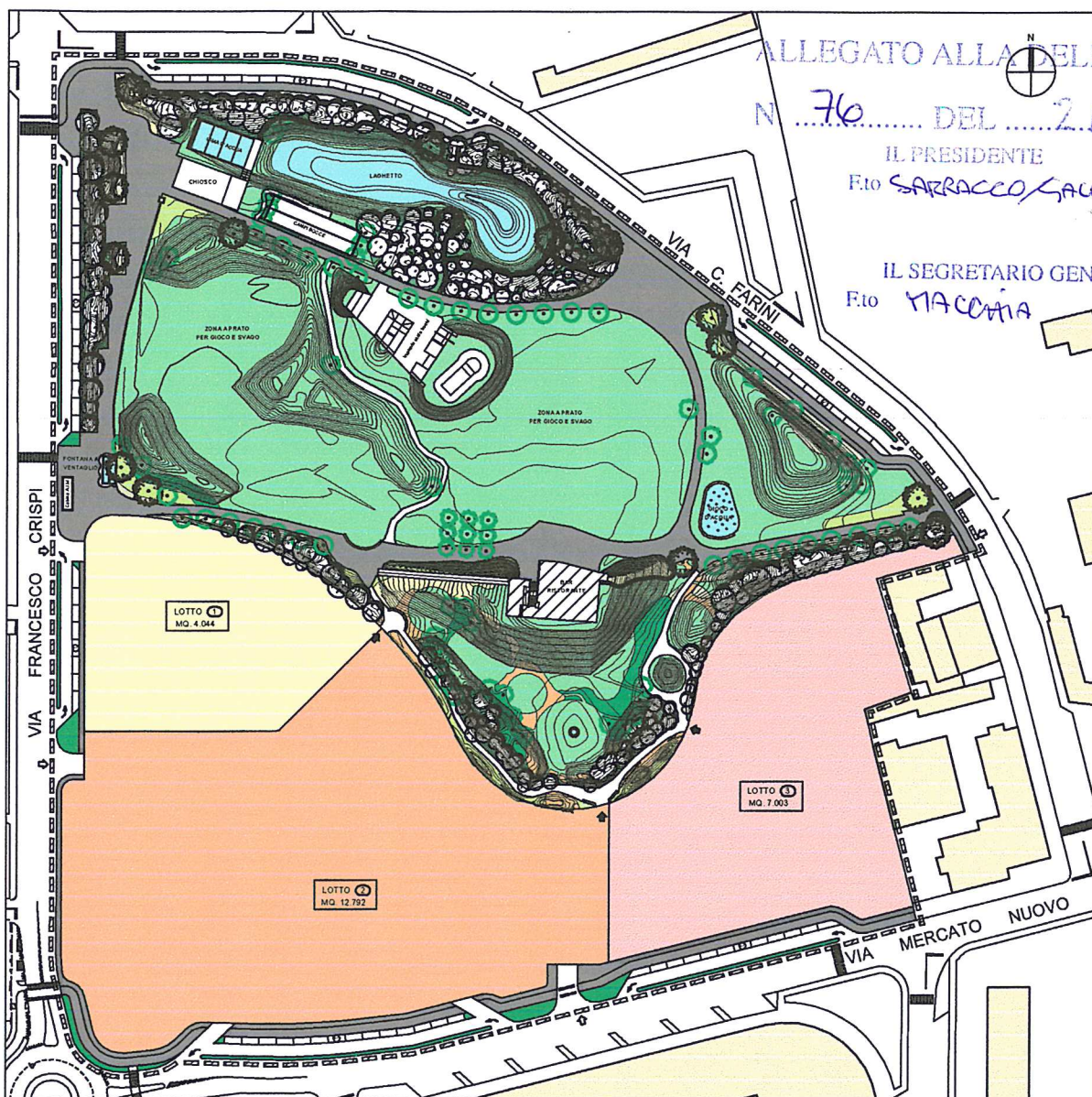


Copia



ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N° 76 DEL 2 DIC. 2006

IL PRESIDENTE
F.to SARRACCO, SALA

IL SEGRETARIO GEN.LE
F.to MACCHIA

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

IL DIRETTORE DEL
DIPARTIMENTO DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO
F.to Arch. Lorella Bressanello

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

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N° 213 - VARIANTE
(aggiornamento MAGGIO 2006)

Un'idea è un progetto
Paolo Costa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ALL. n° 1)
(ADEGUATA ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 312 DEL 06.09.2006)

Soc. Bellavista S.r.l. - Vicenza



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

PAOLO
COSTA

Arch. Paolo Costa - Contrà Porta Nova, 21 - Vicenza (Tel. 0444325032 Fax 044423192)

