

Comune di VICENZA

COPIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N° 201 ZONA R.A. località ANCONETTA

RELAZIONE TECNICA

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

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N. 22..... DEL 20/03/03.....

IL PRESIDENTE

F.to GENNARELLI

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to GIULIANI

29 luglio 2002

dott. SILVESTRIN ing. LUCIANO
dott. PADOAN arch. GIUSEPPE MARIA

36100 VICENZA Viale Crispi 87, tel.: 0444-570092 cell.: 347-1128632
36100 VICENZA C.trà S. Francesco 52, tel. e fax: 0444-921340

Comune di VICENZA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N° 201 ZONA R.A. località ANCONETTA

RELAZIONE TECNICA

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

Il Piano di Lottizzazione interessa un'area posta nella frazione di Anconetta fra la campagna e la zona residenziale esistente a sud della Strada Statale Postumia, più precisamente delimitata a nord da Via Don Lora, a sud da terreni agricoli, ad est dall'acquedotto di Padova e ad Ovest dalla Strada dei Perin.

Tale area risulta priva di fabbricati ad eccezione della casa del proprietario peraltro classificata priva di valore.

RELAZIONE CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

Il P.D.L. viene a collocarsi quale ultimo lembo di territorio da edificare nell'attuale tessuto urbano costituito da edificazioni recenti prive di un disegno organico e di servizi. Per questi ultimi unica è la presenza di una zona F/4, utilizzata dall'acquedotto di Padova ed a Nord della zona SP/1, con la presenza di una scuola.

Il P.R.G. per riqualificare la frazione, prevede che in essa, a sud della Statale Postumia, vengano realizzati notevoli interventi nel territorio mediante l'insediamento di una zona artigianale, di una zona inizialmente prevista mista residenziale-artigianale (che ora si propone completamente residenziale), di una zona residenziale, nonché di due ampie zone destinate ad attrezzature pubbliche a servizio della residenza. Tutte queste previsioni si attestano su Via Don Lora che è destinata a costituire l'ossatura portante delle nuove aree da lottizzare.

L'area di proprietà è indicata dal P.R.G. quale zona mista di residenza ed artigianato di espansione, con indice territoriale mq/mq = 0,5 ed altezza massima di m 9,00. Il P.D.L. 201 proposto, come il precedente presentato nel marzo 1997, in attuazione della normativa vigente, e per assecondare la crescente richiesta di abitazioni, prevede di destinare la totalità dell'area a sola residenza.

L'area misurata sul posto risulta essere di mq 26.810 di proprietà, al netto di Via Don Lora e della Strada dei Perin (che in gran parte ricadono nella proprietà). Coerentemente con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale comunicate con lettera in data 8/07/1999 prot. Pgn 18707, si assume come misura della superficie territoriale quella effettivamente prevista nella cartografia del P.R.G., pari a 25.206 mq, desunta dalla versione informatizzata del P.R.G. approvata dalla Regione.

All'interno dell'area è compreso un fabbricato residenziale con annesso rustico, la cui superficie utile è di 580 mq.

Catastalmente l'area è censita al foglio n° 79, mappali 112 (fabbricato urbano), 113 (fabbricato rurale sup. mq 72), 163 (fabbricato rurale sup. mq 308), 114 parte (sup. mq 12.621), 166 (sup. mq 13.627) di proprietà. Complessivamente la superficie catastale risulta essere di mq 27.428, incluse le strade.

La perimetrazione dell'area di intervento nel progetto, coerentemente con l'indicazione dell'Amministrazione Comunale, in data 26/05/2000, prot. Pgn 14.664, comprende la sede attuale di Via Don Lora, inclusa la previsione di strada diagonale di P.R.G. che costituirà il nuovo collegamento tra Via Don Lora stessa e stradella dei Perin, in quanto andrà progettato ed eseguito in continuità con la prima.

La nuova superficie territoriale da adottare di 25.206 mq, modifica la superficie utile edificabile che rispetto ai precedenti 13.000 mq (progetto del marzo 1997), risulta pari a mq $25.206 \times 0,5 =$ mq 12.603. In base alla effettiva realizzabilità di tale superficie in relazione al numero e forma dei lotti, si decide di realizzare una superficie utile totale di 9.480 mq, pari al 75,22 % di quella massima, in accordo con il dettato della legge Regionale 61/85. Da questa superficie si ottengono 237 abitanti teorici, base di calcolo delle superfici a standard.

