

Le volumetrie dei lotti di edilizia privata possono essere modificati nel rispetto dell'indice massimo di mc/mq 1.94

4 VINCOLI

L'area di intervento è soggetta al "vincolo paesaggistico" ai sensi della L.1089/39, tale vincolo viene riportato anche nel nuovo PAT ai sensi del D.Lgs 42/2004 aree di notevole interesse pubblico (vedi art. 7 allegato all'allegato E: Estratto di PAT) verrà pertanto inoltrata l'istanza di richiesta di autorizzazione ai Beni Ambientali finalizzata al rilascio del parere di competenza.

STATO ATTUALE

1 PROFILO MORFOLOGICO E TOPOGRAFICO

I confini del comparto racchiudono una porzione di terreno rettangolare, con i due lati più lunghi disposti secondo le curve di livello.

Il comparto è situato sui declivio ad est del Castello di Arzignano con le linee di massima pendenza orientate a nord - sud.

Il comparto è contornato da due lati dalla sede stradale di via Calavena Alta e da un lato da via Monte Summano.

Il quarto lato, quello più basso sul declivio della collina, corre lungo i confini di proprietà privata.

La pendenza attuale del terreno è pressoché orizzontale in direzione est - ovest e con pendenza variabile nel senso nord - sud.

Lungo la sezione mediana il terreno presenta un leggero avvallamento probabilmente residuo di una situazione precedente, quando lo scolo delle acque era libero.

L'area attualmente è tenuta a prato incolto, con la presenza nella parte nord di robinie spontanee, nella parte centrale esiste una quercia che nella sistemazione del piano viene mantenuta.

Perimetralmente sono presenti alcuni edifici, di epoca recente, che avendo ciascuno l'accesso diretto dalle strade comunali, vengono stralciati dal presente piano.

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.

2 COLTURE, ALBERATURE

I terreni, un tempo coltivati a prato e a vigneto misto, 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.

E' stato eseguito un rilievo delle alberature notando che sono cresciute spontaneamente in alcune aree incolte delle piante di robinia pseudo-acacia, sono rimasti alcuni alberi da frutto quali ciliegi, noci, cachi e altre specie quali gelso, salice.

Si è inoltre riscontrata l'esistenza di una pianta di quercia che è stata oggetto di particolare riguardo nella stesura del progetto, progettando le opere in modo da salvaguardarne l'integrità.

3 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.

4 ASPETTI GEOLOGICI

Per quanta attiene agli aspetti geologici-geotecnici si rimanda alla consultazione dello studio redatto dal Dott. Giuseppe Franco Darteni in data settembre 1996 ed integrato in aprile 2009.

5 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 Calavena Alta e via Monte Summano) 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: presenza di due reti di distribuzione acquedotto in acciaio in via Monte Summano
- Rete fognatura: presenza di rete mista diam. 40 cm in cis lungo via Calavena Alta e diam. 30 in cls lungo via Monte Summano

✓ Enel Gas

Presenza di tubazione in acciaio DN 65 lungo via Monte Summano e DN 150 lungo via Calavena Alta

✓ Enel Energia

Rete presente lungo via Calavena Alta

✓ Telecom

Rete esistente interrata lungo via Calavena Alta

Si rimanda alla specifica tavola di progetto che riporta lo schema dei sottoservizi segnalati.

IL PROGETTO

1 CRITERI E CONDIZIONAMENTI DI BASE

Nello schema indicativo per l'utilizzo dell'area fornito dal P.R.G. comunale è indicata una strada interna lungo le curve di livello, una doppia serie di costruzioni ed una zona a verde nella parte centrale, lato sud.

Il progetto, pur con qualche variante ha mantenuto questa distribuzione che si dimostra la più naturale ed attuabile.

La strada di distribuzione, non così rettilinea come indicato nello schema del P.R.G., viene presentata con un andamento sinuoso, con sviluppo lungo le curve di livello ed escludendo il collegamento carrabile con via Monte Summano.

Tale scelta si è ritenuta opportuna dopo aver ben considerato le caratteristiche di Via Monte Summano che, presentando una carreggiata ridotta, non permette il passaggio fluido di due auto. Pertanto si prevede solamente un collegamento pedonale e l'accesso carraio di alcune abitazioni, che altrimenti risulterebbero di difficile collegamento con la strada interna a monte, visti i forti dislivelli esistenti.

La zona a verde viene prevista nella parte centrale, in area di cerniera tra l'abitato esistente ed il nuovo ed è servito da una strada privata ad uso pubblico in parte pedonale con sbocco su Via Monte Summano. La zona centrale destinata all'area verde pubblica costituirà il fulcro visivo di tutto l'impianto urbanistico.

Un criterio di base è stato quello di prevedere che i collegamenti viari interferiscano il meno possibile con la rete esistente, anche per non avere interferenze tra traffico di scorrimento esterno con quello interno al comparto.

Le costruzioni sono previste lungo la nuova strada, parallele alle curve di livello, con il fronte orientato a sud ed avranno per la maggior parte tipologia bifamiliare.

Una particolare attenzione è stata dedicata ai collegamenti pedonali che corrono per la gran parte in sede indipendente da quella delle auto.

