

COMUNE DI VICENZA

PIANO PER L'ATTUAZIONE
DELLA DELIBERA N.149 DEL 07.10.1997 DI CONSIGLIO COMUNALE

AREA "FORNACI LAMPERTICO"

VIA LEGIONE ANTONINI, ZANARDELLI, DELLE FORNACI



IL SEGRETARIO GEN. L.
BALSAMO

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICO
Arch. Franco Zanella

Progetto:

Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE
Coll.: Dott. Arch. MARCO COLOMBINI
Contrà S.Rocco, n.21 - Vicenza - Tel. 0444/544529

P.L. n. 217
h. Capri

Proprietà:

"PANTAINVEST" S.r.l., Via Saval, n.21 - Verona
"PEI - Promozioni Edilizie Italia" S.p.a. - Via Bruxelles, n.34 - Roma

ALLEGATO

OGGETTO:

DATA
DICEMBRE 1997

AGGIORN.
FEBBRAIO 2000

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

LA PROPRIETA'

PANTAINVEST S.r.l.

Via Saval, 21

37124 VERONA

Partita IVA 01110370204

P.E.I. S.p.A.
Il Procuratore

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE

ORDINE ARCH. N. 66

- VICENZA

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il presente progetto riguarda l'area sita nella zona ovest della città di Vicenza delimitata ad Est da via Legione Antonini, a Nord da via Zanardelli, ad Ovest da via delle Fornaci e a Sud dall'edificazione prospiciente vicolo Ricasoli e dalla zona esistente a verde pubblico classificata dal vigente PRG come SP4 (zona a verde naturale e attrezzato).

L'area prende il nome dall'insediamento di una fornace che risale ai primi del '900, e sorgeva a ridosso dell'attuale via Zanardelli (una volta Strada delle Cattane) che costituisce un antico tracciato viario che collega la città con il Biron e Monteviale.

Nella zona non esisteva pressoché nessuna altra costruzione e gli edifici lineari a due piani in mattoni a faccia vista lungo via Legione Antonini e via Zanardelli vengono realizzati prima della seconda guerra mondiale.

La fornace è stata attiva fino a una ventina di anni fa e oggi è un impianto dismesso, in gran parte demolito o irrimediabilmente diroccato, al pari di una vecchia casa colonica nell'angolo nord-ovest.

Gli edifici lungo via Zanardelli e via Legione Antonini sono parzialmente in rovina, degradati ed in parte, nel tratto nord-est, demoliti perché gravemente dissestati e pericolanti.

L'area in oggetto è stata via via circondata dall'espansione della città avvenuta sostanzialmente nel dopoguerra ed è attualmente disponibile per un intervento di ristrutturazione urbanistica che serva come occasione per dotare le zone adiacenti di servizi, piazze, verde ed insediamenti oggi mancanti per la casualità con cui il tessuto circostante è venuto a conformarsi, prova ne sia il disordine urbanistico verificatosi lungo la zona a sud di via Tecchio e vicolo Ricasoli.

La zona è regolata dal vigente P.R.G. adottato nel 1979 (delibera C.C. n. 186 del 27/28 luglio 1979 e n.251 del 29/30 ottobre 1979) e approvato dalla Giunta Regionale Veneto nel 1983 (delibera n. 3153 del 14 giugno 1983).

Con Deliberazione n.149/27913 del 7/10/97 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. relativa alle aree Fornaci Lampertico (PP1) ed Ex-Fornaci Lampertico (PP2), che riporta i seguenti parametri per l'area in oggetto:

- Volumetria complessiva non superiore a mc.101.500 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- Rapporto massimo tra superficie utile (Su) edificabile a destinazione commerciale, direzionale o artigianale e superficie utile edificabile totale: $K = 0,6$;
- Mc.20.000 della volumetria complessiva sono da destinare a edilizia residenziale convenzionata;
- Valore minimo superficie destinata a opere di urbanizzazione: $S = 49.300 \text{ mq.}$, di cui 6.068 potranno essere destinati a parcheggio pubblico interrato.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale Deliberazione ha anche approvato la convenzione urbanistica sottoscritta dal Sindaco e dalle Società Proprietarie degli immobili in data 4/9/97.

Inoltre il P.R.G. prevede, lungo una parte del perimetro sud dell'area, la destinazione a Strada - parco F15 (art. 25 punto 15-ter delle N.T.A.), che il Piano di Recupero precisa e razionalizza nel suo tracciato.

