

7 LUG. 1994

P.L.

11.206

COMUNE DI VICENZA

1^a copia (2)

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N. 105 DI 13 MAR. 1995

IL PRESIDENTE
F.to VARIATI

IL CAPO SEZ. CENTRO STORICO
arch. Lello Coltri

IL SEGRETARIO GEN.LE
F.to FAIETI

L'INGEGNERE CAPO DIPARTIZIONE V

IL COMMITTENTE
TECNOCOS s.r.l.
Ctra SS. Apostola 39 - VICENZA

DATA MARZO 92	SCALA	IL PROGETTISTA <i>G. Campi Sfer</i>	TAVOLA N° 2
OGGETTO RELAZIONE		IL D.D.L.L. <i>G. Campi Sfer</i>	
		PROGETTO PER UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA F.LLI BANDIERA, PER CONTO DELLA DITTA TECNOCOS S.R.L.	



1) GENERALITÀ

L'area oggetto del presente progetto di lottizzazione é classificata per la maggior parte "Residenziale" di espansione intensiva dal vigente P.R.G. con indice territoriale 1 mq/mq, e per una piccola parte " Residenziale di completamento", sempre con lo stesso indice.

Catastalmente l'area é definita dai mapp.li n° 2043 ex 1589b - 128 ex 128a - 1578 ex 1578a - 1579 ex 1579a - 2035 ex 2035a - 2039 ex 2039a - 2066 ex 1581b - 2067 ex 1582b - 2069 ex 2039b - 2068 ex 2035b - 2023 ex 100b - 2124 ex 100c - 2042 ex 1588b - 2064 ex 1588b - 1589 ex 1589b - 2065 ex 100b - fog. 73 in Comune di Vicenza per una superficie territoriale di mq. 11.334.

Il P.d.L. é inserito in un contesto urbanistico alquanto vario, avendo a Sud un'area ad uso pubblico (area per parcheggio) a Nord ed Ovest una zona residenziale di completamento con tipologia edilizia non omogenea e a Est l'Astichello inserito anch'esso in area di uso pubblico.

Si é cercato quindi di porre l'attenzione sulla possibilità di interrelazione di quest'area con quella vicina, e soprattutto con il nuovo accesso

stradale ad Est. Anche con le aree edificate ad Ovest si é operato un collegamento attraverso la previsione di un percorso pedonale.

Si sottolinea inoltre il fatto che é stata operata una stretta correlazione funzionale con il piano di lottizzazione adiacente (ditta Zarantonello), sia dal punto di vista della strada di P.R.G., sia nell'individuazione del verde pubblico.

2) STRUTTURA DEL PIANO E VIABILITA'

Tenuto conto delle funzioni ammissibili in riferimento all'art.23 delle N.T.A. (residenza e attività commerciale-direzionale), si é cercato di tenere separate le varie funzioni, dando alla parte residenziale una connotazione di maggior isolamento dal traffico e dal rumore, e localizzando le attività non residenziali nella parte più a Sud.

La tipologia edilizia prescelta è mista, con la previsione di una cortina edilizia abbastanza compatta verso Sud e verso le strade di P.R.G., una con diverse forature del piano terra per la creazione di passaggi carrai e pedonali, di gallerie con profilo assai articolato sia in altezza che in planimetria.

Completano le porzioni edilizie del piano due edifici isolati a blocco, situati all'interno della lottizzazione con tipologia analoga a quella del piano di lottizzazione adiacente.

La tipologia, la planimetria e l'altimetria degli edifici sono vincolanti salvo quanto specificato nelle norme specifiche e nell'ambito delle zone d'ombra.

Resta inoltre vincolante la superficie utile massima complessiva prevista dal piano

Per le distanze tra edifici si intende avvalersi

di quanto previsto dall'art.17 punto 7 N.T.A.

La lottizzazione prevede la realizzazione nei limiti di proprietà della strada di P.R.G. che corre a fianco della lottizzazione stessa incrociando V.le F.lli Bandiera, in ciò tenendo conto di quanto previsto dalla variante al P.R.G. adottata e dal P.R.G. vigente.

L'insediamento é inoltre servito e organizzato mediante una maglia di collegamenti pedonali e veicolari privati che la caratterizzano e la qualificano e di cui sarà data relazione ai paragrafi specifici.

