



Gruppo progettazione
"habitat"

COTIA

Piano Urbanistico Attuativo n. 215 – Viale della Serenissima – Vicenza

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 94 DEL 20 FEB. 2008
IL PRESIDENTE
F.to SORRENTINO
IL SEGRETARIO GEN.LE
F.to MACCANI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IMMOBILIARE SERENA S.R.L.

I committenti

UNICOMM s.r.l.

IMMOBILIARE SERENA s.r.l.

Strobe Giulio e Rizzi Luigina

Strobe Antonio

*Strobe Antonio
Strobe Giulio
Rizzi Luigina*

UNICOMM s.r.l.
Via E. Mattei, 51
36034 ROVERETO (VI)
C.F. P.IVA 01274580248

I Progettisti

arch. Sergio Carta

arch. Osvaldo Tretti

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**SERGIO
CARTA**
n° 905

Settembre 2007

Dicembre 2007

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

IL DIRETTORE DEL
DIPARTIMENTO DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO
F.to Arch. Lorella Bressanello

Archh. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti

Studio di architettura e urbanistica. Contrà S.S. Apostoli 51 36100 Vicenza

tel. 0444/544770 fax. 0444/325125 e-mail habitat@wltcom.com c.f. e.p. Iva 01431280245. (costituito a Vicenza 1/5/1982)





RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Generalità

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 215" comprende un'area sita ad est alle porte di Vicenza compresa tra il raccordo autostradale Viale della Serenissima e la roggia Caveggiara a sud del centro commerciale "Palladio", ed è classificata dal P.R.G. vigente per una parte CA-A-I/E (Commerciale - Annonaria - Artigianale e Industriale di Espansione), per una parte CA/E (Commerciale - Annonaria di Espansione) e per una parte RSA4 (Zona residenziale di valore ambientale).

Nella progettazione e stesura del Piano si sono tenuti in considerazione due aspetti fondamentali dell'area: l'integrazione della viabilità esistente con quella del Piano e il vasto contesto produttivo esistente e/o in corso di costruzione quali il Centro Bestiame, il Camping e Motel VI Est, l'Hotel Victoria, il Centro Commerciale "Palladio", i Piani urbanistici 194 UT, 209 UT e 210, la nuova sede della Centrale del Latte e altri.

Il Piano prevede il ricavo di 4 unità minime di intervento e precisamente la 1, 2 e 3 in cui è possibile la costruzione di uno o più edifici con destinazione artigianale e/o commerciale annonaria nel rispetto delle sagome limite, dell'altezza max, della superficie coperta e della sup. utile e di un distributore di carburante con eventuali attività collegate nell'unità 4.

Viabilità veicolare - pedonale

La viabilità prevista dal Piano si integra con quella comunale e territoriale prevista dal "Progetto di coordinamento della viabilità e degli spazi pubblici nell'area di Viale della Serenissima" elaborato dal Comune di Vicenza e approvato in sede di conferenza di Servizi Territoriali a Roma il 1 luglio 1997 e in corso di realizzazione da parte dei vari enti preposti.

Il progetto prevede il collegamento: con la viabilità veicolare e pedonale dei piani Pdl 209 e 215 della UNICOM s.r.l. e con la controstrada, a sud, al raccordo Viale della Serenissima previsto nel Piano delle Opere Pubbliche del Comune di Vicenza.

Tutte le strade saranno dotate di marciapiedi, di illuminazione pubblica ed è prevista la realizzazione, a lato della strada di Piano, di una pista ciclo-pedonale della larghezza di 3 metri che va dalla rotonda, sita in prossimità della roggia Caveggiara, all'incrocio di via Scolari.



Sarà rifatto il tratto finale di via Scolari che sbocca nella rotonda del Piano 194, mediante lo spostamento verso il confine e l'allargamento dell'attuale sede in modo da consentire la sola uscita dai parcheggi 1 e 4 e l'accesso e l'uscita solamente ai residenti, il tutto regolato da idonea segnaletica.

In sede di stesura del progetto esecutivo i tracciati dei vari percorsi potranno subire delle piccole variazioni, in ogni caso concordati con i vari enti, al fine di ottenere il più preciso rapporto tra gli spazi costruiti, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fermo restando lo schema indicato nelle tavole di Piano.

In sede di richiesta di Permesso a costruire degli edifici è ammessa la variazione della viabilità interna di distribuzione e delle aree a parcheggio privato delle varie unità minori di intervento al fine di adeguarle alle tipologie e alle destinazioni d'uso finali degli edifici di progetto.

Le strade saranno realizzate nei modi e tempi previsti in convenzione e poi cedute al Comune.

Servizi e Sottoservizi

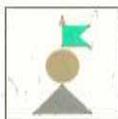
Le aree comprese nel PUA saranno dotate di tutti i servizi e sottoservizi quali rete gas – metano, rete acqua, rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete telefonica, rete fognatura bianche e nere, come indicato nelle tavole di Piano.