2. Fattori condizionanti della progettazione

Il progetto è stato redatto nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. modificate con Deliberazione del C.C. n.149 del 7 ottobre 1997 e della Convenzione urbanistica sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie approvata con la Deliberazione sopra citata.

Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, mediante la demolizione dei volumi dismessi, l'inserimento di nuova viabilità stradale e la realizzazione di nuovi edifici con il mantenimento ed il completamento della cortina posta lungo Via Zanardelli e Via Legione Antonini, la demolizione della "casetta" a sud-est e lo sgombero dei resti della ex-fornace; i nuovi edifici previsti dal Piano occuperanno la parte rimanente dell'area libera.

Non esistono sull'area vincoli o servitù particolari dovute a impianti tecnologici o sottoservizi o di altra natura.

Il perimetro dell'area d'intervento è stato individuato nel lato sud con i confini di proprietà reali e catastali, mentre nei lati ovest, nord ed est, in base al II° Comma dell'art. 11 della L.R. n. 61/1985, sono stati compresi i marciapiedi esistenti poiché, saranno oggetto dell'intervento complessivo di realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione.

La superficie territoriale (St) è stata individuata con il perimetro reale dell'area di proprietà comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e al lordo delle strade previste internamente all'area, sulla base del punto 2 dell'Art.14 delle N.T.A. del P.R.G.

3. Illustrazione del progetto di Piano Attuativo

3.1 Viabilità carraia, pedonale e ciclabile

L'area è contornata ad est, nord e ovest da strade cittadine esistenti.

Il disegno urbanistico del nuovo insediamento organizza le nuove edificazioni ed i tracciati viari secondo una griglia ortogonale, i cui assi verticali sono orientati parallelamente all'asse di via Legione Antonini.

Alla stessa maniera vengono poste le strade interne al Piano di servizio alla nuova edificazione.

In pratica l'insediamento è servito da un percorso ad "U" composto da strada alberata a senso unico e marciapiedi, con un accesso ed una uscita su via Zanardelli ed una ulteriore possibilità di uscita su Via Delle Fornaci; ciò allo scopo di evitare di gravare ulteriormente su via Legione Antonini verso la quale il

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

piano prevede solamente, nell'angolo sud-est uno sbocco carraio con traffico limitato di servizio a due sole unità edilizie poste in vicinanza di tale zona.

All'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci gli Uffici Comunali hanno prescritto la realizzazione di una rotatoria, in gran parte esterna al perimetro dell'area di intervento, che sarà realizzata a cura e spese dell'Amministrazione.

L'attuale ingresso esistente tra i due corpi a mattoni faccia vista all'incrocio tra via Legione Antonini e via Zanardelli viene utilizzato esclusivamente come accesso pedonale per evitare aggravii ulteriori al traffico veicolare.

Il piano inoltre, in conformità del Piano Regolatore, prevede la realizzazione della Strada Parco (Asse verde) che entra nell'area del Piano a sud-ovest da via delle Fornaci provenendo dalla zona della Dogana - Mercato.

Il tracciato di tale Strada-Parco rispetto all'indicazione del P.R.G. viene precisato e razionalizzato ed è formato da una pista ciclabile e da un percorso pedonale che dopo aver attraversato la zona a verde attrezzato posto a sud del piano prosegue verso via Legione Antonini, la può attraversare e si può collegare alla zona verde di via Mameli. Tale asse si collega inoltre con la rete pedonale e ciclabile di nuova realizzazione all'interno del Piano.

Per realizzare l'integrazione tra il piano e le zone circostanti è prevista un'ulteriore maglia ortogonale di percorsi pedonali. Altri percorsi permettono al pedone l'attraversamento est-ovest della zona in oggetto in modo agevole, e indipendentemente dalla viabilità carraia, collegando il fronte su via delle Fornaci con il fronte su via Legione Antonini.

3.2. Parcheggi pubblici o ad uso pubblico

Il Piano prevede un'articolata distribuzione di parcheggi a raso posti "a pettine" prevalentemente lungo il percorso dell'asse viario ad "U" in modo da servire tutti gli edifici, le zone a verde, la piazza trapezoidale e gli edifici esistenti in linea lungo via Zanardelli e via Legione Antonini.

