01

MARZO 2021

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

RELAZIONE TECNICA

intervento proposto ai sensi dell'Art. 80 delle N.T.O.

COMMITTENTI

Marta srl - 02799470246
Filippozzi Eugenio

INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo "San Rocco"
Per Ristrutturazione mediante Demolizione e Ricostruzione con Ampliamento ai sensi dell' Art. 3, comma 4, lett. e) della L.R. 14/2019.

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO ZETA
DEI GEOMETRI ZOIA NICOLA E ZERBATO MARCO
via San Bernardino, 35 | 36075 Montecchio M. (VI)
p.i. 03126060247 | T. 0444 697369 | F. 0444 1770267
www.studiotecnicozeta.it | info@studiotecnicozeta.it

Castagna Stefano - CST SFN 68D13 L840Y

Premessa

Con il presente Piano Urbanistico Attuativo s'intende modificare e sostituire integralmente il precedente PDR denominato "Filippozzi-Stocchero", approvato con provvedimento n.64 del 28/11/2007, mai completato.

L'area oggetto della richiesta è compresa tra via Basilio Meneghini e via Stadio, più precisamente trattasi di un lotto edificato della superficie misurata di circa 1944 mq, dove insiste un fabbricato unifamiliare con superficie coperta pari a 435.07 mq e un volume fuori terra pari a 2103.95 mc.

Sebbene l'edificio rientri nella perimetro del centro storico di Arzignano, si precisa che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con licenza edilizia n.606 del 03/02/1961, per la quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 04/12/1961; pertanto si desume che il fabbricato non sia appartenente al nucleo storico originario e quindi di scarso valore testimoniale.

Il nuovo piano è redatto ai sensi dell'Art. 80 "Progettazioni Innovative" delle N.T.O. del P.I. L'intervento prevede la demolizione di un fabbricato edificato all'inizio degli anni 60, non di pregio e con scarsa qualità architettonica; nel progetto è prevista una diversa distribuzione dei volumi con possibilità di incremento volumetrico, derivato dall'applicazione della normativa cd Piano Casa L.R. 14/2019, art 3 comma 4 lett. e).

Con l'intervento è prevista la cessione di parte dell'area interessata come standard ad uso pubblico per la realizzazione di nuovi marciapiedi, aree di relazione e per l'allargamento stradale di via Stadio.

Identificazione Catastale

A seguito dell'atto di vendita del Notaio Muraro Rep.59926 del 13/01/2021, la società MARTA SRL è divenuta proprietaria del fabbricato e delle aree di pertinenza che risultano correttamente censite al catasto come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Categoria
1	294	1	A/7
1	294	2	C/6
1	1150		Area urbana

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)
1	1153	Semin Arbor	120

1	1254	Semin Arbor	2
1	1255	Semin Arbor	8

Autorizzazioni Edilizie

Le autorizzazioni edilizie riguardanti il lotto oggetto d'intervento sono state rilasciate dal Comune di Arzignano con i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 606 del 03/02/1961 per la costruzione del fabbricato;
- Agibilità del 04/12/1961;
- Piano Di Recupero approvato con provvedimento n.64 del 28/11/2007.

Motivazioni dell'intervento

Il Piano Urbanistico Attuativo è redatto ai sensi dell'Art. 80 "Progettazioni Innovative", delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.
L'area ricade nella zona dei contesti urbani del centro storico di Arzignano, nell'area di "Riconversione" individuata dalla Tavola 4 del PAT, ai bordi dell'aggregato storico originario e compresa fra via Stadio e via B.Meneghini, adiacente al 4° stralcio del Piano Particolareggiato "Stadio".
Il contesto rappresenta la fusione tra la parte storica del paese e quella di ultima edificazione, pertanto sono presenti costruzioni storiche con tipologie e finiture tradizionali, con un minimo di 2 e un massimo di 4 piani fuori terra, forometrie allineate e coperture a due o quattro falde; ma anche edifici di recente costruzione che richiamano in parte i caratteri tipologici dei fabbricati del centro storico, sebbene con architetture disomogenee presentano forometrie allineate, ingombri consistenti e sviluppi fino a 5 piani fuori terra.
Il design proposto per l'intervento, sebbene sia appartenente ad uno stile moderno, richiama le forme degli edifici presenti nel circondario, è configurabile come un'architettura eclettica. Le forometrie allineate e proporzionate, i tetti a falda, la semplicità dei prospetti e delle finiture, anche se con qualche innovazione artistica e l'inserimento della vegetazione, permettono alla costruzione di fondersi in maniera armonica nel circondario.
La composizione dei volumi rispetta l'edificato, infatti la palazzina è posta verso l'area del P.P. di via Stadio, dove sono già presenti fabbricati condominiali, con altezze simili e di varie tipologie; mentre la bifamiliare lungo via Meneghini non supera i due piani fuori terra, è collocata ad una distanza adeguata dalla strada, per garantire il

