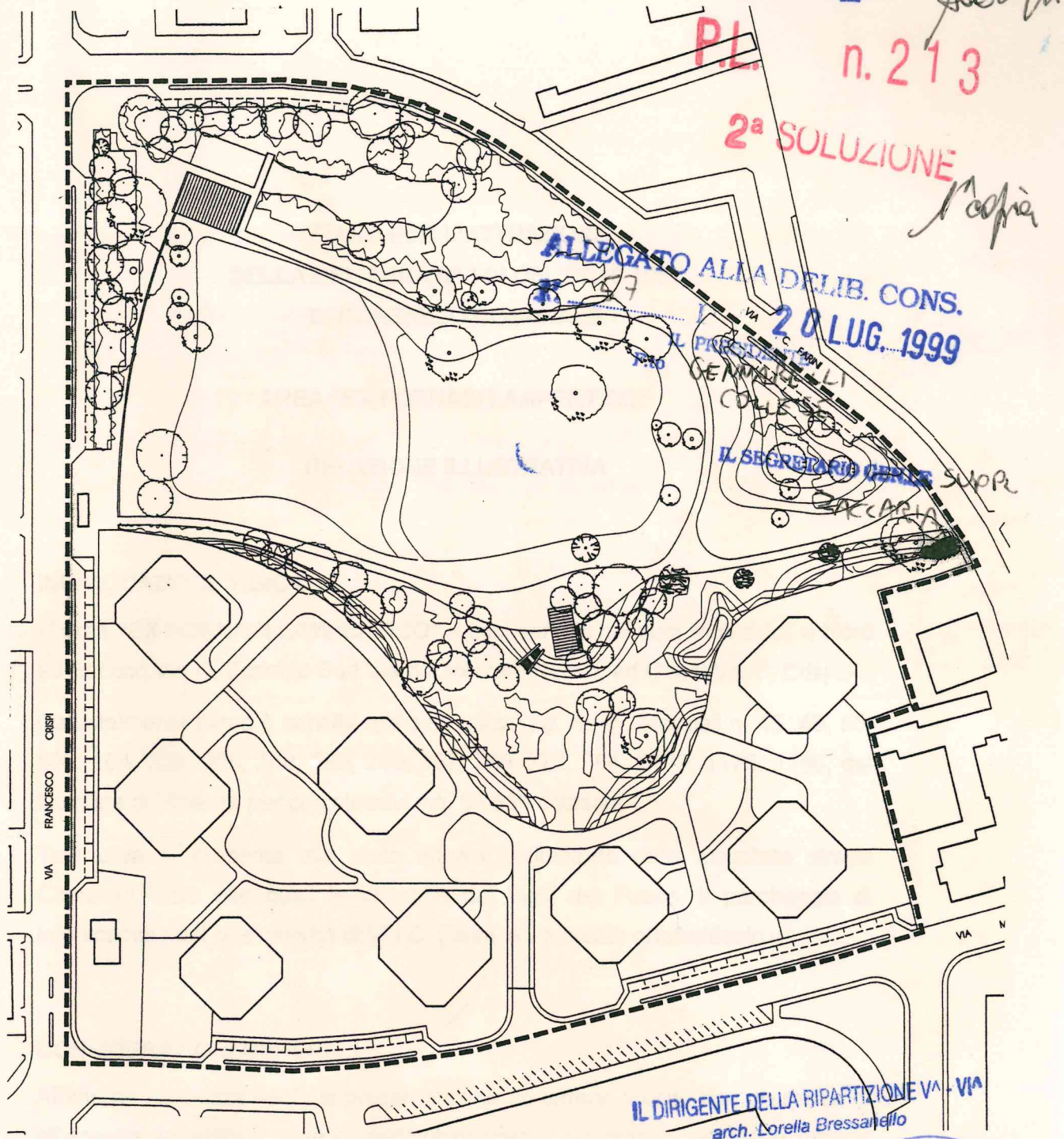




COMUNE DI VICENZA
PIANO PER L'ATTUAZIONE DELLA DELIBERA N° 149 DEL
07.10.1997 DI CONSIGLIO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ALL. n° 1)

Soc. Bellavista srl - Vicenza
Soc. P.E.I. Spa (Promozioni Edilizie Italia) - Roma

