

**COMUNE DI VICENZA
PROVINCIA DI VICENZA**

COPIA

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
dott. Danilo Guarli

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PAM1 - VIA ROLLE**

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 164 DEL 2.3.MAG. 2012

IL PRESIDENTE

F.to MORETTO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to CARRENO

COMMITTENTI:

CECCHETTO s.n.c. di Fanin Beniamino & C.

Via Brenta, 3 - 36030 Isola Vic.na (VI)

P.IVA-Cod. FISC. 00552390247

Legale Rappresentante: Fanin Beniamino

DATA:

Maggio 2012

ELABORATO:

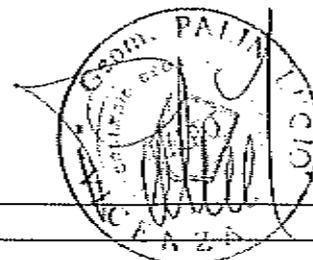
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI:

GIOVANNI FATTORI ARCHITETTO
P.zza Umberto 1° ang. Via Cadorna
36043 Camisano Vic.no
0444/411080

STUDIO TECNICO PALIN GEOM. LUCIO
Via Brescia, 33
36040 Torri di Quartesolo (VI)
0444/267225

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Costruttori della Provincia di Vicenza
Sezione di Vicenza
GIOVANNI FATTORI
n° 1125



1 – PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione denominato PAM 1 – VIA ROLLE, oggetto del presente studio e progettazione attuativa, si riferisce all'area individuata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vicenza come **PAM 1**, frontista la Strada Provinciale Pasubio arteria di grande importanza che collega Vicenza con le città di Schio, Thiene e l'altopiano di Asiago.

2 – ANALISI DEL PROGETTO

I terreni compresi nel Piano di Lottizzazione sono situati in zona pianeggiante a ml 38,70 circa sul livello del mare e comprendono una **superficie totale di 5373,00 mq.**

3 – PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

La progettazione del Piano ha dovuto tenere in considerazione il vincolo imposto dal passaggio dell'oleodotto militare POL DN6, tratto Montichiari – Aviano.

Il tracciato dell'oleodotto vincola la progettazione del Piano di Lottizzazione, così come previsto nelle schede urbanistiche.

A fianco e sopra il tratto di oleodotto non tombato non è infatti possibile realizzare il parcheggio, in quanto lungo il suo tracciato è vietata la posa a dimora di piante o altra opera fissa.

Il P.U.A. è stato così progettato seguendo le indicazioni avute dal Comando Militare rete POL.

La proprietà in data 27/01/2004 ha ottenuto il N.O. da parte del Comando rete POL di Parma, a tombare ml 49,90 di oleodotto al fine di consentire la futura realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione dei fabbricati, ed in data 29/12/2004 ha ritirato regolare Permesso di Costruire e dato seguito ai lavori di tombamento, ultimati in data 25/07/2006.

4 – ILLUSTRAZIONE

A seguito del rilievo celerimetrico dell'area si è a presentare l'allegato P.L. con una superficie, così ripartita:

Aree a verde pubblico	mq 1390,00
Superficie fondiaria	mq 1777,00
Piazza pedonale vincolata ad uso pubblico	mq 613,00
Superficie a parcheggio pubblico	mq 725,00
Viabilità ed aree complementari alla viabilità	mq 823,00
Cabina elettrica	mq 25,00
Isola ecologica	mq 20,00
TOTALE	mq 5373,00

(Tav. n°3)

Area da cedere al Comune di Vicenza	mq 2827,00
Superficie fondiaria	mq 1777,00
Piazza pedonale vincolata ad uso pubblico	mq 613,00
Proprietà del Comune di Vicenza	mq 156,00
TOTALE	mq 5373,00

(Tav. n°4)

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area a verde è stata progettata in modo tale che si crei un tutt'uno con la "piazza", lasciando circoscritta l'area a parcheggio che avrà accesso dalla S.P. Pasubio e uscita in Via Rolle.