Un parcheggio interrato pubblico con accesso dalle strade di progetto completa il quadro della viabilità e viene previsto in conformità con quanto prescritto dal P.R.G. che indica realizzabile anche a più piani la superficie ad opere di urbanizzazione. Tale parcheggio interrato pubblico (urbanizzazioni pregresse) sarà eseguito a cura e spese dell'Amministrazione comunale (vedi Convenzione urbanistica), così da assicurare il rispetto della superficie destinata ad opere di urbanizzazione pari a mq. 49.300.

Tutti gli edifici di nuova costruzione saranno dotati di parcheggi a raso e interrati privati, anche fuori dalla proiezione dell'edificio, per soddisfare la normativa vigente in materia (art.19 delle N.T.A. del P.R.G., art.2 della legge n. 122/1989).

3.3. Spazi a verde di uso pubblico

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oltre a nuclei di verde di dimensione limitata posti lungo via Zanardelli e ai lati delle strade di progetto, il Piano individua un'area a parco collegata al verde attrezzato esistente a sud (zona SP4).

Tale zona a verde attrezzato sarà interessata dall'intervento solo per quanto riguarda la realizzazione del tratto di asse verde pedonale e ciclabile in prosecuzione di quello previsto all'interno dell'area di proprietà.

Un'altra area a verde pubblico sistemata a verde è individuata al centro della zona tra gli edifici residenziali.

In larga parte le aree a verde verranno realizzate completamente a partire dalla preparazione del terreno, perché la zona è occupata dal sedime degli edifici esistenti e dalla pavimentazione dei piazzali della ex-fornace.

Il Piano prevede la piantumazione di nuove essenze ad alto fusto per un numero di circa 230, oltre alla sistemazione di alcune piante e arbusti già presenti nell'area.

3.4. Gli edifici

In linea generale la disposizione degli edifici e delle destinazioni d'uso è stata dettata dalla scelta di creare ad est e ad ovest due centri con edifici a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale.

Nella parte centrale dell'area sono invece disposti gli edifici residenziali in linea e a blocco circondati e rivolti verso ampie zone a verde.

La conformazione urbanistica-edilizia complessiva è il frutto di numerosi incontri con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano prevede la ristrutturazione dell'edificio in linea ("M") lungo Via Zanardelli con la sopraelevazione della parte terminale attualmente ad un piano; lungo Via Legione Antonini, in prosecuzione della parte a due piani si realizzerà un nuovo edificio a due piani sul sedime del precedente edificio esistente, oggi parzialmente crollato e/o demolito. Si prevede inoltre la demolizione della "casetta" posta a sud-est e lo sgombero dell'area occupata dai resti e dalle macerie della ex-fornace.

La cortina costituita da tali edifici a due piani presenterà un doppio affaccio, all'esterno sulle strade e all'interno sulla nuova piazza, che costituirà un importante spazio pubblico a servizio del quartiere, collegato con i percorsi pedonali e ciclabili al parco a sud.

La piazza sarà definita da un edificio ad "L" ad altezze diverse. Sui lati nord ed est al piano terra l'edificio presenta un porticato e sarà possibile attraversarlo pedonalmente in corrispondenza dell'angolo, realizzando così un collegamento con l'asse verde.

A nord affacciato su via Zanardelli e su una strada interna un altro edificio lineare è destinato a residenza convenzionata.

Quattro edifici residenziali sono posti ai lati della strada interna con direzione est-ovest e si affacciano a nord sull'area a verde pubblico e a sud sul parco attraversato dall'asse verde.

Ad ovest concludono la serie di edifici due blocchi con destinazione residenziale.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nell'angolo ad ovest è previsto un edificio alto in linea a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, posto in modo tale da prospettare su un ampio spazio sistemato a verde.

3.5. Barriere architettoniche

Alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale è garantita l'accessibilità delle varie unità edilizie, degli spazi esterni e della viabilità pubblica, di uso pubblico e privata, mediante opportuni accorgimenti progettuali nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. Impianti

Lo schema degli impianti tecnologici segue il sistema della viabilità.

Il rifornimento idrico sarà assicurato dall'acquedotto cittadino mediante l'estensione della rete esistente, così come la fornitura del gas, e dell'energia elettrica.

La rete telefonica sarà realizzata nel sottosuolo entro i condotti protetti.

L'illuminazione degli spazi ad uso pubblico sarà realizzata con una rete di alimentazione posta nel sottosuolo e con corpi illuminanti di diversa dimensione e forma a seconda delle aree servite.

Lo scarico delle acque meteoriche e dei liquami sarà assicurato da una rete di fognatura confluyente nella rete urbana secondo uno schema concordato con gli Enti preposti.