Arch. Paolo Costa - Contrà Porta Nova, 21 - Vicenza

P.E.I. S.p.A.
Procuratore
[Signature]

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

AREA "EX FORNACI LAMPERTICO"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDIVIDUAZIONE FISICA

L' area "EX FORNACI LAMPERTICO" è così definita nei suoi limiti fisici: a Nord ed Est con Via C. Farini, a Sud Via del Mercato Nuovo, ad Ovest Via F. Crispi.-

Catastalmente l'area è censita alla sez. unica, Fg. n. 45, Mappali n. 45, 46, 55, 58L, 104, 206, 208, 268, 289, 290, 367, 769, 773, 784, 1125, 1179, 1180, del Comune di Vicenza per complessivi mq. 59.839 catastali.-

Tale area si presenta allo stato attuale perimetrata dalle succitate strade Comunali, oltre alle quali la caserma dei Vigili del Fuoco, il parcheggio di interscambio del bus navetta di Via C. Farini, e il mercato ortofrutticolo.-

CONSIDERAZIONI GENERALI

All'interno l'appezzamento si presenta come un terreno incolto con presenza di alberature spontanee prive di particolare pregio, un grande reliquario urbano non utilizzato per le vicende economiche e di sviluppo di Vicenza, che ne hanno rimandato nel tempo lo sfruttamento.-

Un'area quindi che risulta quasi forzatamente inserita nel contesto urbano dove è rimasta congelata nella sua destinazione ex industriale.-

Infatti nell'area aveva sede una fornace del gruppo industriale Valdadige spa per la produzione di laterizi e prefabbricati leggeri che ha sospeso l'attività alla fine degli anni '60.- L'attività industriale si era impiantata nell'area agli inizi del 1900 ed era collegata con la limitrofa area denominata "Fornaci Lampertico", un unico insediamento industriale ove si svolgeva la stessa attività produttiva.-

Ampliando il raggio visivo attorno ad essa, si ha ancor più la sensazione di trovarsi in un tessuto urbano particolarmente importante e allo stesso tempo fragile.-

Siamo nella zona della "ex periferia" Ovest della città, ove a funzioni di carattere territoriale (Vigili del Fuoco, parcheggio di interscambio, mercato ortofrutticolo, dogana ecc...) sono frammisti quartieri residenziali datati e recenti e poli direzionali e commerciali di nuova edificazione.-

Il quartiere si presenta senza ancora una connotazione ben precisa essendo il tessuto urbano in fase di evoluzione.-

Proprio queste considerazioni hanno portato l'Amministrazione Comunale e le Società proprietarie a ripensare l'intervento sull'area delle ex Fornaci Lampertico.-

La soluzione politica, portata avanti e concordata tra le parti, prevede un'insediamento di 100.000 mc, anziché i 119.678 mc. previsti originariamente dal P.R.G., concentrato in circa 1/3 dell'area e gravitante su Via del Mercato Nuovo e Viale F. Crispi e per la restante superficie la creazione di un grande Parco Urbano, pronto a collegarsi in futuro con il sistema di aree verdi previsto per la spalla Ovest della Città.-

Parco Urbano con la funzione di riqualificare l'intera zona sia a livello quantitativo, per l'aumento della superficie a standard pubblico, sia qualitativo per la vita dei cittadini che saranno i diretti fruitori dell'iniziativa.-

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area è regolata dal vigente P.R.G. adottato nel 1979 (Delibera del Consiglio Comunale del 186 del 27 e 28 Luglio 1979 e n° 251 del 29 e 30 Ottobre 1979) ed approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n° 3153 del 14 Giugno 1983.-

Con deliberazione n° 149/27913 del 07 Ottobre 1997 il Consiglio Comunale ha adottato una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. relativa alle aree "Fornaci Lampertico" ed "ex Fornaci Lampertico", che riporta i seguenti parametri per l'area in oggetto:

a - volumetria complessiva non superiore a mc. 100.000 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale nelle proporzioni che le Ditte proprietarie riterranno più opportune.- Il Comune di Vicenza e le Società convengono che della volumetria totale mc. 1.670 spetteranno ai sigg. Rossetto e mc. 130 all'E.N.E.L. Spa;

b - della volumetria di cui alla lettera a), mc. 10.000, saranno da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, che sarà realizzata dalle Società proprietarie in conformità alle vigenti convenzioni per l'assegnazione di alloggi edilizia convenzionata in aree P.E.E.P. ferma restando la libertà delle Società proprietarie di fissare le condizioni di pagamento dei prezzi;

c - l'area edificabile privata, su cui insisterà la volumetria costruibile avrà una estensione non superiore a 23.839 mq. di superficie reale, in detta area è compreso il lotto di proprietà dei sigg. Rossetto, pari a circa mq. 1.000;

d - la superficie per standards di urbanizzazione primaria sarà così individuata:

