

ALLEGATO

**A**

# COMUNE DI BREGANZE

P.D.L. ALI' S.p.A.

DATA

10.05.2019

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

SCALA

AGG.

FILE

**ARCHITETTO LORENZO FRANCESCHINI**

35127 PADOVA - VIA OLANDA 2 - Z.I.

T. 049 6988111 - F. 049 6988088

**SAMA | STUDIO ARCHITETTURA MUTTIN ASSOCIATI**

36064 MASON VICENTINO - VIA DELL'ARTIGIANATO 27

T. 0424 411172 - F. 0424 411171

COMMITTENTE



S.P.A.

VIA OLANDA 2

35127 PADOVA

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.D.L.) “ALÌ S.p.A.”**

### **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

#### **caratteristiche dell'area**

Il Piano di Lottizzazione (P.D.L.) “ALÌ S.p.A.” riguarda un'area, avente una superficie catastale di 23.922 mq, localizzata a ovest del territorio comunale di Breganze, a nord dell'area del nuovo casello della Superstrada Pedemontana Veneta (SPV) e a sud dell'area artigianale denominata PIP D1/2, risultandone il completamento naturale in questa direzione. Il terreno oggetto di intervento, pressoché pianeggiante, si presenta di forma rettangolare, allungata in direzione est-ovest, ed è limitato a nord dalla strada del Molino, a est dall'area del Molino e dal corso della roggia di Breganze che la attraversa, a ovest da Via dell'Artigianato e a sud, come detto, dall'area del casello della SPV. Interclusi tra l'area di intervento e la zona artigianale a nord sono presenti alcuni edifici rurali.

All'area si accede da nord, da Via dell'Artigianato, attraverso la zona artigianale PIP D1/2, e da sud dalla nuova rotatoria di svincolo del casello della SPV. Da questa, sottopassando la SPV stessa, ci si congiunge con la superstrada “Nuova Gasparona” che mette in collegamento il territorio in direzione est-ovest (Thiene-Bassano del Grappa).

#### **individuazione catastale e ambito di P.U.A.**

L'area oggetto di intervento è individuata catastalmente al N.C.T. di Breganze, foglio 10, mappali nn. 28, 224, 378, 379, 720, 825, 827, 829, 1041, 1044, 1046 e 1048, per una superficie catastale complessiva di mq. 23.922.

Il P.I., a seguito dell'approvazione della Variante del 28.02.2018, individua questa zona all'interno della “Zona produttiva per attività industriali e artigianali di espansione e di completamento soggette a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA Prod N.7)”, normata dall'art. 17 delle NTO del P.I.

#### **vincoli e prescrizioni**

L'area è soggetta ad alcuni vincoli e prescrizioni:

- limite di 150 metri dalle acque pubbliche D.Lgs 42/2004;
- fascia di rispetto Superstrada Pedemontana Veneta (limite 20 metri fascia di rispetto stradale);
- idrografia – fasce di rispetto art. 96 lett. f) R.D. 25 luglio 1904 n. 523;
- idrografia – fasce di rispetto di profondità diverse art. 41 lett. g) L.R. 11/2004.

L'art. 17 delle N.T.O. del P.I., nel recepimento della Variante, prescrive per quest'area:

- la realizzazione di una fascia verde piantumata all'interno della proprietà privata di almeno 10 m di larghezza media al margine orientale dell'area di intervento verso la Roggia di Breganze e il molino Micheletto;
- la realizzazione di una piantumazione alberata al margine settentrionale dell'area di intervento lungo la strada del Molino in area privata, senza impegnare il Comune nelle future manutenzioni.

In relazione a quanto prescritto dal parere motivato della Commissione Regionale VAS, relativo alla “Verifica di Assoggettabilità alla Variante n.1 al secondo P.I. Comune di Breganze”, l'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni (art. 17 NTO del P.I.):

- di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum*, *Cerambyx cerdo*, *Zerynthia polyxena*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalamtina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Pernis apivorus*, *Caprimulgus europaeus*, *Calandrella brachydactyla*, *Sylvia nisoria*, *Lanius collurio*, *Emberiza hortulana*;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;
- di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Breganze, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Inoltre, essendo l'area a ridosso di quella del casello della SPV e sottoposta, anche in funzione di questo, a vincolo di servitù di sottoservizi e di passaggio per gli interventi di manutenzione, si dovrà prevedere un sufficiente spazio utile alla piantumazione delle mitigazioni ambientali tra la strada di accesso e l'area in servitù per la posa dei sottoservizi. Sono prescritte, inoltre, essenze arboree che possiedono caratteristiche e sesto d'impianto paragonabili a quelle impiegate nella tratta della SPV prossima all'area in oggetto. (Riscontro NOTA SPV, prot. 517021/2017). (rif. tav. 3 Stato di fatto. Prescrizioni progettuali SPV).