Nell'ambito della viabilità privata é prevista la costruzione di accessi carrabili sotterranei di collegamento con i parcheggi privati interrati.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il piano prevede la realizzazione di zone di verde pubblico e di aree pubbliche per la sosta dei veicoli, in ottemperanza al disposto dell'art.18 N.T.A.

Il verde pubblico é individuato in due aree, l'una, verso Sud, che separa l'insediamento del parcheggio pubblico previsto dal P.R.G., l'altra, verso Nord, in adiacenza al verde pubblico reperito dal vicino P.L. Zarantonello, al fine di creare una zona verde di una certa consistenza.

I parcheggi pubblici sono ricavati in parte lungo la strada di P.R.G., opportunamente allargato, e dotati di marciapiede alberato, e in parte all'interno della lottizzazione, in vicinanza del corpo di fabbrica a destinazione mista.

Fra le opere di urbanizzazione primaria viene inoltre indicata la realizzazione del percorso pedonale

I conteggi sono i seguenti;

Standars minimi:

Verde pubblico

- per la residenza: $\text{mq.} (7938 : 40) \times 4 = \text{mq.} 794$

- per le altre

destinazioni: $\text{mq.} (3396 \times 0,20) : 2 = \text{mq.} 339,5$

Totale Verde pubblico -----
mq.1133,5

Parcheggi

- per la residenza: $\text{mq.}(7938 : 40) \times 2,5 = \text{mq. } 496$
- per le altre
destinazioni $\text{mq.}(3396 \times 0,20) : 2 = \text{mq. } 339,5$

Totale Parcheggi -----
mq. 835,5

Totale standards minimi mq.1966

Standards primari di progetto:

Verde pubblico mq.1522

Parcheggi mq. 998

Totale mq.2521

Nell'area di verde pubblico é conteggiata anche una superficie di mq; 150 relativa al percorso pedonale.

4) AREE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree per l'urbanizzazione secondaria, non essendo le stesse individuabili né per tipo né per collocazione all'interno dell'insediamento, saranno monetizzate e il relativo controvalore versato nelle Casse Comunali a sensi del paragrafo 5 dell'art. 18 nella N.T.A. del P.R.G.

Salva l'applicazione del disposto dell'art.86 I° comma della L.R.n° 61 del 27.6.1985.

Si ritiene comunque che la strada di P.R.G., realizzata dai lottizzatori, debba annoverarsi tra le opere di urbanizzazione secondaria, essendo esterna alla superficie territoriale.

5) SERVIZI E SOTTOSERVIZI

L'area sarà dotata di tutti i servizi e sottoservizi indicati nelle tavole della lottizzazione.

Tali opere saranno tuttavia meglio precisate nelle loro caratteristiche definitive al momento della presentazione dei progetti esecutivi agli uffici competenti e saranno concordati con le aziende erogatrici.

6) PARCHEGGI PRIVATI

E' prevista la realizzazione di parcheggi privati al piano interrato che interesserà gran parte dell'area, e in parte il piano terra.

La superficie di tali parcheggi sarà tale da soddisfare gli standards di cui alla legge 122.

7) INDICI E SUPERFICI

La superficie lottizzata di complessivi catastali mq. 11.321 é così ripartita.

a) Spazi pubblici per la sosta dei veicoli	mq.	998
b) Verde pubblico	mq.	1.522
c) Superficie edificabile	<u>mq.</u>	<u>8.814</u>
In totale	<u>mq.</u>	<u>11.334</u>

Strade e marciapiedi di P.R.G. mq. 2.441

Le quantità edificabili sono le seguenti:

- Superficie utile totale		
mq. 11.334 x 1	mq.	11.334
Superficie utile minima ad attività residenziali		
mq. 11.334 x 70%	mq.	7.934
- Superficie utile massima di attività compatibili e secondarie		
mq. 11.334 x 30%	mq.	3.400

INDICE RELAZIONE

- 1) GENERALITA'
- 2) STRUTTURA DEL PIANO E VIABILITA'
- 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- 5) SERVIZI E SOTTOSERVIZI
- 6) PARCHEGGI PRIVATI
- 7) INDICI E SUPERFICI