

COMUNE DI VICENZA

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N. 39 DEL 5.5.98

IL PRESIDENTE
F.to MAGNABESCO

21 NOV. 1997
27 MAR. 1996

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

in località Ospedaletto
per conto dell' Impresa Edile

ROSSETTO MARIO e geom. STEFANO snc
& Altri

IL SEGRETARIO GEN.LE
FARETTI

P.L. n. 210

3 copie

TAVOLA

A

RELAZIONE

IL DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE V
Arch. Lucio Coltri

PROGETTISTA :

ZARDO MASSIMO
ARCHITETTO
ORDINE ARCHITETTI
DI VICENZA
N. 704

Impr. ROSSETTO M.- MAGNOLIA srl :

IMPRESA EDILE
ROSSETTO MARIO & Geom. STEFANO S.n.c.
VICENZA - Via Dei Locchi, 10 - Tel. 506647
Cod. Fisc. e Part. IVA 01333240245

ZARANTONELLO/MARTINI :

Zarantonello
Martini
Ettore Antonietti

STUDIO DI ARCHITETTURA ABACOS associati
arch. Vittorio GIACOMIN geom. Fabrizio CASOTTO
arch. Massimo ZARDO geom. Vittorio ZARDO
36050 - Bolzano Vicentino via Roma 49 tel. 0444-350153 telefax 0444-350520

STRUMENTI	DATA	FILE	STAMPANTE	OPERATORE	DATA CONTROLLO
Power Mac 7100	27/04/1994	intestazione	Laser II NT	Roby	27/04/1994 24/11/1995

15 NOV. 1997

RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto di PIANO DI LOTTIZZAZIONE, ha una superficie catastale pari a mq. 9.469, è ubicata in località Ospedaletto lungo Viale Ospedaletto (ex Strada Statale n. 53) e risulta censita in Catasto al Fog. 76 Mapp.li n.ri 337 - 336 - 142 - 333 - 157 -334 (porzione).

A seguito della sottoscrizione dei Sigg. ZARANTONELLO -MARTINI in data 22/11/95 è stata presentata richiesta di intervento non più ai sensi L.R. 61/85 art. 61 poichè ora le Ditte Richiedenti rappresentano il 100% dei proprietari delle aree sopracitate.

Premesse:

Nel 1979 il Sig. Rossetto Mario (proprietario dei mapp.li 337-336-142) presentò, a firma del geom. Cirillo, istanze di concessione edilizia, alle quali l'Amministrazione Comunale con lettere n.ro 9912/77 P.G. del 23/11/79 e n.ro 9913/77 P.G. del 26/11/79 rispose negativamente con le seguenti motivazioni "..... sentiti gli Uffici competenti e la Civica Commissione di Edilizia ed Ornato, spiace comunicare che la richiesta non può essere accolta in base all'art. 8 della Legge Regionale 24/11/78 n. 62 in quanto mancano le opere di urbanizzazione indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie o comunque l'impegno alla loro attuazione, prima dell'entrata in vigore della Legge stessa".

Con la Variante Generale al P.R.G., entrata in vigore il 20/8/1983, veniva modificata la classificazione dell'area, decidendo d'inserirla, assieme ad aree adiacenti in parte già edificate, in zona omogenea di tipo "C" e precisamente Residenziale di Espansione con Indice Territoriale 1 (RE/1).

La nuova classificazione desta perplessità poichè a norma dell'art. 24 della Legge Regionale 2/5/1980 (vigente al momento dell'approvazione Variante P.R.G., integralmente confermata dall'art. 24 Legge Regionale n. 61 del 27/6/85), le zone territoriali omogenee in cui il P.R.G. deve suddividere il territorio sono quelle indicate dall'art. 17 Legge 765/1967 e stabilite dall'art. 2 D.M. LL.PP. 2/4/1968 n. 1444.L' art. 2 del D.M. n. 1444/1968 identifica come zone C "le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non abbia una superficie coperta maggiore del 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia inferiore a 1,5 mc./mq..".

