PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BENACO"

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN' INSULA IMMOBILIARE SITA A VICENZA IN LOCALITA' LAGHETTO, POSTA FRA LE VIE MAROSTICANA, LAGO MAGGIORE, LAGO DI GARDA, LAGO DI LUGANO

PROGETTO

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO
F.to (Arch. Loretta Bressanello)

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.to arch. Franco Zanella

DIMENSIONAMENTO
E INDIVIDUAZIONE STANDARDS
scala 1:500

4

i proprietari:

BLUE HILL S.r.l. Venezia

i progettisti:

geom. Domenico Fortuna
progettista responsabile

arch.Sebastiano Zanetello
impianto urbanistico

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A/a
SEBASTIANO ZANETELLO
n° 368

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONS.
N. ....36..... DEL ... 07 NOV. 2004
Il Presidente
F.to SPAZIANTE
Il Segretario Gen.le
F.to VERZOSA

studio Fortuna

contra' Canove Vecchie, 4 36100 Vicenza tel.: 0444 322 835 tel./fax 0444 540 713 e-mail: studiofortunadomenico@tin.it

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE DEL P.D.L.

SIMBOLI	PROPRIETARI	SUPERFICIE LOTTI DI PROPRIETA' mq	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DEL P.R.G. mq	SUPERFICIE UTILE MASSIMA EDIFICABILE mq
a	Antoniazzi	3575	0.25	894
b	Vicentini	1819	0.25	455
c	M.C.M. s.r.l./Blue Hill s.p.a.	1595	0.25	399
d	Blue Hill s.p.a.	12213	0.25	3053
e	Dalla Pozza Paola	3968	0.25	992
f	Arneta s.r.l.	6034	0.25	1508
	TOTALE	29204		7301
	N.B. Per identificare l'ubicazione delle proprietà vedere Tav. 1			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE EDIFICATA E DA EDIFICARE RIFERITA ALLE PROPRIETA'

SIMBOLI	PROPRIETARI	SUPERFICIE UTILE EDIFICATA mq				SUPERFICIE UTILE DA EDIFICARE mq				TOTALE SUPERFICIE UTILE mq			
		Artig.	Comm.	Direz.	Resid.	Artig.	Comm.	Direz.	Resid.	Artig.	Comm.	Direz.	Resid.
a	Antoniazzi	103	--	--	325	--	--	--	466	103	--	--	791
b	Vicentini	--	366	--	152	--	--	--	-63	--	366	--	89
c	M.C.M. s.r.l. Blue Hill s.p.a.	--	--	--	344	--	--	--	55	--	--	--	399
d	Blue Hill s.p.a.	--	--	--	206 (1)	--	--	--	2847	--	--	--	3053
e	Dalla Pozza Paola	--	--	--	--	--	--	--	992	--	--	--	992
f	Arneta s.r.l.	--	--	--	--	--	--	--	1508	--	--	--	1508
	TOTALE	103	366	--	1027	--	--	--	5805	103+	366+	--	6832+
	N.B. Per identificare l'ubicazione delle proprietà vedere Tav. 1									TOTALE S.U.			7301

(1) N.B. E' PREVISTA LA POSSIBILITA' PER L'EDIFICIO ESISTENTE INDIVIDUATO CON IL NUMERO 4 DI CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE E/O DIREZIONALE AL PIANO TERRA E DIREZIONALE AL PIANO PRIMO.
IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS E' STATO CALCOLATO CON L'IPOTESI CHE RICHIEDE LA MAGGIORE QUANTITA' DI STANDARDS (COMMERCIALE/DIREZIONALE).
PERTANTO LA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS TIENE CONTO DELL'IPOTESI DI TRASFORMARE IL PIANO TERRA IN COMMERCIALE E/O DIREZIONALE E IL PIANO PRIMO IN DIREZIONALE.