La viabilità interna, con strada larga ml 5,00, sarà a senso unico con ingresso dalla S.P. Pasubio e uscita su Via Rolle.

L'area a parcheggio verrà collegata all'area verde, all'area fondiaria ed all'esistente marciapiede lungo la Prov. Pasubio tramite camminamenti pedonali.

L'area a parcheggio prevede l'adozione di pavimentazione in betonelle grigliate, per quanto riguarda i posti auto e manto d'asfalto per le aree di manovra.

L'area verde, seminata a prato, verrà piantumata con n°8 aceri campestre, n°2 platani ibrido in sostituzione agli esistenti che saranno rimossi sulla S.P. Pasubio e n°3 aceri platanoides, spostati dall'attuale posizione lungo Via Rolle (Tav. 01/a). Nel parcheggio pubblico verranno piantumati n°6 alberi di Giuda.

Le alberature previste ad arredo dell'area verde e del parcheggio pubblico vanno ad integrare quelle esistenti poste lungo la viabilità principale.

Tutte le opere in progetto ottemperano ai requisiti previsti dalla Legge 13/89 e s.m.i. in tema di abbattimento delle barriere architettoniche. L'area a parcheggio è dotata di n°2 posti riservati ai portatori di handicap.

Lungo Via Rolle è prevista un'isola ecologica delle dimensioni ml 10,00 x ml 1,70.

Vicino al parcheggio pubblico è prevista una cabina elettrica con fascia di rispetto di 2,50 ml dai confini.

6 – INDICI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

La superficie utile realizzabile dalla ditta "CECCHETTO S.n.c." è così calcolata:

Superficie territoriale	mq 5373,00
Superficie PAM 1 da P.R.G. / P.I.	mq 2000,00
Indice di utilizzazione territoriale (i.t.) → (2000/5373)	mq / mq 0,37223
Superficie in proprietà Comune di Vicenza	mq 156,00
Superficie in proprietà "CECCHETTO S.n.c."	mq 5217,00
Superficie utile proprietà "CECCHETTO S.n.c." (5217 x i.t.)	mq 1942,00

(Tav. 02)

DESTINAZIONI D'USO

La superficie utile sarà ripartita con le seguenti destinazioni d'uso:

SU residenziale	mq 200,00
SU direzionale	mq 400,00
SU commerciale (con riferimento all'art. n°41 – scheda PAM 1- e art. n° 13.1 delle N.T.A. del P.R.G. / P.I. – massimo 1000,00 mq di superficie di vendita)	mq 1342,00
SU TOTALE ditta "CECCHETTO S.n.c."	mq 1942,00

(Tav. 03)

La proprietà "CECCHETTO S.n.c." rinuncia all'acquisto dei diritti edificatori pertinenziali alla superficie di proprietà comunale, andando così a realizzare mq 1942,00 di superficie utile derivanti dall'esclusiva superficie di proprietà.

7 – VERIFICA DOTAZIONE AREE A STANDARD

Le superfici ad area standard di progetto sono:

Superficie a parcheggio pubblico	mq 725,00
Superficie a verde pubblico	mq 1390,00
Piazza pedonale vincolata ad uso pubblico	mq 613,00
Superficie totale	mq 2728,00

1) SCHEDA DESCRITTIVA PAM 1 – art. 41 NTA PRG/PI

Tra le prescrizioni vincolanti previste dalla scheda descrittiva del PAM 1 di cui all'art. 41 delle NTA del PRG / PI, *“le superfici a verde e parcheggi pubblici, che potranno essere ricavate anche entro la fascia di rispetto stradale, dovranno essere pari almeno alla superficie utile complessiva.”*

SU residenziale	mq 200,00
SU direzionale	mq 400,00
SU commerciale	mq 1342,00
SU totale di progetto	mq 1942,00

Superficie totale area a standard di progetto 2728, 00 mq > 1942,00 mq

2) Art. 9 NTA PRG /PI

Art. 9 NTA PRG/PI		
SU COMMERCIALE e DIREZIONALE = 1742,00 mq		
URB I	Spazi parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde attrezzato	(1742,00 /2)= 871,00 mq
URB II	Spazi pubblici o per attività collettive	(1742,00 /2)= 871,00 mq
SU RESIDENZIALE = 200,00 mq (4 ab)		
URB I	Verde attrezzato	5,00 x 4 =20,00 mq
	Verde art. 26 L.R. 61/85	3,00 x 4 = 12,00 mq
	Park	3,50 x 4 = 14,00 mq
URB II	Gioco, verde e sport	10,00 x 4 = 40,00 mq
TOT.	VERDE	20,00 + 12,00 + 40,00 = 72,00 mq
	PARK	14,00 mq
	VERDE + PARK	86,00 mq
TOTALE		871,00 + 871,00 + 86,00 = 1828,00 mq

Superficie totale area a standard di progetto 2728,00 mq > 1828,00 mq

3) Art. 16 L.R 15/04 Comma 1

SU Commerciale = 1342,00 mq

0,50 mq/mq di superficie di pavimento a parcheggio = 1342,00 x 0,5 = 671,00 mq

Sup a park pubblico di progetto = **725,00 mq > 671,00 mq**

4) Art. 30 L.R. 11/04

SU COMMERCIALE

Aree a servizi = 100,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento = 1742,00 mq

SU RESIDENZIALE

Aree a servizi = 30,00 mq per abitante teorico = 30,00 x 4 = 120,00 mq

Totale aree a servizi = 1742,00 mq + 120,00 mq = 1862,00 mq

Superficie totale area a standard di progetto = **2728,00 mq > 1862,00 mq**

8 – ELENCO PROPRIETA' E RELATIVE SUPERFICI

La proprietà risulta così individuata:

- Società “CECCHETTO S.n.c. di Fanin Beniamino & C.”, con sede in Via Brenta n°3 – 36030 Isola Vicentina (VI) – P.IVA e C.F. 00552390247 – Legale Rappresentante Fanin Beniamino, residente in Via Vallugana n°50 a Isola Vicentina – C.F. FNNBMN41B11C056I.

Il terreno risulta individuato al Catasto Terreni al foglio n°60, mappale n°38 di mq 4657,00 e mappale n°1483 di mq 560.

- Comune di Vicenza

Il Terreno risulta individuato al Catasto Terreni al foglio n°60, mappale n°1094 (parte) sedime stradale di Via Rolle per mq 74,00 e sedime stradale S.P. Pasubio per mq 82,00.

Ai sensi dell'articolo 20 punto 6 della L.R. 11/'04 la ditta “CECCHETTO S.n.c.” è in possesso del 97,1 % della superficie territoriale di Piano rilevata e del 98.6 % del valore catastale delle aree inserite nel Piano, in quanto parte della superficie in proprietà al Comune di Vicenza rientra nelle “strade” del foglio n°60 che per definizione catastale sono prive di reddito agrario e dominicale, e quindi dispongono dei requisiti necessari per aver titolo a presentare il presente P.U.A.

9 – NOTE

- Rete idraulica

La zona è dotata di collettore fognario collegato all'impianto di depurazione. I fabbricati saranno collegati con condotti privati separati tra acque bianche e acque nere.

Le acque nere confluiranno nel collettore fognario di S.P. Pasubio e le acque meteoriche verranno allontanate al fosso esistente tramite pozzetto di laminazione con riferimento alla Relazione di compatibilità idraulica

- illuminazione Pubblica

L'illuminazione pubblica sarà realizzata secondo le direttive che l'Azienda erogatrice di forza motrice, nel caso A.I.M., ha dato.

La realizzazione della rete tenderà al contenimento dei consumi energetici e alla scrupolosa osservanza delle normative nazionali in fatto di inquinamento luminoso.