Nella tabella di seguito vengono evidenziati i rapporti tra superficie coperta e lotti, inseriti dal vigente P.R.G. in una unica zona territoriale omogenea "C" (RE/1) cioè a carattere espansivo e quindi soggetta a intervento urbanistico preventivo (vds anche schede DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA elaborato C).

LOTTO N.	SUP. LOTTO	SUP. COP.	% SUP. COP.	IT RE/1
1	362	131	36,19	1 mq / mq
2	226	147	65,04	1 mq / mq
3	150	24	16,00	1 mq / mq
4	910	0	0,00	1 mq / mq
5	1147	754	65,74	1 mq / mq
6	5185	0	0,00	1 mq / mq
7	3329	0	0,00	1 mq / mq
8	1506	0	0,00	1 mq / mq
9	842	120	14,25	1 mq / mq
10	1469	203	13,82	1 mq / mq
11	1270	150	11,81	1 mq / mq
12	950	0	0,00	1 mq / mq
13	530	0	0,00	1 mq / mq
14	1400	0	0,00	1 mq / mq
15	1200	0	0,00	1 mq / mq
16	955	0	0,00	1 mq / mq

Sono stati evidenziati in grassetto i "Lotti" che non hanno *sup. cop. inferiore al 12,5% limite massimo fissato dall'art. 2 D.M. n. 1444/1968* per considerarli come zona territoriale omogenea "C", fermo restando che tutta l'area non riveste, a mio giudizio, le caratteristiche di zona "C" *poichè anche i lotti non aventi una % superficie coperta inferiore al 12,5% hanno un indice volumetrico pari a circa 3 mc./mq. tipico delle zone "B" (art. 2 comma B D.M.n. 1444/1968)*.

Il notevole spezzettamento delle proprietà immobiliari, la maggior parte delle quali hanno una superficie compresa tra i 1000 e i 1300 mq., la constatazione che tutti i possibili "Lotti" sono già forniti dei servizi primari quali fognature, acqua, gas, telefono (vedi tavola "2" RILIEVO RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI), sono elementi che di fatto rendono comprensibile la riluttanza dei proprietari all'idea di consorzarsi per produrre un P. d. LOTTIZZAZIONE.

Per tutti questi motivi e dal momento che l'Amministrazione con lettera n. 23585/89 P.G. datata 18/05/1990 non accogliendo la richiesta di intervento edilizio diretto ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85 consigliava di procedere all'IUP, si ritiene corretto dal punto di vista urbanistico intervenire con Piano di Lottizzazione a previsioni planivolumetriche (vedi tavola "1" e scheda planivolumetrica allegata) limitatamente all'area identificata nelle tavole di progetto "1"- "1/a"- "1/b".

Abbiamo presentato comunque in data 8/7/1992, in accordo con i Funzionari Comunali, una TAVOLA PROGETTUALE denominata "P" PIANO GUIDA che, per quanto di competenza, è da ritenersi un contributo alla futura urbanizzazione dell'area zona RE1 non soggetta al presente PdL 210.

L' IUP (denominato PdL 210) nasce quindi da una serie di considerazioni che vado ora ad elencare, dal momento che sono in grado di individuare con sufficiente agilità almeno tre criteri progettuali di intervento e precisamente:

- 1) una analisi di tipo territoriale che porti in sè come logica conseguenza una dislocazione consona degli standards urbanistici a carattere pubblico;
- 2) una analisi di tipo, nel senso proprio del termine, attuando cioè delle forme e dei volumi adeguati sia all'impianto generale, sia alle destinazioni d'uso proposte;
- 3) una analisi volumetrica che controlli l'intervento sia al proprio interno, sia al livello di intorno.

Il sopracitato punto 2) ci consente quindi di individuare e descrivere le motivazioni che ci hanno condotto ad operare nell'area da una parte con un grande segno a "C" che riproponga, anche se a grandi linee, un tipo di intervento piuttosto frequente nella storia del nostro territorio, che migliori l'esposizione degli appartamenti, che alleggerisca l'impatto sulla pubblica strada, e che inglobi nel grande spazio antistante gli standards urbanistici privati ad uso pubblico, dall'altra con due segni chiari e precisi quasi si voglia cercare di filtrare il passaggio da un intervento cospicuo e definito quale l'edificio a "C" e il già edificato.