NORME TECNICHE RELATIVE AI LOTTI

COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) mq	SUPERFICIE MAX COPERTA (Sc) mq	RAPPORTO DI COPERTURA (Sc/Sf) %	ALTEZZA MASSIMA h max ml	SUPERFICIE UTILE EDIFICATA mq	SUPERFICIE UTILE PREVISTA mq
Lotto 1	1829	manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione prevista art. 49 N.T.A.			428	
Lotto 2	951	manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione prevista art. 49 N.T.A.			518	
Lotto 3	600	manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione prevista art. 49 N.T.A.			344	
Lotto 4	757	manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione prevista art. 49 N.T.A.			206	
Lotto 5	1442	762	53%	9.00		466
Lotto 6	1962	1149	59%	9.00		1315
Lotto 7	2475	1072	43%	9.00		1060
Lotto 8	1991	1145	58%	9.00		1060
Lotto 9	1502	521	35%	9.00		543
Lotto 10	3731	Comparto inedificabile per la cessione della capacità edificatoria a favore dei comparti 6,7,8,9				
Lotto 11	4589	2192	48%	9.00		1361
N.B. La superficie edificabile prevista per ogni singolo comparto non è da considerarsi vincolante poichè è annesso la trasposizione di superfici utili tra i comparti del P.D.L.					1496+	5805+
					TOTALE S.U.	7301

(*) N.B. NEL CALCOLO DEGLI STANDARDS LA MODESTA SUPERFICIE ARTIGIANALE ESISTENTE E' STATA PARIFICATA ALLA DESTINAZIONE COMMERCIALE.
SI FA PRESENTE CHE LE N.T.A. ASSEGNANO UNA PERCENTUALE DI SUPERFICIE A STANDARDS MAGGIORE PER LA DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE RISPETTO ALL'ARTIGIANALE.

N.B. LA SUPERFICIE REALE A STANDARDS SARA' QUELLA RISULTANTE DAI FRAZIONAMENTI FINALI; IN OGNI CASO SARA' SUPERIORE ALLA SUPERFICIE MINIMA PRESCRITTA

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS
(art. 18 N.T.A. del P.R.G.)

capacità insediativa residenziale : n°abitanti= sup. utile P.D.L. / 40 mq/abitante = 7301 / 40 = 183

Standards	Funzione	Parcheggi mq	Verde mq
PRIMARI	Residenza (art. 18/2a)	2.50mq/ab x n°ab = = 2.5 x 183 = 458	4.00mq/ab x n°ab = = 4.0 x 183 = 732
	direzionale (artigianale*) (art. 18/3a)	Sup. utile x 20% = =(123+103)x0.20 = 45	
	commerciale (art. 23/bis)	Sup. utile x 50% = =449 x 0.50 = 225	
SECONDARI	Residenza (art. 18/3b)		12.5mq/ab x n°ab = = 12.5 x 183 = 2288
	direzionale (artigianale*) (art. 18/3b)	Sup. utile x 40% = =(123+103)x0.40 = 90	
	commerciale (art. 18/3b)	Sup. utile x 40% = =449 x 0.40 = 180	
	Totale	998	3020

AREE A STANDARDS DI PROGETTO

DESTINAZIONE		STANDARDS PRESCRITTI mq	STANDARDS DI PROGETTO mq
verde primario resid.	= 732	3020	3396
verde secondario resid.	= 2288		
Parcheggio primario resid.	= 458	998	1522
Parcheggio primario direzionale/artig.	= 45		
Parcheggio primario commerciale	= 225		
Parcheggio secondario direzionale/artig.	= 90		
Parcheggio secondario commerciale	= 180		
TOTALE		4018	4918

SUDDIVISIONE DELLE AREE DEL P.D.L.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Superficie lotti edificati	4137
Superficie lotti da edificare	13961
Superficie area non edificabile (cessione capacità edificatoria)	3731
Superficie viabilità	1670
Superficie a verde	3396
Superficie a parcheggio	1522
Superficie fascia di rispetto profonalità ml 7 non computabile negli standars	787
TOTALE	29204

RIPARTO DELLA SUPERFICIE UTILE

DESTINAZIONE PREVISTA	SUPERFICIE (mq)	PERCENTUALE (%)
superficie residenziale	6626	90.8
Superficie commerciale	449	6.1
Superficie direzionale	123	1.7
Superficie artigianale	103	1.4
TOTALE	7301	100