massimo rispetto alla Chiesa di San Rocco, e non interferire con l'allineamento dei fabbricati storici presenti nelle vicinanze.
Il nuovo intervento non andrà a modificare in maniera sostanziale la compatibilità idraulica dell'area, in quanto la nuova superficie coperta di progetto è pari a 450,11 mq, di poco superiore a quella esistente, pertanto non è necessario procedere con una nuova valutazione di compatibilità e la realizzazione di opere di mitigazione o miglioramento.

Opere complementari

Con la realizzazione del Piano sono previste alcune opere a beneficio della collettività, che andranno realizzate contestualmente alla costruzione dei fabbricati, a cura e onere della società proprietaria dell'area.
Analizzando la zona sono state riscontrate alcune carenze infrastrutturali che con l'intervento si è deciso di migliorare. Si è scelto di rinunciare ad un porzione di lotto di proprietà per migliorare la viabilità di via Stadio, che da sempre è sottoposta ad un traffico sostenuto, garantendo anche la sicurezza dei pedoni con la realizzazione del marciapiede di collegamento con quello presente in via Meneghini.
Per continuità con l'esistente e nel rispetto dell'allineamento tra i fabbricati storici presenti in zona è stato scelto di arretrare la recinzione lungo via Meneghini, creando un'ampia area di relazione e mettendo a dimora quattro piante a basso fusto per uso decorativo.
Nel progetto è stato tenuto conto anche di migliorare l'illuminazione pubblica, in particolare saranno sostituiti alcuni lampioni esistenti in fregio al lotto con nuovi modelli e integrati con altri corpi illuminanti posti lungo il nuovo confine di proprietà.
Nella zona sono presenti diverse aree a parcheggio pubblico come il piazzale della chiesa di San Rocco, spesso vuoto e inutilizzato, ciò nonostante con l'intervento è prevista la realizzazione di due posti auto da destinare ad uso pubblico in via stadio.
Il Piano ricade in un area urbanizzata con un fabbricato esistente edificato sin dal 1961, visti gli interventi previsti di carattere pubblico, si richiede pertanto la monetizzazione per le aree a standard non reperite.

Sottoservizi di rete

La zona è stata oggetto negli anni di modifiche ed interventi sia da parte dei privati e sia da parte degli enti gestori delle reti, pertanto le informazioni reperite in sede di progetto fanno riferimento a quanto autorizzato con il precedente PDR, che potrà

subire variazioni in sede di progetto esecutivo o in fase di realizzazione prima della pavimentazione permanente.

FOGNATURA

L'abitazione risulta correttamente allacciata alla rete fognaria di Via Meneghini, ma con il progetto saranno necessari ulteriori collegamenti anche alla rete di via Stadio, pertanto è stato richiesto un nuovo parere sul progetto all'ente gestore, Acque del Chiampo SPA.

SMALTIMENTO DELLA ACQUE METEORICHE

Le opere pubbliche previste non prevedono ulteriori scarichi, sarà modificata la posizione di alcune caditoie stradali nel tratto dove è previsto l'allargamento di Via Stadio, per garantire un miglior deflusso delle acque di prima pioggia.

Come per la fognatura è stato richiesto un nuovo parere sul progetto all'ente gestore, Acque del Chiampo SPA.

RETE IDRICA

L'area d'intervento risulta ben servita dalla linea di approvvigionamento idrico, pertanto le utenze previste non comportano aggravio o necessitano implementazione della rete pubblica esistente.

Per confermare quanto già analizzato e verificato è stato richiesto un nuovo parere sul progetto all'ente gestore, Acque del Chiampo SPA.

RETE TELEFONICA

Con la realizzazione del P.P. Stadio la zona è stata dotata e integrata anche per la linea telefonica che, se necessario, verrà ampliata con la predisposizione di idonee tubazioni e pozzetti di ispezione, in conformità alle norme e indicazioni impartite dall'ente gestore del servizio.