L'armamento adottato, nel perseguire i fini precedentemente citati, sarà particolarmente attento a rendere l'illuminamento della sede stradale, delle aree verdi e parcheggi, in ragione della loro fruibilità in relazione alla sicurezza degli automobilisti e dei pedoni fruitori del verde.

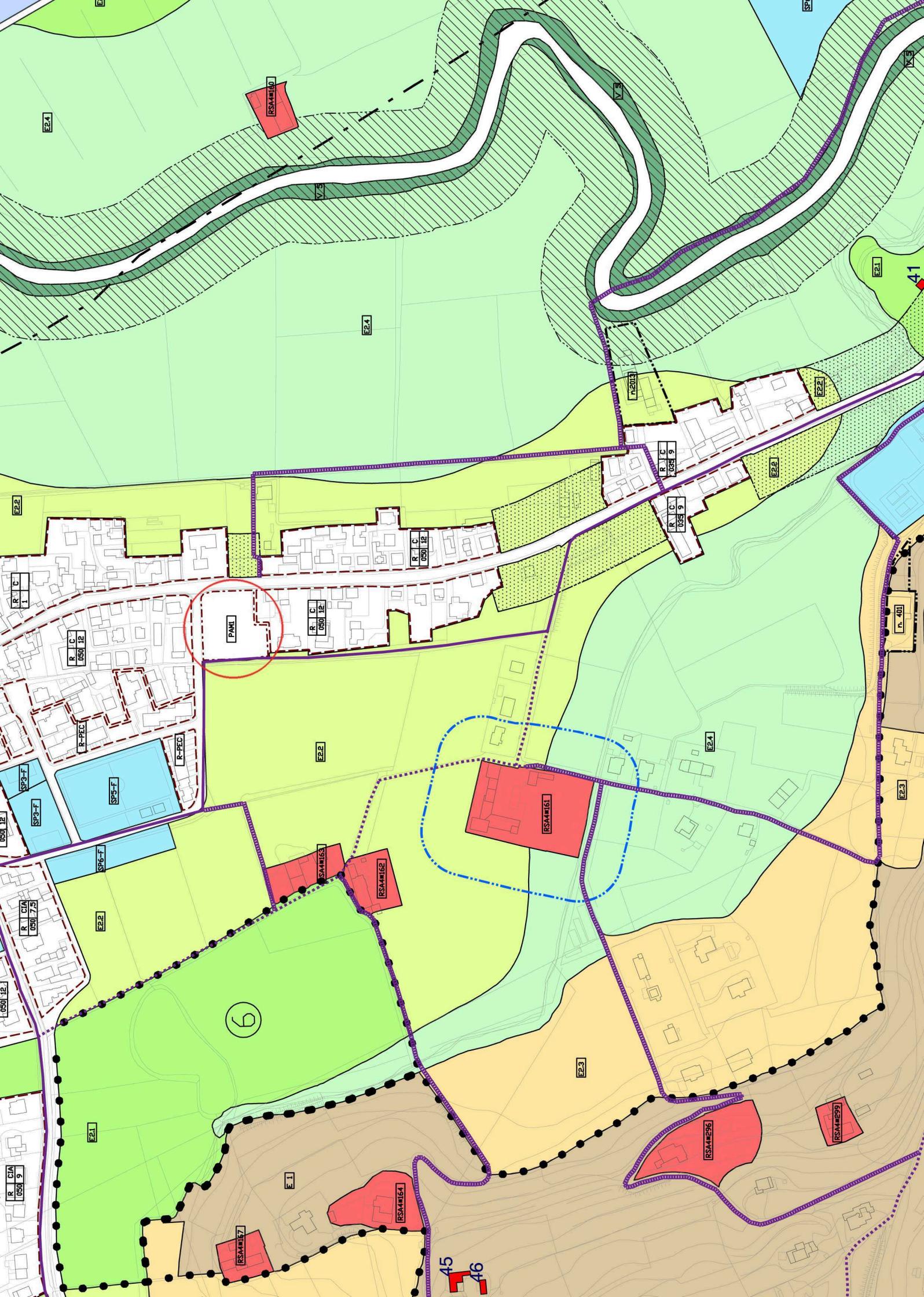
- Spazi privati

Sullo spazio privato situato tra l'uscita della strada pubblica del Piano e l'accesso carraio all'area fondiaria da Via Rolle, verrà ricavata un'area adibita a carico e scarico delle merci per le attività commerciali che si andranno ad insediare.

