

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS
N. 88 DEL 28 NOV. 2000

le Copie

IL PRESIDENTE
P.to GENJARELLI

RELAZIONE TECNICA

IL SEGRETARIO GENJ SUPPL.
P.to SACCARIA**I**NQUADRAMENTO DELL'AREA E FILOSOFIA DI INTERVENTO

Con la presente proposta si intende dare corso alla parte urbanistica attuativa relativamente ad una zona inserita nella variante al PRG, frazione di Casale a Vicenza, denominato PAC1 e più precisamente l'area inserita tra strada del Megiaro e via Caminer.

Tale area viene schematicamente compresa tra la zona ferroviaria ad est, la zona edificata lungo via Caminer ad ovest, la campagna a sud e da via del Megiaro a nord. Tale localizzazione inquadra l'area in un contesto di disordinato sviluppo urbano in cui un incoerente tessuto edilizio, frutto dell'espansione incontrollata della prima periferia, si innesta alla campagna che si estende lungo tutta la zona di Casale. Per tali ovvi motivi la variante del PRG non si ferma ad una mera perimetrazione delle aree oggetto di variante, ma spinge e vincola le previsioni di piano all'interno di una griglia grafica e normativa. Infatti la presente proposta dà seguito e consistenza a quanto già stabilito in fase di variante, soffermandosi soprattutto sugli aspetti di organizzazione e distribuzione del tessuto edilizio e degli standards.

Non vengono pertanto modificate nella sostanza le impostazioni previste dalle schede grafiche 1 e 2 inserite nella variante se non nei pochi punti in cui, sulla base dell'impianto volumetrico e di distribuzione delle superfici utili, sono state meglio precisate le sagome e le dislocazioni degli standards. Ci si riferisce precisamente alla zona stradale rotatoria posta ad sud in cui si è allungato lo sviluppo favorendo una migliore dislocazione dei lotti, confermando tuttavia lo schema funzionale indicato nella variante. Inoltre si è dislocata lungo il perimetro del parco la strada di accesso alla zona nord, fermo restando il sistema di penetrazione ad "L". Tale ultima scelta è motivata anche dalla migliore fruibilità del parco che attraverso questa arteria di penetrazione mette in comunicazione la zona verde più importante con l'edificato circostante, senza penalizzare strada del Megiaro nel punto a ridosso della ferrovia. L'area che ha una configurazione pianeggiante, è priva di essenze arboree di pregio. Nella progettazione del Piano, gioca un ruolo molto importante la fognatura esistente, collegata al depuratore di Casale, insieme con il sottopasso della linea ferroviaria realizzato di recente, di cui si parlerà in seguito. In questo collettore si immettono le reti fognarie di Piano relative alle acque nere ed a quelle meteoriche.

IMPIANTO VOLUMETRICO E IMPOSTAZIONE TIPOLOGICA

Partendo dai dati quantitativi previsti nella variante al piano generale che dimostrano una precisa volontà nel prediligere una situazione urbanistico edilizia di tipo estensivo (indice 0.23 altezza non superiore a 7.5 ml.) si è operata una scelta di distribuzione a lotto con tipologia edilizia in linea mono, bifamigliare, a schiera ed a condominio di piccole dimensioni. La distribuzione dei volumi pertanto segue una logica di frazionamento che garantisce una precisa quanto chiara lettura del tessuto ed evita la formazione di fronti edilizi compatti che appesantirebbero la percezione generale del piano. Tutto ciò tenuto conto delle dimensioni della zona strettamente edificabile, non di grandi dimensioni, data la sottrazione di spazio dovuta alla fascia di rispetto ferroviario, il necessario ampliamento di via Caminer e la zona a parco. Altro dato importante che ha condizionato la scelta tipologica, come sopra accennato, è la presenza del sottopasso che spezza il piano in due parti distinte. Proprio questa ulteriore cesura determina l'impossibilità di un impianto distributivo in linea o a schiera di più ampie dimensioni, sommando inoltre il fatto che all'interno dell'area in oggetto vi sono fabbricati esistenti che frazionano ulteriormente la zona.

