

Comune di Vicenza

Provincia di Vicenza

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N.³⁷..... DEL 27.03.2003.....

IL PRESIDENTE

F.to GENNARELLI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to GIULIANI

PL214

"RIMINI" S.r.l.

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA

S.U. 0,5 MQ/MQ

Aggiornato 24 marzo 2003

Il Committente: RIMINI S.R.L.

contrà dei Burci 12

36100 VICENZA

P. I.V.A.. 02216240248

RIMINI S.r.l.
VICENZA - Contrà Burci, 12
C.F. e P.IVA 02216240248
Tribunale di Vicenza 26570 Soc.

Il Progettista: arch. MIRKO AMATORI

contrà della Misericordia 14/20

36100 VICENZA

tel. 0444-921155

P. I.V.A. 00329470249



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

MIRKO
AMATORI
n° 103

VICENZA, marzo 2003

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

Pagina 1 di 9

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO
F.to arch. Lorella Bressanello

INTRODUZIONE

Il Piano di Lottizzazione "RIMINI" s.r.l. (P.L. n°214) è stato presentato per la 1^a volta nel giugno 1994 e successivamente nel dicembre 1994, maggio 1996, novembre 1996, luglio 1998.

Le varie soluzioni ipotizzate prevedevano l'utilizzo della S.U. nelle varie percentuali, di volta in volta sempre minori su richiesta delle varie amministrazioni.

Nel febbraio 1999 la Ditta proponente accettava di ridurre la S.U. al 50% e pertanto di riportare l'indice di utilizzazione territoriale Ut da 1 mq/mq a Ut 0,5 mq/mq.

Il Comune di Vicenza presentava variante parziale al P.R.G. che veniva adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 74 in data 10.10.2000 e successivamente approvata dalla Giunta Regione Veneto con Delibera n° 490 del 21.09.2001.

La variante ridefinisce il perimetro della pianificazione attuativa facendo collimare lo stesso con le proprietà catastali, escludendo le aree ricadenti per la maggior parte in zona di completamento e già edificate; in ogni caso rimangono a carico del piano attuativo gli standards relativi a queste aree residue.

La variante amplia leggermente l'innesto su Via della Paglia includendo uno slargo stradale di circa mt 20 di proprietà Rimini Srl (ex proprietà Tognazzi Daniele e Tognazzi Domenico).

CAP. 1) L'AREA NELLO STATO DI FATTO

L'area del presente Piano di Lottizzazione si trova ubicata in Comune di Vicenza tra la Strada Comunale di Bertesina e via Della Paglia e sarà servita dalla strada prevista dal P.R.G. che fungerà anche da collegamento tra le due strade esistenti suddette.

L'area è catastalmente censita in Comune di Vicenza al foglio 86 come sottoportato:

SUPERFICIE RICADENTE IN RE					
Ditta	Numero partita	Foglio	Mappale	Superficie catastale	Natura
RIMINI S.R.L.	22.595	86	394	mq. 55	prato arboreo
RIMINI S.R.L.	22.595	86	637	mq. 1	corte
RIMINI S.R.L.	9.699	86	634	mq. 16.180	seminativo arboreo
RIMINI S.R.L.	9.699	86	633	mq. 2.365	seminativo arboreo
RIMINI S.R.L.	22.595	86	686 porzione	mq. 20	seminativo arboreo

La proprietà dell'area della "RIMINI" s.r.l. ricadente in R/E è pari a mq. 18.601+ mq 20 (come previsto dalla variante parziale al P.R.G. Piano Attuativo Bertesina per realizzare lo slargo stradale su Via Della Paglia).

CAP. 2) PREVISIONI DEL P.R.G.

Le aree interessate ricadono in zona R/E - 0,5 - 9,5:

R = RESIDENZIALE

E = ESPANSIONE

0,5 = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE 0,5 MQ./MQ.

9,5 = ALTEZZA MAX MT. 9,5

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SUPERFICIE MINIMA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE = MQ 6.605

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso I.U.P.

L'indice di utilizzazione non può essere inferiore al 75% di quello prescritto.

La superficie territoriale su cui si applica l'indice di utilizzazione è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area destinate al pubblico transito.

Il mappale 633 (proprietà "Rimini S.r.l.") è destinato dal P.R.G. alla viabilità.

CAP. 3) PERIMETRAZIONE DEL PIANO

SUPERFICIE DELLE VARIE PROPRIETA' RICADENTE IN ZONA R/E		
Ditta	Superficie	
RIMINI S.R.L.	mq.	18.601
RIMINI S.R.L.	mq.	20
totale	mq.	18.621

Vedasi tavola 3.

CAP. 4) IL PROGETTO

Il progetto ha individuato due zone con densità abitativa diversa.