E' in base a queste brevi considerazioni che abbiamo optato per una descrizione dell'IUP anche dal punto di vista volumetrico, proprio per cercare di descrivere l'apparente intreccio di motivazioni che fondano la base di questo lavoro.

Riteniamo che dare carattere ad un sito significhi fornirgli di requisiti e mezzi, senza peraltro avere la pretesa di essere perentori, ma cercando solamente di fornire delle indicazioni spaziali semplici e chiare che aiutino coloro che fruiranno del bene a vivere meglio.

Nelle tavole "1/a" "1/b" e in forma numerica nella tabellina di seguito, sono indicati gli standards urbanistici che le Ditte Richiedenti mettono a disposizione, riteniamo comunque opportuno precisare quanto segue:

- 1) La strada di lottizzazione, colorita in giallo, verrà costruita a cura e spese della ditta Richiedente e successivamente sarà ceduta all'Amm.ne Comunale;
- 2) L'area a verde pubblico, colorita in verde, verrà costruita a cura e spese della ditta Richiedente e successivamente sarà ceduta all'Amm.ne Comunale **oppure vincolata ad uso pubblico**, il Concessionario è disposto ad assumersi l'onere della manutenzione;
- 3) I parcheggi pubblici, coloriti in marrone, verranno costruiti a cura e spese della ditta Richiedente e successivamente saranno ceduti all'Amm.ne Comunale **oppure vincolati ad uso pubblico**, il Concessionario è disposto ad assumersi l'onere della loro manutenzione;
- 4) La Ditta richiedente costruirà la strada ed il passaggio per il futuro accesso alla zona "SP", aree colorite in arancione, le opere saranno cedute all'Amm.ne Comunale **oppure vincolata ad uso pubblico**, il Concessionario si riserva il diritto di passaggio.
- 5) Rimarrà in proprietà, ma con destinazione verde **vincolato ad uso pubblico** il giardino del Complesso "A";
- 6) Sarà a cura e spese del Concessionario la costruzione del marciapiede lungo Viale Ospedaletto (colorito in rosso) ubicato in area pubblica.

Le Ditte Richiedenti si assumono in sostanza l'esecuzione di tutte le opere, (identificate nella tavola "1/b"), prestando anche garanzia fidejussoria adeguata.

Il costo di dette opere sarà detratto dagli importi che le Ditte Lottizzanti dovranno corrispondere prima del rilascio delle concessioni ad edificare sui Lotti "A" e "B".

L'intera operazione sarà oggetto di opportuna Convenzione (vds Bozza presentata) **nel rispetto della L.R. n. 61 del 27 giugno 1985** e delle Norme di Attuazione del vigente PRG.

Certi che il P.d.L. progettato incontrerà l'apprezzamento di Codesta Amministrazione, attendiamo fiduciosi la conclusione dell'iter burocratico che ricordiamo essere iniziato verso la fine dell'anno 1990.

Aggiornamento a seguito incontro del 12 novembre 97 con Il Sindaco e l'Ass. Ing. Cappellari, le Ditte richiedenti si sono impegnate e quindi :

- **è stato ridotto ulteriormente** l'indice di utilizzazione dell'intervento dal progettato 0,873 mq./mq. a **0,820 mq./mq.;**
- è stato ridefinito planimetricamente l'edificio grande (fabbricato "A") il quale **è stato ora previsto più piccolo e con altezza ridotta** soprattutto verso viale Ospedaletto;
- il fabbricato "B" è stato allontanato dalla strada a disposizione dell'Amm.ne Com.le per accedere alla futura zona SP.

A fronte di queste modifiche apportate al progettato PdL gli Amministratori si sono impegnati ad una rapida approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Il Progettista:



Bolzano Vicentino, li 17/11/1997.

ALLEGATI : n. 1 SCHEDA PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE.
ELENCO ELABORATI datato 25/11/95

PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

"A"

PIANO QUARTO
PIANO TERZO
PIANO SECONDO
PIANO PRIMO
PIANO TERRA
PIANO INTERR.