- Fonti energetiche

Il progetto terrà conto di realizzare un impianto fotovoltaico, sul tetto del fabbricato che sarà costruito, a servizio del fabbricato stesso.

-----ooOoo-----



PANEL

RSA#161

RSA#162

RSA#167

RSA#164

RSA#296

RSA#299

6

45
46

41

E2.4

E2.4

E2.2

PANEL

R-1C
050 12

R-1C
050 12

R-1C
035 9

R-1C
035 9

E2.2

E2.2

R-1C
1

R-1C
050 12

R-PEC

R-PEC

SP3-F

SP3-F

SP5-F

R-PEC

R-CIA
050 7.5

E2.2

R-CIA
050 9

E2.1

E-1

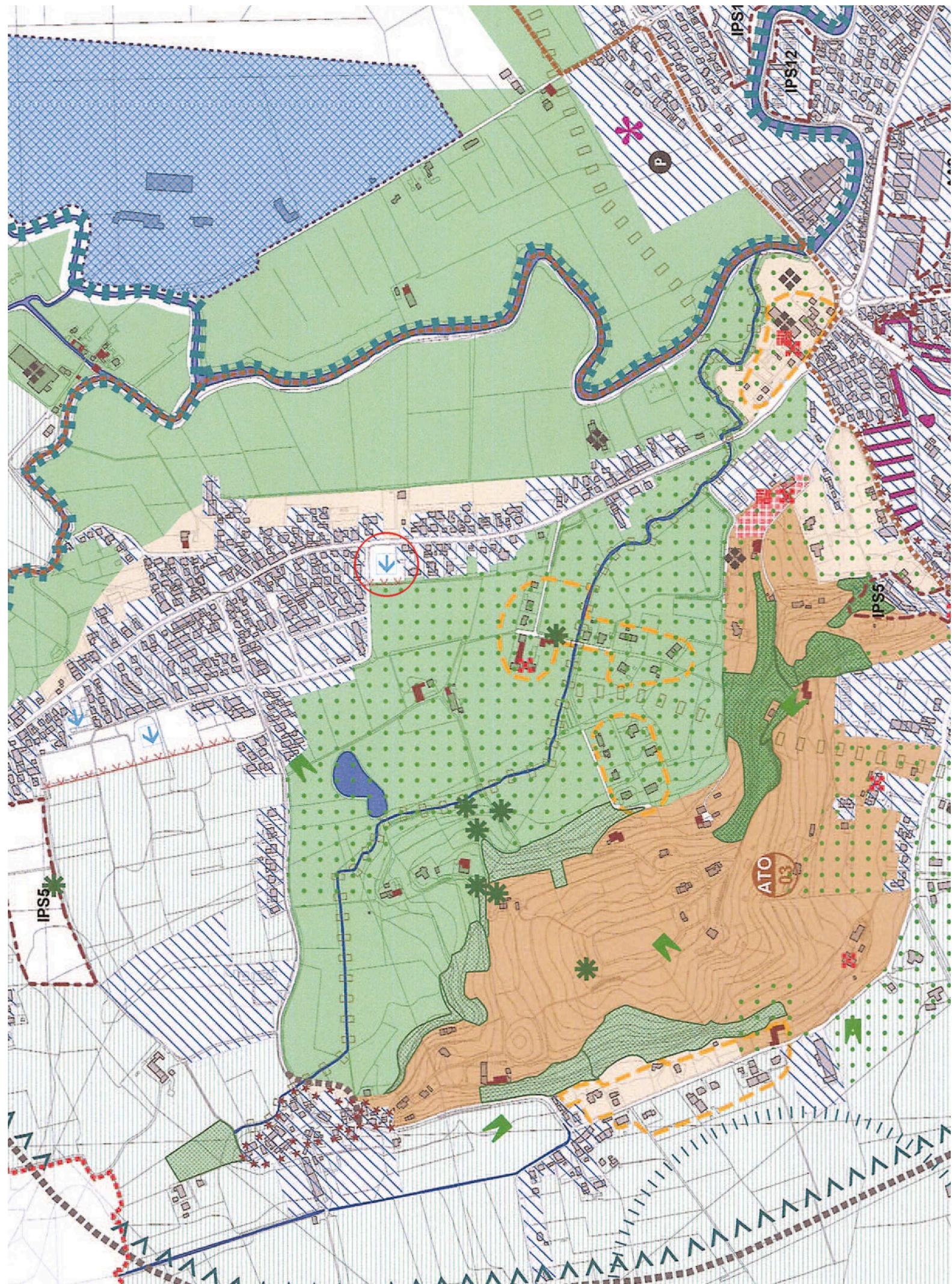
E2.3

E2.3

R-401

R-401

SP





SCHEDA DESCRITTIVA PAM 1 MADDALENE AREA COMMERCIALE DI VIA ROLLE/ANGOLO VIA PASUBIO

PAM 1 PRESCRIZIONI VINCOLANTI

- Su max = 2000 mq
- H = 8 ml fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.

Salvo quanto disposto diversamente nelle presenti schede, si applicano le disposizioni previste dall'art. 32. per quanto riguarda specificamente le destinazioni d'uso, sono esclusi gli impianti di stoccaggio non collegati alle attività di vendita al dettaglio nonché le attività commerciali all'ingrosso. L'area è gravata da servitù per il passaggio di un oleodotto militare. Il piano attuativo dovrà essere corredato da tutte le necessarie autorizzazioni per una rettifica del tracciato che lo renda compatibile con le esigenze del progetto e della sicurezza.

Il progetto della nuova zona commerciale di espansione sulla Strada Statale del Pasubio dovrà prevedere la collocazione dei nuovi fabbricati ad adeguata distanza dalle strade, che dovranno essere fregiate di alberature d'alto fusto. Le superfici a verde e parcheggi pubblici, che potranno essere ricavate anche entro la fascia di rispetto stradale, dovranno essere pari almeno alla superficie utile complessiva.

L'accesso carrabile alla nuova zona commerciale dovrà essere previste dalla viabilità laterale (Rolle) considerata la prospicienza con la SS del Pasubio escludendo qualsiasi accesso carraio dalla suddetta viabilità di livello superiore e a grande volume di traffico e comunque organizzando adeguatamente l'innesto sulla stessa.

PAM 1 PRESCRIZIONI ORIENTATIVE

Si suggerisce l'adozione dei pioppi cipressini quali essenze particolarmente idonee a filtrare la vista delle strade dai nuovi edifici senza contraddire le esigenze di visibilità delle attività commerciali.