5. Dati tecnici dimensionali

5.1. Dimensionamento e destinazioni d'uso

Superficie catastale totale di proprietà delle Ditte lottizzatrici	56.617 mq.
Superficie reale di proprietà delle Ditte lottizzatrici (determinata con rilievo topografico-formula di Gauss)	57.821 mq.
Volume complessivo	101.500 mc.
Superficie utile complessiva mc. 101.500 : 3 =	33.833 mq.
Rapporto tra la superficie utile a destinazione commerciale, direzionale o artigianale e la superficie totale (K)	0,4
Superficie utile commerciale, direzionale (mq. 33.833 x 0,4 =)	13.533 mq.
Superficie utile residenziale	20.300 mq.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Superficie per edilizia residenziale convenzionata (20.000: 3 =)	6.667 mq.
Superficie Area di Intervento come individuata dal P.R.G.	59.120 mq.

5.2. Verifica delle dotazioni minime in base all'art.18 delle N.T.A. del P.R.G..

5.2.1. URBANIZZAZIONI PRIMARIE

a. Spazi a verde attrezzato:	
- per insediamento residenziale (Su 20.300 : 40 mq./ab. = 508 abitanti)	
508 ab. x 4 mq./ab.=	2.032mq.
- per insediamento commerciale direzionale Su 13.533 x 20% : 2 =	<u>1.353 mq.</u> 3.385 mq.
b. Aree a parcheggio pubblico:	
- per insediamento residenziale 508 ab. x 2,5 mq./ab. =	1.270 mq.
- per insediamento commerciale direzionale Su 13.533 x 20% : 2 =	<u>1.353 mq.</u> 2.623 mq.
TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE MINIME	6.008 mq.

5.2.2. URBANIZZAZIONI SECONDARIE

a. Spazi a parco:	
- per insediamento residenziale 508 ab. x 9,5 mq./ab.=	4.826 mq.
b. Spazi pubblici o per attività collettive - per insediamento commerciale direzionale Su 13.533 mq. x 40% =	<u>5.413 mq.</u> 10.239 mq.
TOTALE URBANIZZAZIONI SECONDARIE MINIME	10.239 mq.

TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE MINIME	16.247 mq.
---	------------

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5.2.3. STANDARD DI PROGETTO.

Nella Tavola di progetto 4C sono evidenziate le superfici per opere di urbanizzazione che soddisfano gli standard minimi; in particolare tali superfici sono le seguenti:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE MINIME		
a. Spazi a verde	3.514 mq.	
b. Parcheggi pubblici	<u>2.847 mq.</u>	
Totale	6.361 mq.	
URBANIZZAZIONI MINIME SECONDARIE		
a. Spazi a parco	11.213 mq.	
b. Spazi pubblici	<u>1.934 mq.</u>	
Totale	13.147 mq.	
Totale complessivo		19.508 mq.

5.3. Opere di urbanizzazione complessive di progetto

Come ricordato precedentemente il P.R.G. vigente indica in mq. 49.300 la superficie minima da destinare a opere di urbanizzazione. Il presente progetto soddisfa tale prescrizione con i dati espressi nella seguente tabella.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
a. Strade	3.067 mq.	
b. Pista ciclabile	1.300 mq.	
c. Marciapiedi e percorsi pedonali	5.125 mq.	
d. Spazi a verde attrezzato	8.881 mq. ✓	
e. Parcheggi pubblici in superficie (compresi spazi di manovra e strade di distribuzione)	<u>11.363 mq.</u> ✓	
TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	29.736 mq.	
URBANIZZAZIONI SECONDARIE		
a. Spazi ad uso pubblico (piazze)	1.934 mq. ✓	
b. Verde pubblico (parco)	<u>11.574 mq.</u> ✓	
TOTALE URBANIZZAZIONI SECONDARIE	13.508 mq.	

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE DI PROGETTO IN SUPERFICIE	43.244 mq.
Parcheggio pubblico interrato (urbanizzazioni pregresse)	<u>6.068 mq.</u>
TOTALE URBANIZZAZIONI	49.312 mq.

Tali superfici in parte saranno cedute e in parte rimarranno di proprietà privata con vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Le superfici indicate per le opere di urbanizzazione potranno essere soggette a variazioni a seguito di precisazioni in sede esecutiva, fermo restando il rispetto della superficie minima complessiva fissata dal P.R.G. vigente.