- parcheggio pubblico, per una superficie totale di circa 2.400 mq. da localizzare anche in più nuclei lungo il perimetro dell'area;
- verde pubblico primario per una superficie totale di circa 3.334 mq. da accorpare assieme all'area destinata a parco;

- e - l'area destinata a parco comprensiva degli standards di urbanizzazione primaria e nel rispetto dell'attuale vocazione di parte della zona a bosco urbano, avrà una superficie totale di circa 36.000 mq.;
- f - l'area residenziale potrà essere recintata dalle ditte proprietarie per garantire la sicurezza dell'insediamento.-

L'AREA EDIFICABILE

Il lotto edificabile individuato nell'accordo con l'Amministrazione Comunale del settembre 1997, ha una superficie pari a circa 23.839 mq..-

La volumetria costruibile al suo interno è pari a 100.000 mc. di cui 10.000 mc. sono da destinare ad edilizia convenzionata.-

La suddivisione della volumetria, a parte la quota già impegnata dall'edilizia convenzionata in base all'accordo, è libera.-

L'edificio per scelta progettuale non dovrà confrontarsi con affacci su strada verso gli altri insediamenti presenti o previsti, ma si rivolgerà prioritariamente verso il centro dell'area e quindi verso il parco urbano.-

La planimetria con lo schema di utilizzo dell'area (tav. n° 10), ove sono indicate le opere di urbanizzazione privata previste per la distribuzione interna (percorsi carrai, percorsi pedonali e spazi di parcheggio privato) e le sagome di alcuni edifici, è uno schema esemplificativo di come la superficie edificabile possa essere utilizzata e la volumetria distribuita in alcuni blocchi.-

Le dimensioni degli edifici attualmente proposti, prevedono un ingombro di pianta di circa 780 mq. per una altezza massima di 5/7 piani fuori terra per una volumetria media di ciascun blocco di circa 12.800 mc.-

Lo studio della dislocazione dei blocchi ha tenuto conto che tutti possono in qualche modo, o direttamente o con ampi corridoi ottici, avere affaccio verso il parco ed essere distanziati gli uni dagli altri ben oltre i minimi imposti, al fine di evitare introspezioni tra edificio ed edificio.-

L'accesso veicolare principale all'area edificata è previsto da via del Mercato Nuovo, un unico accesso controllato che servirà l'intera area, sviluppandosi poi all'interno nella rete dei percorsi carrai che andranno a servire edificio per edificio.-

Analogamente una rete di percorsi pedonali collegherà edificio con edificio.-

Le aree libere dall'edificazione, dai percorsi carrai e pedonali e dalle aree di sosta saranno destinate a verde privato con semina di tappeto erboso e piantumazioni varie di medio ed alto fusto secondo le indicazioni del Regolamento Comunale per la Salvaguardia e la Formazione del Verde, le cui caratteristiche saranno di volta in volta specificate in base al singolo progetto edilizio.-

Eventuale suddivisione dello spazio verde privato, in aree di influenza di ciascun edificio, sarà realizzato con delimitazioni di siepi o filari di arbusti, per garantire la continuità visiva e fisica dello spazio aperto.-

L'intera superficie edificabile, come previsto nell'accordo del settembre 1997 con l'Amministrazione Comunale, sarà totalmente recintata per garantire la sicurezza e la privacy dell'insediamento.-

La recinzione sarà realizzata in muratura di laterizio e pietrame da lasciare a vista ed avrà una altezza di circa mt. 2,00/2,50.- Delle interruzioni nella muratura, dotate di cancellata in ferro, daranno accesso dalle vie pubbliche all'area residenziale e dall'area residenziale al parco urbano.-