Nella tabella seguente sono evidenziati i calcoli delle varie superfici a standard primari e secondari.

Per quanto riguarda le aree a verde, si sono rispettati integralmente gli standard primari, e quelli derivanti dalla L.R. 61/85, come da comunicazione in data 26/05/2000, prot. Pgn 14.664.

Inoltre, come indicato espressamente dall'arch. Franco Zanella, Direttore del Settore Urbanistica, nell'incontro del 12 giugno 2001, è stata prevista la piena realizzazione della quantità di verde

secondario, che è stata inglobata in un unico grande parco con le altre quantità di standard a verde, al fine di ottenere un'unica zona significativa.

Si è accolta anche l'indicazione di localizzare tali spazi nell'area a Nord-Ovest del Piano, così da fare in modo che l'area a verde si venga a trovare dal punto di vista logistico, in una posizione baricentrica rispetto all'insieme dell'area della zona Anconetta, costituita dall'area residenziale esistente a Nord di Via Don Lora e dal nuovo Piano di Lottizzazione a Sud della stessa.

DATI		P.R.G.	PROGETTO
1) SUPERFICIE TERRITORIALE	St	25.206	25.206
2) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	Ut	0,50	0,3761
3) SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	Su	12.603	9.480
4) ABITANTI	Su / 40 mq	315	237
5) AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA:			
spazi a verde attrezzato di uso pubblico	237 x 4,00 mq/ab	948	948
aree a parcheggio pubblico	237 x 2,50 mq/ab	593	749
TOTALE AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA		1.541	1.697
spazi a verde attrezzato di uso pubblico	art. 26 L.R. 61/1985 237 x 3,00 mq/ab	711	711
aree per gioco, sport e parco	art. 18 N.T.A. P.R.G. 1989 237 x 9,50 mq/ab	2.251	2.251
TOTALE AREE A VERDE (primario, secondario, L.R. 61/85)		3.910	3.910

L'IMPIANTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'area di intervento è delimitata su due lati da strade, delle quali solo una, Via Don Lora, per sezione attuale e previsione futura, è in grado di sopportare l'impianto viario di un nuovo Piano di Lottizzazione.

Da tale evidente considerazione è nata la proposta progettuale che prevede una viabilità di distribuzione locale a doppio senso di marcia, con carreggiata stradale di m 5,50 (coerentemente con

le indicazioni del Regolamento Viario in vigore dal 20/07/1999, per la viabilità locale), che inizia e finisce dopo un percorso ad U, su Via Don Lora.

A seguito delle sopravvenute esigenze di aumento di zone residenziali, tenuto conto delle opposizioni apposte dai Consigli di Circoscrizione in merito alle zone miste residenziali-artigianali e delle variazioni delle Norme Tecniche di Attuazione in materia, previste dal Piano Regolatore Generale, si è mantenuta la scelta per l'estensione a tutta l'area della destinazione residenziale (già proposta nel progetto del marzo 1997).

Il verde a parco, come già precedentemente esposto è collocato in una posizione baricentrica rispetto all'estensione della lottizzazione, così da facilitarne la fruizione in modo omogeneo da parte di tutti gli residenti attuali e futuri.

Oltre ad alcuni parcheggi in linea, si sono realizzate delle specifiche aree a parcheggio a pettine, che sono state concentrate in tre posizioni baricentriche rispetto ai tre tratti stradali di progetto, ed ognuna di esse è dotata di posto auto riservato alle persone con impedita o ridotta capacità motoria, secondo la normativa vigente.

Tutte le aree a parcheggio significative sono dotate di alberature idonee e tutte saranno realizzate con pavimentazione drenante.

VALUTAZIONE DI IMPATTO SULLA MOBILITA'

Attualmente le direttrici di collegamento del nuovo Piano con la viabilità esistente, sono costituite dalle tre strade Via dei Perin, Via G. Vajenti e Via Malacarne, che collegano Via Don Lora con la Strada Statale n° 53 Postumia a nord. Tutte e tre sono a doppio senso di marcia e hanno larghezza ristretta a 6,00 metri di media; via A. Crosara pur essendo anch'essa a doppio senso di marcia ed avendo larghezza maggiore, è una strada di distribuzione interna e termina con un cul de sac.

La viabilità di penetrazione da nord rimane invariata. Con il nuovo progetto per Via Don Lora che prevede una nuova sezione con doppio marciapiede e pista ciclabile, si ritiene di far fronte al nuovo carico di traffico derivante dai nuovi insediamenti residenziali e al tempo stesso di poter collegare efficacemente quest'area con le altre lottizzazioni ad est in via di progettazione.