Anche in questo caso è già stato richiesto un nuovo parere sul progetto alla società Telecom Italia Spa.

RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Come per la parte telefonica anche la rete elettrica è stata ampliata nell'ultimo periodo, inoltre visto il numero limitato di utenze in progetto, si prevede che non sarà necessario il miglioramento della rete o la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione.

Le linee per la fornitura del servizio elettrico all'interno dell'area saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dall'ente che gestisce il servizio elettrico, al quale è già stato richiesto un nuovo parere sul progetto.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione pubblica verrà in parte sostituita e integrata con corpi illuminanti modello "Thorn CiviTEQ" posti in fregio al lotto, in numero adeguato secondo un progetto illuminotecnico, che dimostri il soddisfacimento dei criteri minimi richiesti per normativa. La disposizione dei pali di illuminazione riportata negli elaborati grafici potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo o durante i lavori per esigenze tecniche costruttive o di cantiere.

Calcolo Standard

DIMOSTRAZIONE ANALITICA STANDAR URBANISTICI		
DATI PLANIVOLUMETRICI	SUPERFICIE DEL LOTTO rilevata sul posto	1944 MQ
	SUPERFICIE COPERTA AUTORIZZATA Con provvedimento del Consiglio Comunale n. 64 del 28/11/07	435,07 MQ
	VOLUME AUTORIZZATO Con provvedimento del Consiglio Comunale n. 64 del 28/11/07	2103,95 MQ
	AMPLIAMENTO AI SENSI DEL ART.7 L.R.14/2019 2103,95 MC x 60 % (Art. 7 c. 1 e 2 L.R. 14/2019)	1262,37 MC
	VOLUME MASSIMO PREVISTO CON P.U.A.	3200 MC
	VOLUME DI PROGETTO	3189,85 MC
	SUPERFICIE COPERTA PROGETTO	450,11 MQ
	SUPERFICIE DEL LOTTO DI PROGETTO	1655,50 MQ
CALCOLO STANDARD AD USO PUBBLICO	CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI 3200 MC : 166 MC/A.E. = 19,28	20 A.E.
	CALCOLO SUPERFICI A VERDE PRIMARIO 7MQ/ABITANTE E PERTANTO 20 A.E. x 7 MQ/A.E.	140 MQ
	SUPERFICIE AREA DI RELAZIONE DI PROGETTO	104,40 MQ
	SUPERFICIE AREA DI RELAZIONE DA MONETIZZARE	36 MQ
	CALCOLO SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIMARIO 4MQ/ABITANTE E PERTANTO 20 A.E. x 4 MQ/A.E.	80 MQ
	SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO	33,30 MQ
	SUPERFICIE A PARCHEGGIO DA MONETIZZARE	47 MQ
	SUPERFICIE PER ALLARGAMENTO STRADALE	150,80 MQ
AREE DA CEDERE	SUPERFICIE LOTTO INIZIALE	1944 MQ
	SUPERFICIE LOTTO FINALE	1655,50 MQ
	AREA DA CEDERE AL COMUNE 104,40 MQ + 33,30 MQ + 150,80 MQ (OPERE PUBBLICHE)	288,50 MQ

Conclusioni

Quanto sopra descritto verrà meglio specificato negli allegati alla presente relazione e nelle tavole di progetto:

- Tavola 1 - Relazione tecnica;
- Tavola 2 - Cartografia e Urbanistica;
- Tavola 3 - Planimetrie e Profili Stato autorizzato;
- Tavola 4 - Piante Stato Autorizzato;
- Tavola 5 - Reti Tecnologiche Stato Autorizzato;
- Tavola 6 - Inquadramento Stato di Progetto;
- Tavola 7a - Planimetria Stato di Progetto;
- Tavola 7b - Profili Stato di Progetto;
- Tavola 8a - Dimostrazione dei Volumi - Piante;
- Tavola 8b - Dimostrazione dei Volumi - Sezioni;
- Tavola 9 - Standard ad uso Pubblico;
- Tavola 10 - Rete Telefonica;
- Tavola 11 - Rete Elettrica;
- Tavola 12 - Rete Gas Metano;
- Tavola 13 - Rete Acquedotto;
- Tavola 14 - Schema Scarichi;
- Tavola 15 - Materiali utilizzati;
- Tavola 16 - Norme Tecniche Operative.