PERCORSI PEDONALI

Una rete di percorsi pedonali perimetra per intero l'area oggetto del Piano.-

Nella zona del Parco Urbano questi sono raccordati ai percorsi pedonali previsti al suo interno e lo collegano quindi ai quartieri circostanti.-

PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici, dimensionati in base allo standard urbanistico previsto dall'articolo n° 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sono stati distribuiti lungo il perimetro dell'area oggetto di piano e suddivisi in più nuclei per servire in modo omogeneo l'intera zona, come già prevedeva la planimetria allegata all'accordo del settembre 1997 (tav. n° 2).-

Sono previsti n° 6 nuclei di parcheggio per una superficie totale pari a 2.400 mq. circa.-

Lo schema tipo di ogni singolo nucleo di parcheggio prevede un uso veicolare a senso unico, con corsia di servizio per manovra parallela all'asse viario, avente larghezza di mt. 3,00 e separata da quest'ultima da una banchina e area di parcheggio, parallela alla corsia di servizio, con capacità multipla al modulo auto di mt. 2,50 x 5,00.-

SOTTOSERVIZI

Le zone che compongono il Piano saranno collegate, secondo la specifiche esigenze di ciascuna, alla rete dei sottoservizi tecnologici che attualmente corrono sotterranei lungo le strade che delimitano l'area di Piano.-

Gli schemi delle reti tecnologiche allegate al progetto (vedi tav. n° 7, 8 e 9) sono stati concordati preventivamente con gli Enti erogatori i vari sottoservizi, in particolare le A.I.M. di Vicenza per acqua, gas metano, elettricità, illuminazione pubblica e fognature e la TELECOM S.p.a. per la rete telefonica.-

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale sarà garantita l'accessibilità ai vari spazi esterni, alla viabilità pubblica, di uso pubblico e privata, che compongono le parti del Piano, mediante opportuni accorgimenti progettuali nel rispetto della normativa vigente in materia.-

PARCO URBANO ED AREE VERDI

Il progetto delle aree verdi e del "Parco Urbano" da realizzarsi entro l'ambito di intervento, si configura ad una prima analisi come la prima area verde di rilevante importanza che sarà realizzata e che in futuro andrà a costituire la sequenza di spazi verdi prevista nel progetto generale della parte occidentale della Città.-

Essendo appunto l'unico intervento programmato prevedibile in tempi relativamente brevi, il Parco delle "ex Fornaci Lampertico" risulta particolarmente strategico, una sorta di volano per innescare un processo di ridefinizione e riqualificazione ambientale di una vasta porzione della Città.-

Nella progettazione, si è voluto dunque innanzitutto evitare di cadere in una logica il cui rischio sarebbe stato quello di produrre una sorta di gigantesco "verde condominiale", tenendo come obiettivo fondamentale quello di realizzare un parco che mantenesse la propria identità anche nel caso fosse in futuro parte di una sequenza più articolata e complessa di spazi.-

E' stato necessario approfondire e precisare la "vocazione" urbana di quest'area; si sono per questo considerati due aspetti fondamentali: ciò che esiste nell'area e ciò che esiste e che potrà esistere intorno, cercando di lavorare poi sulla precisazione delle qualità intrinseche dell'area e delle differenze con gli altri spazi aperti nel contesto prossimo e urbano in genere.-

I principi ordinatori del progetto sono partiti dallo studio delle interconnessioni possibili tra il tessuto urbano circondante e l'area destinata al Parco e alle possibili modificazioni degli stessi spazi nella possibile previsione progettuale di tutta l'area occidentale cittadina.-

L'assetto del "Parco" è derivato dall'ubicazione degli accessi naturali all'area dalle zone circostanti, Viale F. Crispi, angolo Viale F. Crispi con Via Farini e Via Farini.-

Tali accessi all'area sono stati collegati da due percorsi est-ovest, sostanzialmente paralleli che definiscono in pratica una ripartizione in tre zone dell'area in senso nord-sud.-

L'utilizzo e le conseguenti caratteristiche funzionali delle tre zone nasce dalle condizioni del contesto circostante;

- la parte meridionale, che si caratterizza dagli affacci degli edifici di futura realizzazione nell'area edificabile di Piano, si connota progettualmente come una zona di "quiete";
- la parte nord, prospiciente la caserma dei VV.FF., è caratterizzata dalla presenza della maggiore quantità di vegetazione esistente e riconfermata e che sarà rinforzata con nuove piantumazioni, e quindi è definita come zona del "bosco";
- la parte centrale è quella che sarà interessata alle attività di movimento dove sarà naturale incontrarsi per svolgere praticare sport, gioco all'aria aperta.-