In base ai parametri urbanistici di P.R.G. nel Piano di Lottizzazione è possibile realizzare 12.603 mq di superficie utile. Considerando una superficie media per appartamento di circa 80 mq si ottengono circa 158 appartamenti; se si considerano, come ipotesi estrema, 2 auto per appartamento, si ottiene

un numero complessivo di 316 auto presenti nel nuovo Piano.

Una valutazione realistica dei movimenti indotti dalla destinazione prevalentemente residenziale dell'area inclusa nel Piano, porta ad una stima di movimentazione massima nelle ore di punta (mattino prima delle ore 8 e sera dopo le ore 18) data dal totale di un'auto per appartamento, più il 50% delle seconde auto.

Si ottiene così un numero complessivo di auto in movimento, nei momenti di massima concentrazione di traffico, di 237, che a nostro avviso può essere agevolmente smaltito dalle sezioni stradali adottate, in rispetto del Regolamento Viario vigente.

OPERE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nell'area di lottizzazione è stato inserito il tratto di strada di Via Don Lora, con la sezione di larghezza complessiva di 13,20 m (vedi tav. 11) indicata dall'Amministrazione Comunale nella comunicazione in data 26/05/2000, prot. Pgn 14.664, che comprende anche una pista ciclabile nel lato sud della carreggiata, che proseguirà in coordinamento con le altre lottizzazioni che devono essere realizzate.

Le strade di lottizzazione, coerentemente con le indicazioni contenute nel Regolamento Viario per le strade locali, hanno sezione trasversale della larghezza di m 5,50, più un marciapiede di m 1,50 e parcheggio di m 2,00 disposto parallelamente alla sede stradale nel tratto ad ovest e a sud; di m 5,50 più i marciapiedi di m 1,50, parcheggio parallelo alla sede stradale di m 2,00 nel tratto ad est (vedi tav. 11).

Le fognature sono previste nelle dimensioni indicate nell'allegata relazione idraulica redatta in conformità con quella prevista dalla sistemazione di Via Don Lora; saranno comunque del tipo indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A nord si prevede inoltre, il tombamento del fosso esistente sul lato sud di Via Don Lora, per opportunità di igiene ambientale.

Per l'illuminazione pubblica sono previsti pali con altezza di m 5,50 con armatura a testa di palo.

La distribuzione dei servizi di acqua, luce, gas e telefono sarà effettuata dalle ditte erogatrici (AIM, SIP) con spese a carico della lottizzazione.

Per parcheggi e verde, come risulta dalle tavole progettuali, sarà cura della ditta lottizzante realizzare in modo accurato le zone a verde, tramite le piantumazioni di essenze arboree locali e delle piante arbustive indicate nel Regolamento Edilizio per la Disciplina della Salvaguardia e della Formazione del Verde, al fine di creare un continuo col verde privato interno.

TABELLA A		
LOTTE n°	SUP. FOND mq	SUP. UTILE mq
1	1.735,00	850,00
2	1.200,00	600,00
3	1.200,00	600,00
4	1.229,00	600,00
5	1.229,00	850,00
6	1.419,00	850,00
7	1.169,00	800,00
8	1.169,00	800,00
9	1.169,00	750,00
10	1.067,00	600,00
11	1.068,00	600,00
12	1.202,00	600,00
13	1.223,00	750,00
14	687,00	230,00
TOTALI RESIDENZIALI	16.766,00	9.480,00
AREA VERDE	3.910,00	
AREA PARCHEGGIO	749,00	

Vicenza, 29 luglio 2002

Ing. SILVESTRO LUCIANO



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Arch. GIUSEPPE MARIA PADOAN
n° 411

dott. SILVESTRO ing. LUCIANO
dott. PADOAN arch. GIUSEPPE MARIA

36100 VICENZA Viale Crispi 87, tel.: 0444-570092 cell.: 347-1128632
36100 VICENZA C.trà S. Francesco 52, tel. e fax: 0444-921340

PACE NATALINA

Pace Natalina

TURCATO CECILIA

Turcato Cecilia

TURCATO GIGLIOLA

Turcato Gigliola

TURCATO GIULIANA

Turcato Giuliana

TURCATO MARIA GRAZIA

Turcato Maria Grazia

TURCATO ANTONIETTA

Antonietta Turcato