



CITTA' di ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO
Piazza Libertà, 12 - 36071, Arzignano (VI)
www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

PUA - Piano Urbanistico Attuativo

PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTE

Piano Urbanistico Attuativo
adottato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. del

Piano Urbanistico Attuativo
approvato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. del



Sindaco
Dr. Giorgio Gentilin

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata
P.I. Umberto Zanella

**Progettista - Coordinatore e
Responsabile del Procedimento**
Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:
Geom. Vinicio Albiero
Dott. Matteo Baccara

ISOLATO D2.1 2118
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON
QUADRO ECONOMICO GENERALE



ARZIGNANO PAT+PI
PRC **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - DICEMBRE 2013**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto di Variante al Piano Urbanistico Particolareggiato PUA con l'isolato "D2.1 2118" prevede l'adeguamento del P.P.E. già convenzionato alle previsioni urbanistiche approvate con la Variante 1 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano con delibera di C.C. n. 4 del 14 gennaio 2012.

Diversamente dall'impostazione urbanistica del Piano precedentemente convenzionato, si prevede la realizzazione di un unico nuovo lotto edilizio e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporanea alla costruzione del volume edificato previsto.

Il Piano Urbanistico vigente é stato approvato dal Consiglio Comunale di Arzignano in data 25.09.2007 con delibera n. 50 divenuta esecutiva il 10.12.2007 ed entrato in vigore il 01.02.2008.

ELENCO DELLE PROPRIETÀ

- SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.
proprietaria dei lotti catastalmente identificati nel Comune di Arzignano, foglio 15°, mappali n° 763, 767, 790, 811, 812, 866;
- PALLADIO LEASING S.P.A.
proprietaria, e SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L. ditta utilizzatrice, dei lotti catastalmente identificati nel Comune di Arzignano, foglio 15°, mappali n. 765, 791, 933, 934;
- DAL MASO ANTONIO FELICE
proprietario dei lotti identificati nel Comune di Arzignano, foglio 15°, mappali n° 762, 766;
- ANTONIAZZI BRUNO
proprietario del lotto identificati nel Comune di Arzignano, foglio 15°, mappale n° 565.

ORIENTAMENTO E CONFINI - CARATTERISTICHE DEI TERRENI

L'area risulta in fregio alla Strada Provinciale Arzignano - Chiampo, confina a nord con la proprietà di Dal Maso Antonio e Dal Maso Narciso, ad est con la strada comunale della Campagnola e a sud con la S. P. via Chiampo.

Dalle indagini geologiche condotte nell'area la stessa risulta composta da terreno fortemente argilloso con leggero strato di ghiaia ad una profondità di 6,00 - 7,00 m dal p.c.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL PIANO

La Variante al Piano Particolareggiato PUA con l'isolato D2.1 2118 prevede la suddivisione in due comparti della superficie territoriale e lo sviluppo urbanistico dell'area secondo i seguenti dati urbanistici:

	u.m.	PIANO DEGLI INTERVENTI	PPE APPROVATO nel 2007	PP PROPOSTO IN VARIANTE
SUPERFICIE TERRITORIALE PUA ST	mq	27.391	30.813,30	27.212
SUPERFICIE TERRITORIALE D2.1 2118	mc	22.521	/	22.381
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA			23.340,09	10.549
SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE	mq	9.008	13.141,00	6.650
SUPERFICIE PER VIABILITA'	mq	4.870	3.425,57	5.704
SUPERFICIE A VERDE E PISTA CICLABILE	mq	/	2.622,47	2.430
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	/	957,55	8.293
CABINA ELETTRICA	mq	/	80,94	164
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	%	40	43	30
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	%	/	56,30	63

Con la variante il piano urbanistico di attuazione PUA potrà essere attuato anche per singoli stralci operativi funzionali, previa autorizzazione del Comune che dovrà essere richiesta contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I soggetti privati urbanizzanti realizzeranno le opere viabilistiche sovracomunali, per la parte ricadente nei territori comunali di Arzignano e Chiampo, necessarie ad assicurare la corretta intersezione della viabilità del P.P. in oggetto e del Piano Urbanistico Attuativo realizzato in Comune di Chiampo. Tali opere, aventi ad oggetto apposita rotatoria e quanto connesso di pertinenza, saranno realizzate secondo il progetto già approvato in Conferenza dei Servizi in data 22 febbraio 2011.

I privati si assumeranno ogni obbligo relativo di progettazione, realizzazione, collaudo e manutenzione fino al collaudo per la parte ricadente nel territorio comunale di Arzignano che di Chiampo. Si ritiene che anche dette ultime opere costituiscano opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, potranno essere eseguite in via diretta.

A tale fine in data 21.10.2013 è stato sottoscritto l'accordo tra il Comune di Arzignano e il Comune di Chiampo per la realizzazione dell'intersezione stradale con rotatoria a confine tra i due comuni.