Si fa presente che tutte le reti sono già state concordate e verificate in sede preliminare con le varie aziende erogatrici.

In ogni caso in sede di stesura di progetti esecutivi saranno precisate le caratteristiche definitive, i particolari costruttivi dei vari impianti e presentati per la loro approvazione agli uffici competenti.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà tramite rete di laminazione dotata di idonei scarichi tarati di portata limitata (50 l/sec) e convogliata mediante idonea condotta alla roggia Caveggiara come indicato nella relazione di compatibilità idraulica e smaltimento delle acque meteoriche e nelle tavole di progetto allegate.

Lo smaltimento delle acque nere sarà realizzato con condotte di idoneo diametro e collegate alla rete comunale in corso di realizzazione lungo la complanare al Viale della Serenissima che le porterà al depuratore di Casale.



I tempi e i modi di realizzazione dei sottoservizi dovranno rispettare quanto previsto nella convenzione, in modo che gli edifici di progetto siano dotati di tutti i servizi necessari al momento del rilascio dei singoli certificati di agibilità.

Area per l'Urbanizzazione Secondaria

Vista la conformazione, le dimensioni e le destinazioni d'uso del Piano, le aree per gli spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria saranno monetizzate, come previsto dall'art. 18 al paragrafo 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Aree per la sosta dei veicoli

Alla luce dell'organizzazione funzionale dell'insediamento e dei collegamenti pedonali si sono localizzate le aree per la sosta delle autovetture o in prossimità delle strade pubbliche o lungo la roggia Caveggiara.

Il progetto di lottizzazione individua e vincola i parcheggi pubblici all'interno del Piano in modo da soddisfare alle quantità previste, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 18 e 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, dell'art. 25 della L. R. 61/85 e dell'art. 16 della L.R. 15/04.

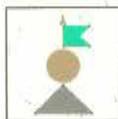
I parcheggi vincolati a uso pubblico, previsti dal Piano saranno pavimentate: le aree di manovra in asfalto e le aree di sosta parte con grigliati in cls erbati e parte con betonelle drenanti in modo da rendere maggiormente permeabili i piazzali.

I sottofondi saranno realizzati in modo da consentire l'immagazzinazione temporanea dell'acqua meteorica "laminazione" tramite la posa di un idoneo strato di ghiaione e/o di camerette drenanti tipo Drening, come indicato nelle tavole e nella relazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree di sosta previste nel Piano e vincolate saranno dotate di alberatura di arredo urbano, di aiuole spartitraffico e di segnaletica come previsto dal codice della strada.

I parcheggi pubblici resteranno di proprietà e saranno gravati da servitù di uso pubblico.

Qualora le destinazioni d'uso ipotizzate venissero modificate in sede di I.E.D., le superfici a parcheggio dovranno essere adeguate alle specifiche normative vigenti per le effettive destinazioni e le superfici in aggiunta potranno essere reperite anche su più livelli all'interno del perimetro dei fabbricati.



Tipologie

Le tipologie degli edifici previste nel Piano sono: a schiera, a blocchi a 1 o più piani fuori terra, in quanto consentono una efficace organizzazione dei vari complessi, un razionale utilizzo dei lotti anche in funzione della destinazione d'uso finale.

La forma, la tipologia e l'altezza degli edifici indicati nelle tavole di Piano non sono vincolanti ma solo indicative, in quanto la loro definizione planivolumetrica, tipologica e morfologica sarà possibile solo in sede di stesura del progetto edilizio, in quanto dipendente dal tipo e caratteristica produttiva delle aziende che andranno ad insediarsi.

Pertanto restano vincolanti ai fini della progettazione edilizia: la superficie utile e la superficie coperta massima di piano, le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e dal Piano, il massimo ingombro, l'altezza massima e le distanze dai confini.

Oneri di Urbanizzazione

Il Comune di Vicenza ha vincolato l'approvazione del Piano all'impegno da parte delle Ditte lottizzanti di far eseguire a propria cura e spesa, le Opere di Urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano.

I tempi e i modi di realizzazione dovranno essere concordati con l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza e a seconda di quanto previsto in convenzione.

Tali opere superano nel loro insieme per valore l'importo dei contributi tabellari delle Opere di Urbanizzazione Primaria attinenti il PUA.

Le ditte lottizzanti scomputeranno il costo delle opere attinenti alle loro proprietà, ognuna in quota parte, come risulta dal computo metrico e previsto in convenzione.

Destinazioni d'uso

Alla luce dell'attuale normativa riguardante gli insediamenti delle nuove attività commerciali-annonarie (vedi parchi commerciali) in cui non c'è certezza sulla disponibilità di licenze al commercio e considerando le N.T.A. del P.R.G. vigente nell'area di Piano per le zone CA/C e CA-A/E, le destinazioni ammesse sono commercialiannonarie e artigianali, la superficie utile complessiva di Piano è di mq. 20.500 di cui 13.150 con destinazione artigianale e 7.350 commerciale –annonaria.