Infine, essendo la porzione ovest dell'area di intervento compresa nella fascia di rispetto definita dal limite dei 150 metri dalle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004), la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Verona ha prescritto, in risposta alla richiesta di verifica, (parere prot. n. 27252 del 23.10.2018), ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 1150/1942, la messa a dimora, nell'area verde oggetto cessione, compresa nella fascia di rispetto, di essenze arboree del tipo Acero Riccio (*Acer platanoides*), la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento alla pista ciclabile realizzata dal Comune in calcestruzzo e la delimitazione dei posti auto dei parcheggi con betonelle drenanti di tipo colorato.

### **impostazione progettuale**

Il progetto si pone come limite sud della zona artigianale PIP D1/2 e come porta di ingresso al comparto produttivo localizzato in quest'area. All'interno dell'area è prevista l'edificazione di un edificio a destinazione commerciale, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq., che troverà localizzazione nella parte più a est del lotto, mentre il resto della superficie verrà destinata a parcheggio dell'attività. L'area sarà definita sul lato sud dalla strada di accesso che costeggia il confine nord dell'area del casello autostradale e sul lato est dal proseguimento della strada medesima garantendo, in questo modo, l'accesso alla zona posteriore dell'edificio destinata alle operazioni di carico-scarico delle merci. Un filare di alberi ad alto fusto (*Ginkgo*, *Ginkgo biloba*) la divide, sul lato più lungo, dall'area destinata a parcheggio la quale vi si attesta con una serie di accessi distribuiti su tutta la sua lunghezza. I parcheggi si distribuiscono sul perimetro dell'area dedicata e al suo interno con una serie di batterie di posti auto individuate da altri filari di alberi ad

alto fusto (*Bagolaro*, *Celtis australis*). Una parte di questi parcheggi, in base alla definizione degli standard, sarà vincolata a uso pubblico.

Sui lati est e nord dell'area sono previste, inoltre, delle aree verdi di mitigazione piantumate, come prescritto dall'art. 17 delle NTO del P.I. Il rispetto di queste prescrizioni sarà ottenuto con la messa a dimora di una varietà eterogenea di essenze arboree, costituite da arbusti e alberi a medio-alto fusto. In particolare si provvederà all'impianto di alberi di Ontano nero (*Alnus, glutinosa*), Olmo campestre (*Ulus carpinifolia*), Salici (*Salix*) e arbusti di Biancospino (*Crataegus monogyna*), Ligustro volgare (*Ligustrum vulgare*), Sanguinella (*Cornus sanguinea*) e Prunus spp (*Prunus persica*).

Infine sui lati est e nord dell'area, in corrispondenza della zona di carico-scarico merci, è prevista la realizzazione di un bacino di laminazione per lo smaltimento delle acque piovane, come definito nel progetto di Valutazione di compatibilità idraulica / Opere di mitigazione.

### **opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste comprendono:

- la realizzazione della strada di accesso alla lottizzazione, che verrà ceduta al Comune, dalla rotonda dello svincolo del casello della SPV, per complessivi 755 mq;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato con stalli per autoveicoli e un'area verde alberata, per complessivi 3.561 mq, dei quali 2.089 mq a verde e 1.472 mq a parcheggio;
- la realizzazione di un parcheggio alberato, privato a uso pubblico, per complessivi 4.490 mq;
- la realizzazione di un marciapiede alberato lungo il lato sud dell'area a parcheggio;
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, realizzato con una pavimentazione in calcestruzzo, che metterà in collegamento l'area del parcheggio pubblico con i percorsi pedonali (marciapiedi) di Via dell'Artigianato e con la pista ciclabile presente su Strada del Molino, in particolare con la zona dell'accesso al sottopasso che attraversa la stessa Via dell'Artigianato e conduce ai percorsi presenti sull'argine del torrente Astico. La scelta di realizzare il percorso pedonale in questa zona, non disponendolo lungo Via dell'Artigianato e poi lungo la strada di accesso all'area di lottizzazione, sfruttando per la sua esecuzione parte del relitto stradale del vecchio tracciato della strada di accesso all'area artigianale, è fatta con l'intenzione di ridurre il rischio di realizzare un percorso destinato agli utenti deboli lungo una strada particolarmente trafficata, in quanto di collegamento all'ingresso del casello della SPV, e caratterizzata, inoltre, da una forte pendenza per i numerosi dislivelli presenti in quest'area;
- la realizzazione del completamento delle reti dei sottoservizi già esistenti (rete elettrica, rete telefonica, rete gas, rete smaltimento acque bianche / nere, rete illuminazione pubblica, rete acquedotto) e degli allacci per l'insediamento della futura attività.

### **D.P.R. n. 503/1996 – Legge 13/1989**

Le opere di urbanizzazione previste tengono conto delle necessità richieste dal rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Nella individuazione dei posti auto si terrà in considerazione il numero di questi da destinare alla sosta di particolari categorie, dotandoli degli spazi necessari. I percorsi pedonali saranno dotati, in misura sufficiente, di elementi di raccordo, con pendenze e materiali idonei, tra le diverse quote per permetterne a tutti

gli utenti la completa fruibilità. Si rimanda per maggiori dettagli delle soluzioni tecnico-progettuali previste alla relazione tecnica descrittiva specifica e alla documentazione grafica allegata alla richiesta.