NORMATIVA PIANO INTERVENTI VIGENTE ED EDIFICAZIONE PREVISTA

Dalla scheda indicante la zona territoriale omogenea dell'isolato D2.1 2118 del Piano degli Interventi si ricavano i seguenti possibili parametri di progetto:

- Altezza massima degli edifici 10,00 m
- Rapporto massimo di copertura 40% della Superficie Territoriale
- Superficie coperta massima di PI 9.008 mq
- Numero massimo dei piani 3

Con la Variante al Piano Urbanistico di iniziativa pubblica, che sarà realizzato-attuato da soggetti privati, si prevede la realizzazione di una struttura edilizia di massimo 6.300 mq di superficie coperta nel comparto A, più la possibilità di ampliamento per l'edificio nel comparto B fino al raggiungimento della superficie coperta di 350 mq, complessivamente nell'intero PUA potrà essere raggiunto il 30 % della Superficie Territoriale del Piano (22.381mq).

L'edificio di nuova previsione nel comparto A presenta distanze dai confini e strade superiore a 10 m e dalla provinciale e rotatoria di progetto superiore a 20 m, mentre nel comparto B viene previsto un ampliamento in allineamento con l'edificio esistente.

VIABILITÀ

La viabilità di zona si caratterizzerà principalmente con la strada di raccordo di via Campagnola alla strada Provinciale, dove è prevista la realizzazione di una rotatoria del diametro di 56 m che garantirà una regolare immissione viaria nel punto in cui insiste un punto di ingresso e di deflusso di automezzi pesanti della nuova zona industriale di Chiampo.

Con questo nuovo percorso si verrà ad eliminare il pericoloso incrocio di via Campagnola con la strada provinciale Arzignano - Chiampo. Il primo tratto di via Campagnola potrà essere utilizzabile, ad intervento concluso, solo a senso unico per chi proverrà da Arzignano.

I marciapiedi sono previsti con una larghezza minima di 1,50 m e saranno connessi con rampe di accesso ai disabili ai sensi delle vigenti normative. La strada di interesse generale avrà una larghezza di 8,00 m, fiancheggiata a sud dalla pista ciclo-pedonale di 2,50 m con un elemento di separazione di almeno 0,50 m. La strada interna avrà una larghezza di 8,00 m con un marciapiede laterale di collegamento con la pista ciclo-pedonale.

ROTATORIA SU STRADA PROVINCIALE ARZIGNANO – CHIAMPO

È oggetto di un accordo di programma fra le amministrazioni comunali di Chiampo, Arzignano e Provincia di Vicenza. È stato approvato il progetto esecutivo in Conferenza di Servizi del 22.02.2011 e saranno rilasciati i permessi per costruire dai Comuni di Chiampo ed Arzignano.

I lavori per la realizzazione della rotatoria sono programmati come prima fase di cantiere delle opere di urbanizzazione. L'opera avrà un diametro di 56 m, compresa la banchina perimetrale inclinata della larghezza di 2 m, con una zona centrale mantenuta a verde. L'illuminazione prevista sarà perimetrale alla rotatoria stessa, secondo il progetto approvato in Conferenza dei Servizi. Tutte le opere per la realizzazione della rotatoria sono a carico delle ditte attuatrici del P.P. già convenzionato.

DOTAZIONI STANDARD

La superficie destinata a standard prevista nel progetto di variante al Piano articolareggiato garantisce il reperimento degli standard anche con il massimo carico urbanistico ammissibile consentito al Piano degli Interventi con complessivi 10.723 mq di aree a parcheggio e verde, come dimostrato nell'elaborato grafico Tavola n. 02 e nelle tabelle sotto riportate.

AREE A PARCHEGGIO

100% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO SLP INSEDIABILE DEL COMPARTO A	mq	6.300,00
100% SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO SLP INSEDIABILE DEL COMPARTO B	mq	700,00
STANDARD A PARCHEGGIO AGGIUNTIVI PREVISTI DAL P.I.	mq	760,00
TOTALE AREE A PARCHEGGIO DOVUTE NEL PUA	mq	7.760,00
TOTALE AREE A PARCHEGGIO PREVISTE NEL PUA	mq	7.784,00

La pavimentazione delle aree di manovra dei parcheggi viene prevista in asfalto, mentre le aree per lo stallo dei veicoli dovranno essere realizzate con demarcazione delle piazzole a parcheggio con lavorazione particolare tipo asfalto stampato e colorato o tipo levocell, risultando obbligatorio la realizzazione di una superficie impermeabile che consenta la raccolta delle acque meteoriche per il trattamento delle frazioni di prima pioggia.