ASSETTO NORMATIVO

Il presente Piano, indicato in variante al PRG come piano attuativo PAC1 viene definito sotto il

profilo quantitativo e in parte normativo dalla stessa variante al PRG relativa alla frazione di Casale, nonché dalle norme generali del vigente PRG, di cui detta variante è parte integrante. Esso inoltre è stato redatto in ottemperanza al disposto degli articoli 11 e 12 della Legge regionale 61/85. La variante contiene già al suo interno condizioni vincolanti e orientative che danno, come precedentemente detto, precise indicazioni al Piano. Vengono pertanto allegate, Tav.1, le tre schede che indicano con precisione la distribuzione degli spazi funzionali, degli standards e l'individuazione delle aree per servizi proposte, di cui il presente piano ne è lo sviluppo. Fanno parte integrante del progetto le N.T.A. del Piano. Le aree destinate all'edificazione vengono suddivise in comparti ed, all'interno di essi, in lotti. Esse prevedono dei gradi di flessibilità che consentono una adeguata attuazione pratica del Piano senza tuttavia stravolgerne l'impianto generale.

In aggiunta alla fascia di rispetto ferroviario, peraltro non computabile ai fini della superficie territoriale, ai sensi della L.S. 210/85 si è determinato un limite di edificabilità posto a 30 ml. dal binario esterno della ferrovia. Ciò garantisce una minore interferenza sia sotto in profilo della rumorosità che della vista. Per attenuare ancora di più gli effetti dovuti alla presenza della linea ferroviaria, sarà opportuno in sede edilizia provvedere ad inserire armonicamente piantumazioni in grado di definire e migliorare il rapporto tra gli edifici e la linea ferroviaria. Peraltro ciò è oggetto di specifiche indicazioni di Piano. Una intelligente progettazione, tale da portare a soluzioni omogenee in tutti i comparti interessati, consentirà un giovamento sotto l'aspetto ambientale dell'intero Piano. L'area individuata nel mappale 660 con una superficie di circa mq.440, e ricade nella fascia che la variante riserva per la sistemazione viaria a ridosso della zona a verde pubblico attrezzato, viene ridefinita come verde privato con vincolo di inedificabilità totale senza concorrere alla determinazione della superficie territoriale.

STANDARDS

La tavola n.3 contiene i dati relativi alle aree di standards. Essi sono nel rispetto sia delle norme relative alla variante al PRG per la frazione di Casale, sia dell'art.18 delle NTA del vigente PRG. In sede di progetto delle opere di urbanizzazione, suffragata dall'indagine geologica sull'area di Piano, sarà definita in particolare la sistemazione delle aree a verde pubblico, con l'indicazione delle essenze arboree. Di tale progetto farà anche parte uno studio tipologico e di materiali relativo alle recinzioni lungo aree pubbliche, con l'obiettivo di uniformare tali elementi architettonici che sono determinanti ai fini dell'ottenimento di un risultato qualificante l'intero Piano, sotto l'aspetto urbanistico. A tale studio ci si dovrà attenere nella progettazione edilizia.

AREE VERDI

Onde meglio definire l'assetto delle aree verdi, localizzate in standards urbanistici distribuiti lungo tutto il Piano ed in aggiunta al parco urbano previsto dal piano stesso, si sono realizzate delle tavole a stralcio che ne progettano gli elementi caratterizzanti. Si è privilegiato l'uso di essenze arboree autoctone e comunque previste nel Piano del Verde in vigore per il Comune di Vicenza, abbinate ad un assetto di percorsi sinuosi in grado di fornire fruibilità ed autonomia agli spazi verdi. Il materiale usato per tali pavimentazioni è il cemento frattazzato e colorato in pasta in grado di garantire un buon inserimento e doti antisdrucchiolo. Il parco e l'area verde posta a sud, viene attrezzato con

panchine per la sosta ed il relax. Tutto ciò dovrà entrare in relazione con gli spazi verdi privati che, sul lato fronte la ferrovia, sono stati previsti con piantumazioni in grado di filtrare la vista della ferrovia ed attenuare il rumore dei treni in percorrenza. Particolare attenzione è stata posta nella risoluzione dei fronti strada, imponendo una progettazione omogenea delle recinzioni sulla base di un progetto guida inserito nelle tavole di Piano. Lungo via Caminer inoltre il lungo filare previsto dovrà uniformare il fronte edilizio e aumentare l'area di rispetto con i fabbricati. Gli stessi parcheggi sono stati studiati per ottenere tali obiettivi.

Vicenza, 18.04.2000

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA