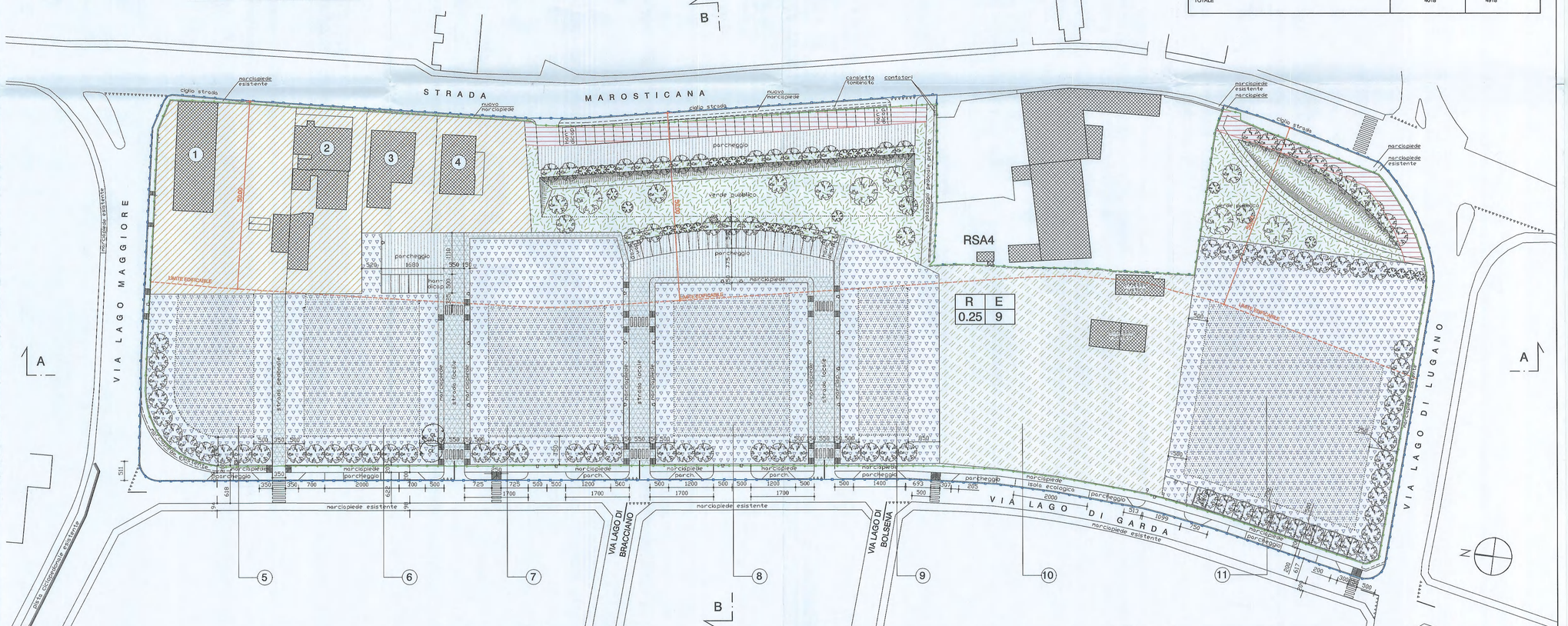
N.B. LA TABELLA SOPRASTANTE RAPPRESENTA L'IPOTESI DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA SUPERFICIE ESISTENTE DEL LOTTO 4 DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE E/O DIREZIONALE (VEDI NOTA 1)

RAFFRONTO DATI DIMENSIONALI P.R.G. - P.D.L.

Superficie territoriale P.R.G.	29994 mq
Perimetro P.R.G.	950 ml
Superficie territoriale P.D.L.	29203 mq
Perimetro P.D.L.	941 ml
Superficie territoriale ambito d'intervento	31430 mq
Perimetro ambito d'intervento	965 ml

LEGENDA

- AMBITO DI INTERVENTO superficie = 31 430 mq perimetro = 965 m
- PIANO DI LOTTIZZAZIONE superficie = 29 203 mq perimetro = 941 m
- FABBRICATI ESISTENTI
- PROFILO DI MASSIMO INGOMBRO



LAGH-STANDARDS.DWG dicembre 2003