AREE A VERDE

STANDARD A VERDE AGGIUNTIVI PREVISTI DAL P.I.	mq	760,00
TOTALE AREE A VERDE DOVUTE NEL PUA	mq	760,00
TOTALE AREE A VERDE PREVISTE NEL PUA	mq	2.430,00

SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Lo smaltimento delle acque meteoriche delle superfici interessate dal Piano è stato approvato, per l'ipotesi già convenzionata, previa una laminazione, con la realizzazione di un volume di stoccaggio, di complessivi 1.250 mc.

Nella variante di Piano si prevede di incrementare la capacità del volume di laminazione con la realizzazione di un sistema di canalotte e di due vasche di accumulo per una volumetria complessiva di 1.715 mc. Una prima vasca di accumulo di 600 mc dovrà laminare le superfici interne al lotto, mentre una seconda vasca di 530 mc e la canalotta serviranno a laminare le superfici destinate a viabilità e parcheggi ad uso pubblico. Il sistema previsto avrà una capacità di stoccaggio totale di 1.715 mc, al netto delle capacità di stoccaggio della rete di fognatura e della vasca di trattamento delle acque di prima pioggia.

È prevista, per il trattamento delle acque di prima pioggia dell'area a parcheggio, una vasca di accumulo all'interno del Piano di 36 mc. Gli impianti previsti saranno in grado di assicurare il trattamento di tutte le superfici all'interno del Piano ed i reflui di prima pioggia verranno convogliati nella fognatura comunale.

Nel perimetro del piano è prevista la realizzazione di una linea di gronda che sarà in grado di convogliare nel fosso di guardia le acque di scorrimento superficiale proveniente dalle proprietà confinanti, come indicato nelle prescrizioni del Consorzio in fase di prima autorizzazione.

ZONE VERDI

Tutte le superfici a verde sono delimitate da opere o cordonate in calcestruzzo e dovranno avere uno strato coltivabile dello spessore di almeno 40 cm, per la parte libera da essenze arboree ed arbusti si dovrà prevedere la seminata ad erba da sfalcio.

Le essenze arboree consigliate sono del tipo Populus Alba, mentre le siepi saranno cespugli di Cornus mas, Crataegus monogyna e Cornus sanguinea e saranno posate a perimetro dell'area dell'intervento e lungo la viabilità principale.

QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE

PROGETTO DI PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO "D2.1 2118"

Urbanizzanti SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.
PALLADIO LEASING S.P.A.

1) REALIZZAZIONE ROTATORIA sulla SP 43 - Via Chiampo		
Collegamento fra la rotonda sulla S.P. 43 e via Campagnola, viabilità di penetrazione da via Campagnola.		
0	Opere edilizie di tipo stradale	€337.502,89
1	Impianto di illuminazione pubblica	€16.285,19
2	Oneri per progettazione esecutiva e sicurezza	€25.000,00
SUBTOTALE 1		€378.788,08

2) PARCHEGGI		
0	Costi di sicurezza	€15.000,00
1	Opere di scavo, fondazione, opere di pavimentazione	€373.185,00
SUBTOTALE 2		€388.185,00

3) AREE A VERDE		
Pista ciclopedonale e verde.		
0	Costi di sicurezza	€2.500,00
1	movimento terra e sistemazione aree verdi comprese pianumature	€14.700,00
2	Opere di scavo, sottofondi pista ciclabile	€9.600,00
3	Realizzazione Pista Ciclabile ml. 385	€48.000,00
4	Arredo Urbano	€10.000,00
SUBTOTALE 3		€84.800,00

4) OPERE VIABILITA'		
0	Costi di sicurezza	€30.000,00
1	Sede stradale, marciapiedi e segnaletica stradale	€285.200,00
2	Fognatura acque meteoriche, vasche di laminazione e prima pioggia	€308.813,00
3	Fognatura acque nere	€75.595,00
4	Pubblica illuminazione	€127.973,00
5	Gas Metano	€50.000,00
6	Acquedotto civile	€43.000,00
7	ENEL BT, ENEL MT	€13.500,00
8	Rete telefonica	€22.000,00
SUBTOTALE 4		€956.081,00

Totale generale

€1.817.251,00

ELABORATI PROGETTUALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La Variante al Piano Particolareggiato con l'isolato D2.1 2118 si compone dei seguenti elaborati di progetto:

- Tavola n. 01: Inquadramento e Stato Attuale
- Tavola n. 02: Destinazione aree e Standard
- Tavola n. 03: Progetto Urbanistico
- Tavola n. 04: Reti Enel, Telecom e illuminazione pubblica
- Tavola n. 05: Reti metano e acquedotto
- Tavola n. 06: Schema scarichi
- Tavola n. 07: Profili e Sezioni
- Tavola n. 08: Piano Particellare
- Relazione tecnica illustrativa con Quadro economico generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione fotografica
- Piano particellare preliminare
- Schema per aggiornamento della convenzione