Quindi, brevemente la suddivisione delle aree e delle funzioni del "Parco" si riassumere in:

- il giardino tranquillo
- il bosco
- il grande prato.-

Tutte e tre le zone saranno attrezzate secondo la previsione d'uso progettuale, con spazi di sosta lastricati e non, percorsi pedonali secondari di collegamento e postazioni fisse ove potranno essere svolte varie funzioni di intrattenimento.-

Per una maggiore informazione e chiarificazione dei concetti sopra esposti si rimanda alla lettura dell'allegato n° 19 del progetto ove in dettaglio è stato sviluppato il tema progettuale del "Parco", da parte di professionisti appositamente incaricati dalle Ditte Lottizzanti specializzati nello studio e progettazione di aree similari.-

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ'

L'area interessata al Piano "EX FORNACI LAMPERTICO" ha una superficie catastale pari a mq. 59.839 (100%) per una rendita totale pari a 729,861 (100%).-

La proprietà e la rendita all'interno è così suddivisa:

- **Soc. BELLAVISTA srl** con sede in Vicenza - Viale Milano n° 36, proprietaria dei singoli mappali n° 45, 55, 104, 208, 289, 290 e 784, per complessivi mq. 44.946 che rappresentano il 75,11% sul totale della superficie, per una rendita di 603.026, che rappresenta l'82,59% sulla rendita totale.-

- **Soc. P.E.I. Promozioni Edilizie Italia spa** con sede in Roma: proprietaria dei mappali n° 46, 58L, 206, 769, 773 e 1125 per complessivi mq. 13.816, che rappresentano il 23,09% sul totale della superficie, per una rendita di 127.107, che rappresenta il 17,41% sulla rendita totale.-

- **Sigg.ri ROSSETTO Teresa, Giannina, Laura, Maria, Flora e Carla** proprietarie ciascuna per 1/6 dei mappali n° 367, 1179, 1180 per complessivi mq. 1.000, che rappresentano l'1,67% sul totale della superficie, senza alcuna rendita.-

- **ENTE NAZIONALE per L'ENERGIA ELETTRICA (ENEL)** di Roma proprietaria del mappale n° 268 per mq. 77, che rappresentano lo 0,13% sul totale della superficie, senza alcuna rendita.-

STANDARDS URBANISTICI

Una tabella riassuntiva dei dati metrici, degli standards urbanistici minimi e reperiti dal progetto, viene di seguito riportata.-

La quantificazione della superficie a standards primario (verde pubblico e parcheggi) è stata dimensionata in base all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, prevedendo l'insediamento in progetto esclusivamente a destinazione residenziale.-

Eventuali surplus di superficie a standard necessarie per insediamenti diversi del residenziale, sarà ricavata all'interno dell'area privata vincolando parte dell'area stessa per il reperimento dello standard richiesto.-

DATI METRICI

- Superficie catastale area di Piano "Ex Fornaci Lampertico"	mq.	59.839
- Volumetria massima realizzabile	mc.	100.000
- Abitanti insediabili (1 ab/120 mc.)	n°	833

DETERMINAZIONE STANDARDS URBANISTICI MINIMI

1) Standards primari:

- Parcheggio pubblico (2,5 mq./ab.)	mq.	2.083
- Spazi a verde attrezzato di uso pubblico (4,00 mq./ab.)	mq.	3.332
- Percorsi pedonali	sup. variabile	
- Rete viaria	sup. variabile	

2) Standards secondari:

- Aree per gioco sport e parco (9,50 mq./ab.)	mq.	7.914
---	-----	-------

AREE E STANDARDS URBANISTICI REPERITI

- Parcheggio pubblico (urb. primaria)	mq.	2.389
- Spazi a verde di uso pubblico (urb. primaria)		
- Aree per gioco, sport e parco (urb. secondaria)	mq.	32.834
- Percorsi pedonali (urb. primaria)	mq.	659
- Rete viaria (urb. primaria)	mq.	118

TOTALE	mq.	36.000
- Superficie area edificabile	mq.	23.839

TORNANO	mq.	59.839