### **reti sottoservizi**

L'area artigianale confinante risulta già servita dalle reti di sottoservizi (corrente elettrica, telefono, acqua potabile, fognatura, gas metano). Le opere di lottizzazione prevedono il loro completamento, nelle aree oggetto di cessione o di vincolo a uso pubblico, o il semplice collegamento per quelle necessarie a rendere il nuovo lotto edificabile perfettamente utilizzabile da qualsiasi attività che potrebbe andare a insediarsi.

In particolare si provvederà alla realizzazione delle seguenti reti di sottoservizio:

- rete smaltimento acque bianche, con relative opere di mitigazione idraulica;
- rete di pubblica illuminazione, delle aree destinate a cessione o a vincolo a uso pubblico;
- colonnine per la ricarica delle auto elettriche, come previsto dalla normativa (applicazione del D.Lgs. 257/2016);
- idrante antincendio.

Verranno inoltre realizzate le seguenti opere di collegamento/allaccio alle reti dei sottoservizi esistenti finalizzate all'utilizzo del fabbricato;

- rete elettrica, con collocamento di una cabina di trasformazione MT/BT;
- rete telefonica;
- rete gas metano;
- rete smaltimento acque nere (fognatura);
- rete di pubblica illuminazione;
- rete idrica.

### **materiali e finiture**

Per quanto riguarda i materiali impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione la strada di accesso verrà realizzata in asfalto e delimitata da cordone in calcestruzzo. Gli spazi a parcheggio saranno realizzati con un pavimentazione drenante in cls vibrocompresso di varia colorazione e delimitate anch'esse da cordone a raso.

Il percorso ciclo-pedonale verrà realizzato, su indicazioni della Soprintendenza, trovandosi all'interno della fascia di rispetto ambientale, in granulato tipo calcestre.

Le essenze arboree, previste per l'ombreggiatura dei parcheggi, che verranno messe a dimora saranno del tipo Bagolaro (*Celtis australis*). La strada di accesso sarà individuata da un filare di alberi ad alto fusto del tipo Ginko (*Ginkgo Biloba*). Le altre aree a verde saranno piantumate rispettando le prescrizioni previste.

In particolare, come già indicato, sui lati est e nord dell'area sono previste, inoltre, delle aree verdi di mitigazione piantumate, come prescritto dall'art. 17 delle NTO del P.I. Il rispetto di queste prescrizioni sarà ottenuto con la messa a dimora di una varietà eterogenea di essenze arboree, costituite da arbusti e alberi a medio-alto fusto. In particolare si provvederà all'impianto di alberi di Ontano nero (*Alnus, glutinosa*), Olmo campestre (*Ulus carpinifolia*), Salici (*Salix*) e arbusti di Biancospino (*Crataegus monogyna*), Ligustro volgare (*Ligustrum vulgare*), Sanguinella (*Cornus sanguinea*) e Prunus spp (*Prunus persica*).

L'arredo urbano, costituito da panchine e cestini, sarà di forma semplice. Le panchine potranno essere realizzate in calcestruzzo. I cestini previsti saranno in metallo.

#### **definizione del lotto edificabile**

Il progetto di urbanizzazione prevede la realizzazione di un lotto edificabile unico attestato sull'area a parcheggio, destinato ad accogliere un unico fabbricato.

#### **definizione aree a standard**

La soluzione progettuale prevede il reperimento delle aree a standard nelle quantità minime previste dalla normativa vigente.

#### Dimensionamento standard

Superficie edificabile = 17.786 mq ca.

Superficie coperta Lorda max = 4.488 mq

Superficie di Vendita max = 1.500 mq

#### *Destinazione produttiva*

Superficie a Standard (art. 28 NTO) (compresi negli standard commerciali)

(10% + 10%) di superficie edificabile = (10% + 10%) di 17.786 = 3.557,2 mq

#### *Destinazione commerciale*

Superficie a Standard (art. 28 NTO)

100 mq/100 mq di Superficie Lorda =  $4.488 \times 100/100 = \underline{4.488 \text{ mq}}$

Per il dimensionamento e l'individuazione delle aree a standard previste si rimanda all'elaborato grafico del P.D.L. (rif. tav. 7 Stato di progetto. Dimensionamento e individuazione standard urbanistici).

## **cronoprogramma**

La durata dei lavori si presume possa essere di sei mesi.

In particolare le opere si svolgeranno secondo il seguente cronoprogramma:

- sbancamenti e modellamenti del terreno;
- realizzazione del cassonetto stradale;
- realizzazione delle reti principali dei sottoservizi;
- realizzazione dei profili e definizione delle aree da destinare a parcheggio, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.;
- realizzazione degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi;
- realizzazione dei sottofondi e delle pavimentazioni;
- completamento delle opere delle reti dei sottoservizi (illuminazione pubblica);
- messa a dimora delle essenze arboree e dell'arredo urbano;
- realizzazione della segnaletica stradale.

Padova / Mason Vicentino, 10.05.2019

I Progettisti

architetto Franceschini Lorenzo

architetto Muttin Massimo