La zona a nord, uniformandosi alla edificazione già esistente, prevede una tipologia di residenze con una altezza di mt 9,50 (piano terra, 1° e 2°) e collocando al piano terra le autorimesse private.

L'ipotesi progettuale già studiata prevede un movimento sia planimetrico che altimetrico (vedasi tavola 7) per esaltare il concetto di "residence", per valorizzare gli spazi esterni che si configurano nelle grandi terrazze e nelle pompeiane ricoperte di verde.

L'impianto a "U" ha consentito di ricavare al centro dell'insediamento una grande area verde di forma rettangolare destinata al verde di standards.

Tale area diventa baricentrica ai blocchi edilizi costruiti sul perimetro esterno dell'area edificabile, e come tale usata e vissuta da tutti gli abitanti.

L'accesso è diretto dall'asse stradale principale e da tutti i lati.

La parte sud dell'area edificabile è riservata ad una edificazione meno intensiva: la flessibilità progettuale permette la realizzazione di varie tipologie abitative di villette singole o bifamiliari. Tale ipotesi dà risposta alle richieste del mercato che è carente di zone residenziali di pregio e che possono definirsi "a misura d'uomo", nel rispetto della nostra cultura locale.

L'attuale progetto cerca di interpretare il modo specifico del fare edilizia vicentino: non più grandi complessi, ma piccoli edifici singoli, individuati per singola area di proprietà, ordinati e riconoscibili.

L'immagine dell'intervento trova riscontro nella lunga sequenza di pioppi lungo la strada principale, a filo del marciapiede, che chiude l'area costruita dalla campagna circostante: quasi un limite d'ordine e di rispetto per il paesaggio circostante.

CAP. 5) ELABORATI COMPONENTI IL P.L.

◆ ALLEGATO 1	Relazione Tecnica	aggiornato 24.03.03
◆ ALLEGATO 2	Norme Tecniche di Attuazione	aggiornato 10.01.03
◆ ALLEGATO 3	Computo Metrico Estimativo	aggiornato 23.01.03
◆ ALLEGATO 4	Stima dei lavori	aggiornato 23.01.03
◆ ALLEGATO 5	Elaborati:	
TAV. 1	Elenco tavole	aggiornato 20.12.02
	<u>STATO DI FATTO</u>	
◆ TAV. 2	Estratto P.R.G. - estratto di mappa - elenco proprietà	aggiornato 24.03.03
◆ TAV. 3	Delimitazione RE - Delimitazione catastale - Mappali	aggiornato 24.03.03
◆ TAV. 4	Documentazione fotografica	aggiornato 20.12.02
	<u>STATO FUTURO</u>	
◆ TAV. 5	Inserimento edifici di nuova costruzione su estratto di mappa e indici urbanistici	aggiornato 24.03.03
◆ TAV. 6	Assonometria di esemplificazione progettuale	aggiornato 20.12.02
◆ TAV. 7	Planimetria ipotesi progettuale	aggiornato 23.01.03
◆ TAV. 8a	Planimetria con massimo sedime di edificazione - Distanze dai confini - Ripartizione S.U.	aggiornato 23.01.03
◆ TAV. 8b	Planivolumetrico con massimo volume edificabile	aggiornato 23.01.03
◆ TAV. 9	Delimitazione aree di standards - Stralci	aggiornato 24.03.03
◆ TAV. 10	Viabilità - Percorsi - Quote future	aggiornato 23.01.03
◆ TAV. 11	Tipologia dei materiali e verde attrezzato	aggiornato 23.01.03
◆ TAV. 12	Planimetria rete distribuzione acqua potabile	aggiornato 20.12.02
◆ TAV. 13	Planimetria rete distribuzione gas	aggiornato 20.12.02
◆ TAV. 14	Rete fognaria acque meteoriche	aggiornato 10.01.03
◆ TAV. 15a	Planimetria rete fognaria acque nere	aggiornato 10.01.03
◆ TAV. 15b	Rete fognaria acque meteoriche: profilo altimetrico	aggiornato 20.12.02
◆ TAV. 15c	Rete fognaria acque nere: profilo altimetrico	aggiornato 20.12.02
◆ TAV. 15d	Rete fognaria : sezioni	aggiornato 10.01.03
◆ TAV. 15e	Rete fognaria : particolari costruttivi	aggiornato 10.01.03
◆ TAV. 16	Illuminazione pubblica	aggiornato 10.01.03
◆ TAV. 17	Planimetria rete distribuzione energia elettrica e telefonica	aggiornato 10.01.03