PAM 1 MADDALENE VECCHIA SCHEDA GRAFICA

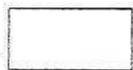
Scheda 1 - prescrizioni vincolanti

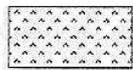


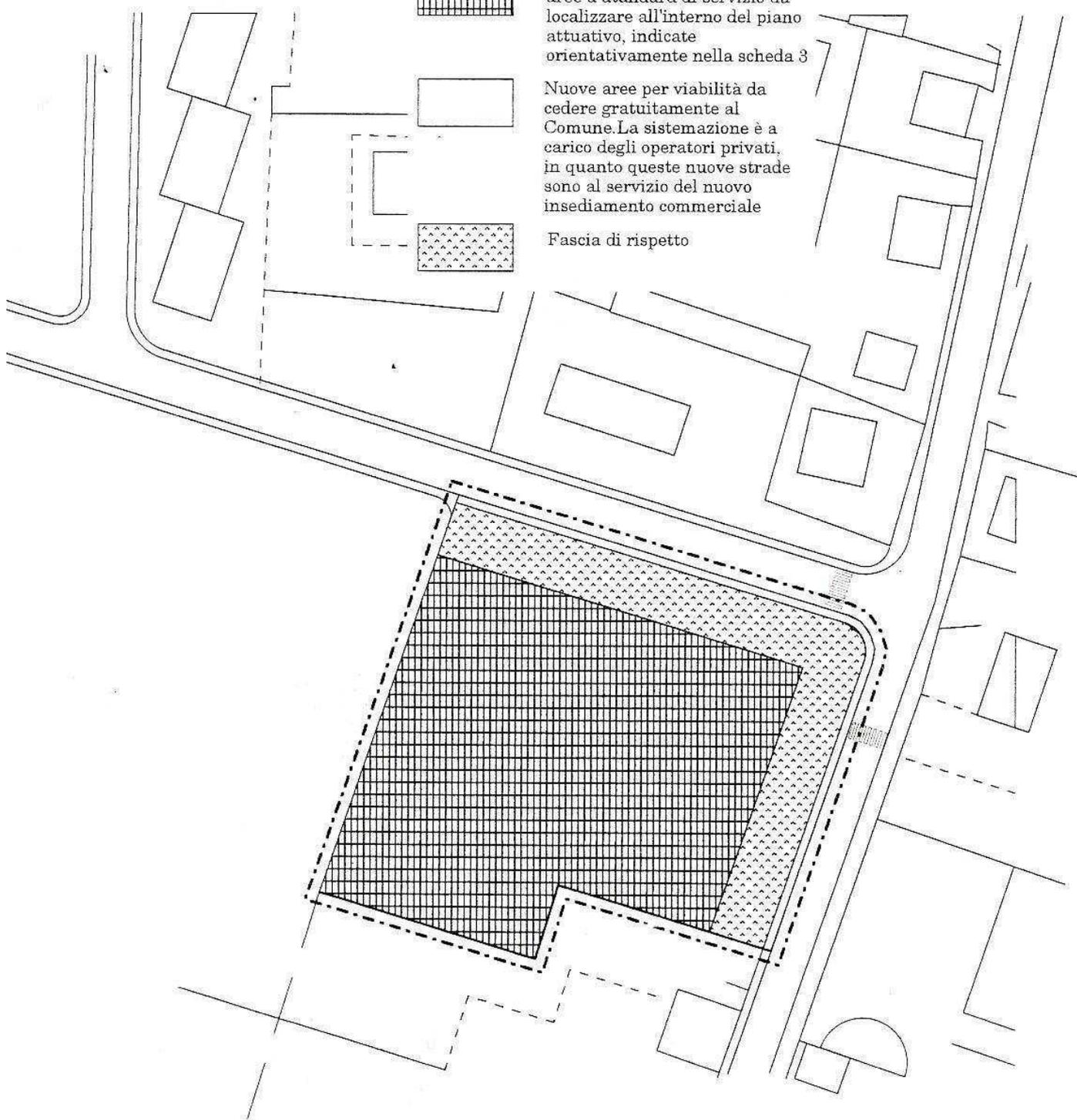
LEGENDA

----- Perimetro di pianificazione attuativa

 Area commerciale al lordo delle aree a standard di servizio da localizzare all'interno del piano attuativo, indicate orientativamente nella scheda 3

 Nuove aree per viabilità da cedere gratuitamente al Comune. La sistemazione è a carico degli operatori privati, in quanto queste nuove strade sono al servizio del nuovo insediamento commerciale