Il Piano deve comunque garantire una Su minima artigianale (A) pari a 5.500 mq, una Su minima commerciale e annonaria (CA) pari a 7.350 mq.

Sono ammesse le destinazioni secondarie e compatibili di cui agli art.31 e 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con l'esclusione degli alberghi, nel rispetto dell'art.23 delle N.T.A. medesime, della Su totale del Piano e quella minima di cui al comma precedente.

All'interno del Piano è ammesso l'insediamento di un distributore di carburante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia; la Su edificabile sarà sottratta dalla superficie utile delle destinazioni secondarie del commerciale e annonario (CA).

Le ditte lottizzanti dovranno indicare in ciascun atto di compravendita le destinazioni d'uso consentite sul lotto o porzione compravenduto e le relative SU e superficie coperta massima edificabile.

Indici Urbanistici

a) Superficie Piano reale

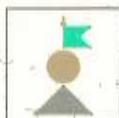
- SU territoriale in zona R.S.A./a	=	mq. 560,00	
- SU territoriale in zona C.A.I.A./E	=	mq. 36.317,00	37.341,00
- SU territoriale in zona C.A./E	=	mq. 1.024,00	
<u>Totale sup.</u>	=	<u>mq. 37.901,00</u>	

b) Calcolo SU max edificabile di P.R.G.

- SU max zona C.A./E commerciale – annonaria

$$\text{SU} = 1.024,00 \times \text{UT } 0,8 = \text{mq. } 819,20$$

$$\text{S. Cop. } 1.024,00 \times 50\% = \text{mq. } 612,00$$



- SU max zona C.A.I.A./E commerciale – annonaria – industriale – artigianale di espansione

SU commerciale max $36.317,00 \times UT 0,8 \times 60\% =$	mq. 17.432,16	
		26.148,24
SU artigianale min $36.317,00 \times UT 0,6 \times 40\% =$	mq. 8.716,08	
Sup. coperta $36.317,00 \times 0,50 =$	mq. 18.158,50	

- Totale Sup. Utile di P.R.G.

SU commerciale max = $819,20 + 17.432,16 =$	mq. 18.251,36
SU artigianale min 8.716,08	= mq. 8.716,08
<u>Totale Sup. artigianale – commerciale</u>	<u>= mq. 26.967,44</u>

c) Sup. utile di Piano

- SU commerciale	=	mq. 7.350,00
- SU artigianale	=	mq. 13.150,00
<u>Totale SU</u>	<u>=</u>	<u>mq. 20.500,00</u>

d) Calcolo Superfici a Standard

Tutte le aree destinate all'urbanizzazione primaria saranno adibite a parcheggio e saranno gravate da servitù d'uso pubblico ai sensi dell'art. 18/3 delle N.T.A., dell'art. 25 della L.R. 61/85 per le zone commerciali – annonarie e dell'art. 16 della L.R. 15/04.

- Spazi a parcheggio area artigianale, gravati da servitù d'uso pubblico ai sensi dell'art. 18/3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

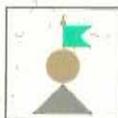
Sup. territoriale zona C.A./C = mq. 36.317,00

% SU artigianale = $\frac{\text{SU artigianale}}{\text{SU tot di Piano}} \times 100 = \frac{13.150}{20.500} \times 100 = 64\%$

SU tot di Piano 20.500

Sup. territoriale uso artigianale = $36.317,00 \times 64\% =$ mq. 23.242,88

Sup. a parcheggio = $23.242,88 \times 10\% =$ mq. 2.324,29



- Spazi a parcheggio area commerciale – annonaria, gravati da servitù d'uso pubblico ai sensi dell'art. 18/3 N.T.A. del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 25 L.R. 61/85 e dell'art. 16 L.R. 15/04

Sup. commerciale – annonaria mq. 7.350,00

Sup. a parcheggio = mq. $7.350 \times 0,50 =$ mq. 3.675,00

Il totale delle aree a parcheggio necessaria è di mq. $2.325,00 + 3.675,00 = 6.000,00$

Il PUA prevede il ricavo di parcheggi gravati da servitù di uso pubblico ai sensi dell'art. 18/3 delle N.T.A., dell'art. 25 L.R. 61/85 e dell'art. 16 della L.R. 15/04 per complessivi mq. 6009,37 quantità superiore ai mq. 6.000,00 previsti dalle varie norme in vigore.

Si precisa che le ditte lottizzanti potranno a loro scelta in sede di I.E.D. variare la quantità di SU ad uso commerciale – anonario variando la quantità di sup. artigianale in modo che la SU complessiva non superi i 20.500 previsti dal Piano, e nel rispetto delle norme del P.U.A. medesimo, adeguando le relative superfici a parcheggio da vincolare ad uso pubblico richieste dalle norme vigenti. Le eventuali nuove aree a parcheggio saranno reperite all'interno dei lotti o degli edifici anche su più livelli.

I Progettisti

arch. Sergio Carta

arch. Osvaldo Tretti