RESIDENZIALE			COMM./ DIREZ.		Posti auto
"Su" mq.	Unità n. indicative	Garage mq. minimi	"Sc" mq.	Unità n. indicative	cop. scop.
976	6	-	-	-	-
1.267	10	-	-	-	-
1.267	10	-	-	-	-
1.106	9	-	344	1	-
230	-	567	297	1	-
0	-	311	-	-	22
4.846	35	878	641	2	22

"B"

P. 2°	P. 2°
P. 1°	P. 1°
P. T.	P. T.

1.063	10	-	-	-	-
1.063	10	-	-	-	-
81	-	800	-	-	14
2.207	20	800	0	0	14

TOTALI

7.053	55	1.678	641	2	36
--------------	-----------	--------------	------------	----------	-----------

L'AREA SOGGETTA A INTERVENTO HA UNA SUP. DI MQ. mq. 9.469

(vds tavola "B") di cui:

area in proprietà con DESTINAZIONE A ZONA " S P "	mq.	87
area " R / E / 1 " oggetto P.d.L. (Superf.terr.)	mq.	9.382

Il piano prevede la costruzione di edifici che complessivamente avranno:

Superfici Utili (S.u. ed S.c.) pari a	mq.	7.694
Volume v.p.p. (Volume urb.) pari a	mc.	30.195

quindi l'INDICE DI UTILIZZAZIONE (Superf.terr./S.u.) sarà mq./mq. **0,820**

Calcolo STANDARDS URBANISTICI ai sensi delle N.T.A.

DESTINAZIONE delle Superfici	SUPERFICI UTILI	N° ABIT. (40 mq./ab.)	PARCHEGGI PUBBLICI		PARCHEGGI PRIVATI		VERDE PUBBL. (4,0 mq./ab.)
			min. 20% Sc	(2,5mq./ab)	15mq./100	10mq./100	
Residenziale	7.053	177	-	443	1.058	-	708
Commerc./ Direz.	641	-	128	-	-	65	-
<i>somma parz.</i>	-	-	128	443	1.058	65	708
TOTALI	-	-	571		1.123		708

AREE PROPOSTE IN CESSIONE o vincolate ad uso pubblico

AREE PROPOSTE IN CESSIONE	A VERDE PUBBLICO		PARCHEGGI PUBBLICI	STRADA DI LOTTIZZAZIONE	STR. MESSA A DISP. PER ACC. ZONA "SP"
	lungo str.lottizz.	in aiuole			
mq.	390	397	1.125	684	499
totali mq.	787		1.125	684	499
TOTALE AREE PROPOSTE IN CESSIONE				mq.	3.095

AREA VERDE VINCOLATA AD USO PUBBLICO

giardino del complesso " A " superficie mq. 1.123

Piano di Lottizzazione n. 210

ROSSETTO M. & geom. S. snc - MAGNOLIA srl - ZANTONELLO PIETRO & MARTINI M.A.

Documento :	A	RELAZIONE CON SCHEDA PLANIVOLUMETRICO
Documento :	B	TITOLO DI PROPRIETA' ESTRATTO AUTENTICO - ELENCO CAT.
Documento :	C	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTRATTO DI P.R.G.
Documento :	D	INDAGINE GEOLOGICA
Documento :	E	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Documento :	F	COMPUTO METRICO
Tavola nr. :	1	<i>Progetto</i> PLANIMETRIE 1:2000 / 500 / 200 ASSONOMETRIA DEI VOLUMI
Tavola nr. :	1/a	<i>Progetto</i> INDIVIDUAZ. AREE STANDARDS Planimetria 1:500
Tavola nr. :	1/b	<i>Progetto</i> INDIVIDUAZ. OPERE URBANIZZ. Planimetria 1:500 A Carico Concessionario
Tavola nr. :	2	Rilievo RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI
Tavola nr. :	3	<i>Progetto</i> RETI TECNOLOGICHE SEZIONI STRADALI - SEZIONI PARCHEGGI
Tavola nr. :	4	<i>Progetto</i> PROFILI FOGNATURA