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

2 EDILIZIA CONVENZIONATA

Conformemente all'art. 11 della normativa del P.R.G. vengono definiti gli ambiti di intervento pari al 60% per l'edilizia residenziale libera e il 40% per l'edilizia convenzionata.

Tali ambiti sono previsti integrati per un migliore inserimento tipologico e sociale.

3 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 bifamiliari e/o a schiera.

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. I lotti a monte della strada di penetrazione, hanno per la maggior parte l'accesso diretto, ad eccezione dei primi tre lotti ad ovest che hanno un unico accesso carraio usufruendo della stessa rampa, che in parte verrà coperta da terreno vegetale.

Anche i lotti a valle della strada usufruiscono di accessi carrai comuni, in parte coperti da terreno vegetale.

I fabbricati, previsti su due piani fuori terra e piano seminterrato ad uso garage e servizi, hanno il coperto a due falde, 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 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.

4 VIABILITA'

Lo schema viario prevede l'accesso principale al quartiere da via Calavena Alta, con strada di penetrazione a cul de sac, poichè l'uscita su via Monte Sommano risulterebbe difficoltosa e pericolosa, viste le dimensioni limitate della strada. Solo alcuni lotti, vista l'impossibilità di accesso carrabile dalla nuova strada, dovranno utilizzare gli attuali accessi di via M.te Summano.

Gli accessi pedonali previsti nelle direzioni est-ovest permettono il collegamento con le zone limitrofe e la separazione del traffico di quartiere da quello di scorrimento.

La sezione tipo della strada è prevista con una sezione di ml 6.00 per la viabilità carrabile, affiancata da una zona a parcheggio in linea con profondità di ml 2.00, e parte di zona a parcheggio ortogonale alla strada con profondità di ml 5.00, oltre un marciapiede di ml 1.50.

Dal lato opposto della carreggiata sono previsti dei marciapiedi privati, al servizio delle abitazioni adiacenti, per il collegamento in sicurezza degli attraversamenti pedonali.

La carreggiata destinata ai veicoli e i parcheggi, vengono pavimentati con un manto bituminoso, i marciapiedi vengono invece pavimentati in porfido e asfalto.

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.

5 PARCHEGGI

I parcheggi sono dislocati lungo le strade, in adiacenza al marciapiede. Sono previsti per la maggior parte in linea, paralleli alla strada, in modo che la manovra della sosta e della partenza non occupi la sede stradale.

Nel lato staccato a sud-ovest sono previsti dei parcheggi, il cui costo di realizzazione non verrà conteggiato nel computo metrico in quanto la ditta proprietaria ha precedentemente concordato con il Comune la loro esecuzione.

La superficie dei parcheggi prevista di mq 571 al lordo di quelli di cui paragrafo precedente, rispetta lo standard di cui L.R. 11/2004.

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

6 **ZONE VERDI**

Nel P.d.L. sono previsti mq 1.046 di area destinata a verde pubblico dislocata al centro del quartiere con un percorso pedonale di attraversamento.

L'area verrà piantumata con varie essenze arboree a foglia caduca, completata con panchine e attrezzature per giochi, servita da un viale pedonale che corre perimetralmente su due lati.

Nell'area è presente una quercia di notevole dimensioni, che viene rispettata e contornata da un'area a verde.

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

7 **SOTTOSERVIZI**

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

- rete fognatura acque nere collegata con via Calavena Alta e via Monte Summano
- rete fognatura acque bianche collegata con via Calavena Alta e via Monte Summano
- rete gas-metano collegata con via Calavena Alta e via Monte Summano
- rete acquedotto collegata con via Monte Summano
- rete illuminazione pubblica collegata con via Calavena Alta
- rete energia elettrica collegata alla linea esistente in via Calavena Alta
- rete telefonica collegata con via Calavena Alta

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 pozzetti di laminazione verranno scaricate nelle reti esistenti, come da calcolo idraulico allegato al Prontuario per la mitigazione ambientale redatto dal Dott. Franco Darteni.

Per il calcolo idraulico si rimanda alla consultazione della specifica tavola di progetto che riporta lo schema dei sottoservizi.

8 **URBANIZZAZIONE ESTERNA AL PDL**

La Società Acque del Chiampo spa, analizzate le linee della fognatura e dell'acquedotto esterne alla lottizzazione, ha fatto le seguenti richieste.

- Considerato che le attuali linee di acquedotto esistenti in via Calavena Alta a via Monte Summano hanno la pressione e/o la dimensione insufficiente per servire l'area, viene chiesta una nuova linea di acquedotto con tubo in ghisa di diametro mm 100 che da via dei Cottimi attraverso via Monte Summano colleghi la nuova linea della lottizzazione per una lunghezza di ml 234.
- Preso atto che la fognatura esistente in via Monte Summano non presenta caratteristiche idonee per l'allaccio della nuova area, è stato chiesto il rifacimento della linea fognatura con tubo in Pead di diametro cm 40 che colleghi l'area di lottizzazione con la fognatura in via Monte Grappa per una lunghezza di ml 152.

Tali servizi sono stati previsti e riportati nel computo metrico allegato al piano.

Allegati alla presente relazione:

- Ambiti di intervento scala 1:2000
- Scheda con lotti eep