 Fascia di rispetto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

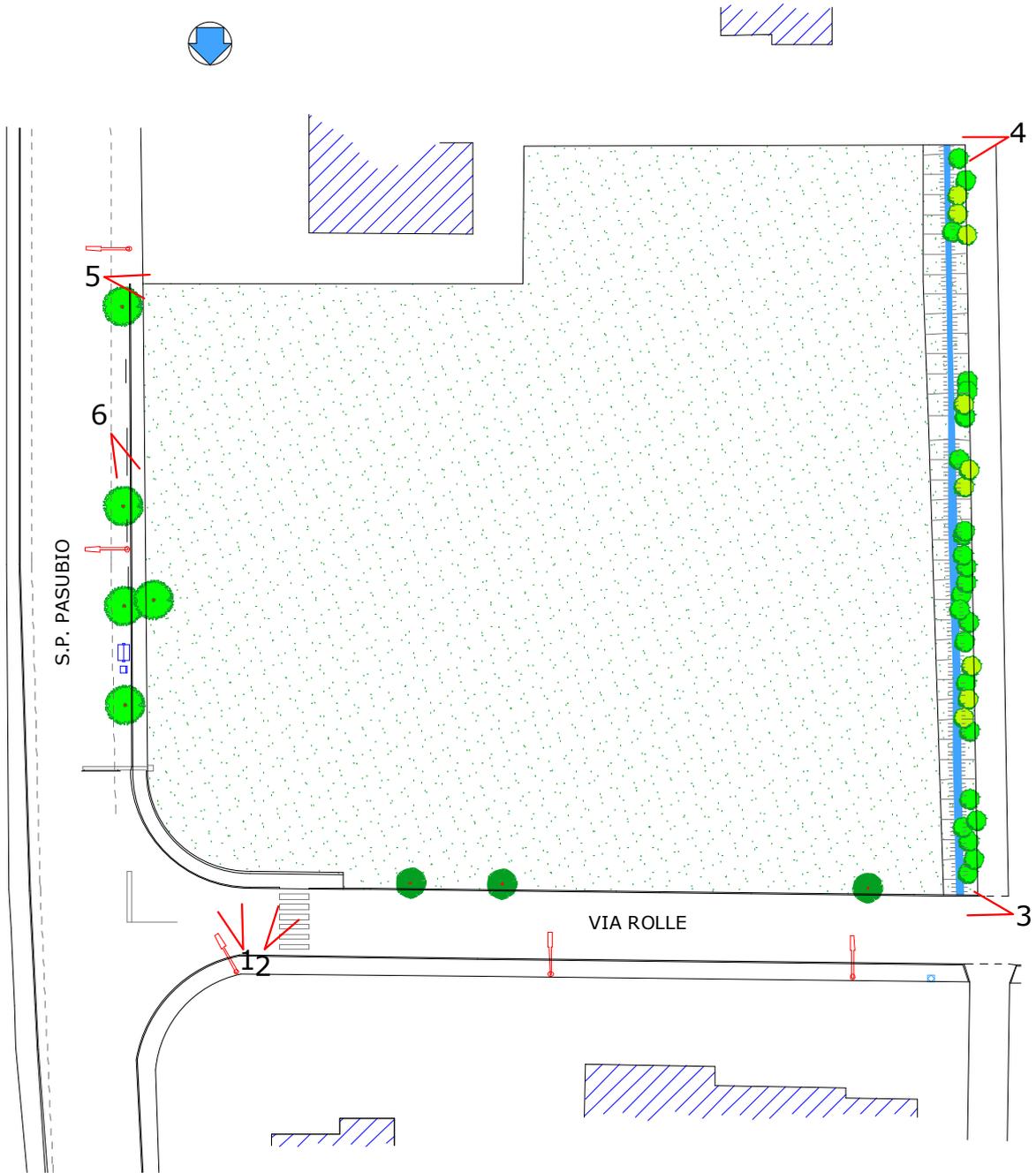




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6