5.4. Articolazione dei dati dimensionali per singole unità edilizie

UNITA' EDILIZIA A

L'Unità Edilizia è composta da un edificio in linea con destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

S.u. commerciale, direzionale	3.491 mq.
S.u. residenziale	<u>3.518 mq.</u>
Totale	7.009 mq.

UNITA' EDILIZIA B

L'unità edilizia è composta da un edificio in linea destinato ad edilizia convenzionata.

S.u. residenziale	6.667 mq.
-------------------	-----------

UNITA' EDILIZIE C e D

Le unità edilizie sono caratterizzate da edifici a blocco con destinazione residenziale.

S.u. residenza	2.150 mq.
----------------	-----------

UNITA' EDILIZIE E, F, G e H

Le unità edilizie sono costituite da edifici in linea a destinazione residenziale.

S.u. residenziale	5.683 mq.
-------------------	-----------

UNITA' EDILIZIE I e L

L'edificio è ad "L" con destinazioni d'uso commerciale, direzionale e residenziale.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

S.u. commerciale, direzionale	6.864 mq.
S.U. residenziale	<u>2.282 mq.</u>
Totale	9.146 mq.

UNITA' EDILIZIE M e N

Le unità edilizie sono costituite dalla ristrutturazione ed il completamento degli edifici esistenti della ex-fornace lungo via Zanardelli e via Legione Antonini; avranno un'altezza di 2 piani con destinazione commerciale e direzionale.

S.u. commerciale, direzionale	3.178 mq.
S.u. totale	33.833 mq.

UNITA' EDILIZIA O

Unità edilizia è costituita dal parcheggio pubblico interrato ricavato nell'isolato definito dagli edifici residenziali, da realizzare a cura dell'Amministrazione.

S.u. parcheggio pubblico	6.068 mq.
--------------------------	-----------

5.5. Dimensionamento dei parcheggi privati (art.19 delle N.T.A. del P.R.G. e art.2 della Legge N.122/89)

Oltre ai parcheggi pubblici, il Piano prevede, per ogni unità edilizia, l'inserimento di parcheggi privati, nel rispetto dell'Art.19 delle N.T.A. del P.R.G. e dell'Art.2 della Legge n.122/89. Tali parcheggi saranno realizzati in superficie ed al piano interrato di cui sono dotati tutti gli edifici di nuova costruzione; per quanto riguarda gli edifici esistenti lungo Via Zanardelli e Via Legione Antonini soggetti a ristrutturazione, la quota di pertinenza è stata prevista nel parcheggio interrato loro adiacente, sotto la piazza trapezoidale.

Nei conteggi che seguono è stato considerato il dato previsto dalla Legge n.122/89 poiché, lo standard previsto da tale Legge è superiore a quello dell'Art.19 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre è da intendersi che le superfici esposte nei calcoli che seguono sono determinate sull'ipotesi del planivolumetrico di progetto e andranno precisati in sede di singola richiesta di Concessione Edilizia in base al volume, alla superficie ed alle destinazioni effettivamente previste.

UNITA' EDILIZIA A

a destinazione d'uso mista commerciale, direzionale e residenziale.

Superficie utile complessiva: 7.009 mq.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Volume (7.009 mq. x 3=): 21.027 mc.
Superficie per parcheggi:
- entro terra 2.110 mq.

UNITA' EDILIZIA B

a destinazione d'uso residenziale.

Superficie utile complessiva: 6.667 mq.
Volume (6.667 mq. x 3=): 20.000 mc.
Superficie per parcheggi:
- entro terra 2.000 mq.

UNITA' EDILIZIE C e D

a destinazione d'uso residenziale.

Superficie utile complessiva: 2.150 mq.
Volume (2.150 mq. x 3=): 6.450 mc.
Superficie per parcheggi:
- entro terra 645 mq.

UNITA' EDILIZIE E, F, G e H

a destinazione d'uso residenziale.

Superficie utile complessiva: 5.683 mq.
Volume (5.683 mq. x 3=): 17.050 mc.
Superficie per parcheggi:
- entro terra 1.705 mq.

UNITA' EDILIZIE I, L, M e N

a destinazione d'uso mista commerciale, direzionale e residenziale.

Superficie utile complessiva: 12.324 mq.
Volume (12.324 mq. x 3 =): 36.973 mc.
Superficie per parcheggi:
- entro terra 3.700 mq.