CAP. 6) INDICI URBANISTICI

A) Superficie in R/E

SUPERFICIE RICADENTE IN R/E					
		DI PIANO		DI PROGETTO	
Ditta	Mappale	RE	mq.	RE	mq.
RIMINI S.R.L.	394		55		55
RIMINI S.R.L.	637		1		1
RIMINI S.R.L.	634		16.180		16.180
RIMINI S.R.L.	633		2.365		2.365
RIMINI S.R.L.	686 porzione		20		20
totali			18.621		18.621

B) Superficie territoriale

La superficie territoriale come prescritto dal P.R.G. è un'area comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Come evidenziato dalla tabella, la superficie totale pari a mq. 18.621, è stata così suddivisa:

STRADE DI P.R.G. DI PIANO	= mq. 2.634
S.T. (R/E-strade di P.R.G. = mq. 18.621-2.634)	= mq. 15.987

C) Indice di utilizzazione territoriale

Il P.R.G. stabilisce che l'indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile S.U. espressa in mq. costruibili per ogni mq. di S.T.

Gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

Il progetto ipotizza (vedasi la tavola 5 "Inserimento edifici di nuova costruzione su estratto di mappa e indici urbanistici") un utilizzo massimo di S.U. territoriale pari a mq. 7.993,50 corrispondente al 100%.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (0,5 mq./mq. S.T.) = S.U.				
	S.U. DI PIANO		S.U. DI PROGETTO	
Mappali	MAX 100%	MIN 75%	MAX 100%	MIN 75%
394+637+634	7.993,50 mq.	5.995,10 mq.	7.993,50 mq.	5.995,10 mq.

D) "Dotazione di spazi pubblici" per la nuova edificazione

La variante parziale al P.R.G. stabilisce la superficie minima destinata a opere di urbanizzazione comprensiva della strada (di previsione) per **6.605 MQ**. Il calcolo è stato eseguito su una base di utilizzo massimo di S.U. Pari a mq. 7.993,50.

STANDARD (ART. 18 N.T.A.)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	spazi a verde attrezzato di uso pubblico	mq	800
	aree a parcheggio pubblico	mq	500
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	aree a gioco, sport e parco	mq	1900
	in base alla L.R. 61/85 art.26	mq	600

TOTALE STANDARDS		mq	3800

Il calcolo degli standards è stato eseguito su un numero di abitanti insediabili nella lottizzazione pari a 200.

Il carico urbanistico corrisponde ad 1 abitante ogni 40 mq. di S.U. consentita.

E) "Dotazione di spazi pubblici" per le aree residue RC

La variante parziale al P.R.G. ha escluso dall'ambito del Piano le aree residue adiacenti alla zona di completamento facenti parte di lotti già edificati.

Gli standards dell'area residua esclusa vengono in ogni caso recuperati all'interno del Piano calcolati su una S.U. di mq 373 corrispondente ad un carico urbanistico di 9 abitanti così stabiliti:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	spazi a verde attrezzato di uso pubblico	mq	36
	aree a parcheggio pubblico	mq	23
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	aree a gioco, sport e parco	mq	85
	in base alla L.R. 61/85 art.26	mq	27
TOTALE STANDARDS		mq	171

F) Il totale degli standards, ART. 18 NTA,

per la nuova edificazione e per le aree residue sono pari a

mq 3.971

Superficie strada di PRG

mq 2.634

MQ. 6.605

G) STANDARDS DI PROGETTO

Il progetto prevede le seguenti aree per standards (cfr. tavola 9):

URBANIZZAZIONE PRIMARIA + SECONDARIA con un carico urbanistico di 209 abitanti					
TIPO DI STANDARD	aree	MINIMI	DI PROGETTO		
		MQ.	zone	MQ.	eccedenza
strade e marciapiedi	da cedere al Comune		S.3 S.4 S.5	1.767,8	
STRADA DI PRG	da cedere al Comune		S.1 S.2	2.155	
verde attrezzato di uso pubblico	in proprietà e/o da cedere al Comune	3.448	V.1-V.11	4.145,5	697,50
parcheggio di uso pubblico escluse sedi viarie	in proprietà e/o da cedere al Comune	523	Pk.1 Pk.2 Pk.3 Pk.4	652,5	129,5
TOTALE				6.953	

Gli Standards di progetto, pari a mq 6.953, risultano superiori a quelli richiesti dal PRG pari a mq 6.605.

In aggiunta agli standards di progetto (mq 6.953) vengono realizzati mq 1.767,8 destinati a strade interne alla lottizzazione (S3-S4-S5).

CAP. 7) PLANIVOLUMETRICO

Nelle tavole 8a e 8b si evidenzia il massimo sedime di edificazione entro cui sviluppare in pianta la S.U. e la sagoma massima entro cui sviluppare la cubatura nel rispetto degli indici urbanistici massimi.

Il progetto deve considerarsi infatti un Piano Planivolumetrico.