TOTALE

10.160 mq.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

6. Progetto dell'impianto vegetale.

L'area non presenta particolari essenze arboree di pregio tranne un platano e un fico, che si trovano nelle zone che il progetto prevede di ristrutturare, a differenza di un *Diaspyros Kaki* (caco) che è nella zona del futuro ingresso pedonale su Via Legione Antonini e di cui si prevede il mantenimento.

Tutta l'area è sottoposta ad un processo di inselvaticimento per il fiorire di specie spontanee con la presenza di semenzali di pioppo e di salice che si innalzano su una prateria di erbe in competizione con ampie colonie di rovo.

E' previsto il recupero di parte di siepi perimetrali di *Ligustrum vulgare*, sul lato sud verso Vicolo Ricasoli e di tratti della siepe di *Acer campestre* posta sul lato ovest e nord, prevedendone il trapianto all'interno della nuova sistemazione.

Il progetto di impianto vegetale per la lottizzazione in oggetto muove da due esigenze concomitanti: il corretto inserimento nel paesaggio urbano e vegetale circostante, e l'arredo degli spazi aperti nelle forme più interessanti e stimolanti per i futuri residenti e per i visitatori del sito.

Per la prima esigenza si è scelto di valorizzare il lato sud-ovest con grandi prati ed isolate presenze arboree di grandi dimensioni, degne di una condizione di parco urbano; sul lato nord ed in concomitanza degli ingressi, quindi nelle situazioni più marcatamente urbane, si è scelto di lavorare con essenze di particolare valore ornamentale.

All'interno la connotazione diventa quella del giardino, anche se esteso su dimensioni quasi da quartiere: quindi ogni area aperta è stata trattata come un ambito in cui svolgere un preciso discorso paesaggistico, integrando i pieni ed i vuoti dello spazio con le successioni delle fioriture, con l'armonizzazione delle varie scale cromatiche, con lo studio preciso delle persistenze sempreverdi e dei cambiamenti di colore stagionali delle caducifoglie.

Questo trattamento "da giardino" di tutta l'area comporta la scelta di usare gli arbusti coprisuolo, tappezzanti, a cuscino; di usare molte varietà di limitato sviluppo tra le specie di alberi prescelti; di concentrare gli arbusti ed i cespugli in aree delimitate e quindi delineare chiaramente i prati, sia per le funzioni ornamentali dello spazio piano vuoto (prato) contrapposto al "pieno" di alberi ed arbusti, sia per concedere esplicitamente spazi al gioco ed alla libera fruizione, senza ostacoli inutili e fastidiosi; sia infine per agevolare e semplificare la manutenzione ordinaria.

Particolare attenzione è stata dedicata ai "viali" interni, che sono studiati in modo attento per armonizzarsi con le architetture senza creare problemi di manutenzione o distanza dagli edifici, ma soprattutto per far sì che la percezione degli utenti sia altrettanto valida sia per chi va a piedi come per gli automobilisti, per chi va piano e coglie i particolari come per chi si muove velocemente e coglie le masse ed il colpo d'occhio complessivo, l'insieme dell'immagine.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dal punto di vista delle scelte botaniche si è rispettato il criterio della autoctonicità prevalente, come indicato dal Regolamento del Comune di Vicenza, ed dell'uso di limitate presenze esotiche come arricchimento e contrappunto.

Vicenza, dicembre 1997
1° aggiorn. settembre 1999
2° aggiorn. febbraio 2000

Il Progettista
Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE
Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE
ORDINE ARCH. N. 66
- VICENZA

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 1
2.	FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE	pag. 2
3.	ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO	
3.1.	VIABILITA' CARRAIA E PEDONALE	pag. 2
3.2.	PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	pag. 3
3.3.	SPAZI A VERDE DI USO PUBBLICO	pag. 3
3.4.	GLI EDIFICI	pag. 4
3.5.	BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 5
4.	IMPIANTI	pag. 5
5.	DATI TECNICI DIMENSIONALI	
5.1.	DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	pag. 5
5.2.	VERIFICA DELLE DOTAZIONI MINIME IN BASE ALL'ART.18 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.	pag. 6
5.3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLESSIVE DI PROGETTO	pag. 7
5.4.	ARTICOLAZIONE DEI DATI DIMENSIONALI PER SINGOLE UNITA' EDILIZIE	pag. 8
5.5.	DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PRIVATI (ART. 19 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. ED ART.2 DELLA LEGGE N.122/89)	pag. 9
6.	PROGETTO DELL'IMPIANTO VEGETALE	pag. 11