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

**P.d.L. n° 213 - AREA "EX FORNACI LAMPERTICO" - VARIANTE
(aggiornamento maggio 2006)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fermo restando le considerazioni generali, i contenuti ispiratori del progetto e i parametri urbanistici dell'accordo sottoscritto nel settembre 1997 con l'Amministrazione Comunale che ha portato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica nel gennaio 2000, la presente proposta di variante al Piano di Lottizzazione n° 213 verte sull'aggiornamento di alcune parti del piano per renderlo conforme alle più recenti politiche comunali in fatto di viabilità, sull'adeguamento del progetto esecutivo del parco urbano anche in previsione del futuro inserimento di una struttura fissa per la pratica dello skate board da parte dell'Amministrazione Comunale e sulla divisione dell'area edificabile in tre stralci d'intervento.

PROGETTO DI VARIANTE

Successivamente alla firma della Convenzione Urbanistica, avvenuta il 21 gennaio 2000 (vedi allegato n° 7), è stata presentata dalle Ditte Lottizzanti richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel piano (17.02.2000).

Durante l'iter amministrativo per il rilascio della concessione, il Settore Mobilità, in considerazione della previsione di P.R.G. di realizzare una rete di piste ciclabili cittadine che dovranno collegare i vari quartieri al centro città, ha chiesto alle Ditte Lottizzanti, che hanno aderito alla richiesta, di mettere a disposizione del Comune lungo Viale del Mercato Nuovo e lungo Via Carlo Farini un'area per la realizzazione di due tronchi di dette piste ciclabili.

Tale previsione ha portato ad una variazione della sezione stradale delle due vie interessate, che per Viale del Mercato Nuovo è passata dai precedenti 17,50 ml. agli attuali 20,25 ml. e per Via Carlo Farini dai precedenti 15,50 ml. agli attuali 18,50 ml. carreggiate comprese.

Parte dell'allargamento della sezione stradale è stato assorbito dal restringimento della carreggiata e parte è andata a ridurre la superficie del parco e dell'area edificabile.

In tal modo è stato leggermente modificato l'ambito d'intervento del P.d.L., che si estende ora, per circa 500 mq. (destinati a viabilità e verde primario), anche su aree stradali di proprietà demanio comunale.

L'allargamento dell'ambito si pone entro i limiti fissati dall'articolo 11 della L.R. n° 61/1985, infatti, il perimetro del P.d.L. convenzionato è pari a 989,33 ml. mentre il perimetro del progetto di variante del P.d.L. è pari a 995,28 ml. (+ 0,60 %).

Per compensare questi adattamenti di superficie, essendo l'estensione dell'area edificabile fissata a 23.839 mq., in accordo con l'Ufficio Urbanistica si è intervenuto sulla linea di divisione tra le due zone in cui è suddiviso il piano.

La superficie dell'area edificabile, indicata ora in mq. 23.783 anziché 23.839 mq. del piano convenzionato (inferiore di circa 56 mq. a quanto previsto nell'accordo del settembre 1997), è stata ridotta per la modifica apportata all'incrocio tra Viale del Mercato Nuovo, Via Francesco Crispi e Via Luzzati ove è stata realizzata un'intersezione con rotatoria inserita tra le opere di urbanizzazione del P.I.R.U.E.A. VETRI approvato con variante di P.R.G.

Un elaborato grafico (tav. n° 10) ed una tabella confrontano le diverse situazioni ed i dati metrici del progetto convenzionato e della presente variante.

Il progetto di variante, oltre a contemplare l'inserimento dell'area delle due piste ciclabili ed il conseguente riadattamento delle aree di piano prevede anche una diversa organizzazione planimetrica dell'area edificabile, che è stata suddivisa in tre ambiti d'intervento, 1° stralcio, 2° stralcio e 3° stralcio (vedi tav. n° 4).

Indicativamente la superficie fondiaria di ciascun stralcio è pari a:

- primo stralcio, superficie fondiaria di circa 4.122 mq. con ingresso carraio principale da Via Francesco Crispi,
- secondo stralcio, superficie fondiaria di circa 12.717 mq. con ingresso carraio principale sia da Via Francesco Crispi e sia da Viale del Mercato Nuovo,
- terzo stralcio, superficie fondiaria di circa 6.944 mq. con ingresso carraio principale da Via Carlo Farini.

I tre ambiti d'intervento, seppur autonomi per accessibilità dalla rete viaria pubblica e dotazione urbanistica di aree a standard, saranno connessi l'uno all'altro dalla viabilità interna privata carraia e pedonale in modo da formare un unico organismo edilizio.

La distribuzione della volumetria urbanistica costruibile e la destinazione d'uso della stessa sarà definita al momento della presentazione dei singoli progetti edilizi.

Gli interventi edilizi nei tre stralci saranno posizionati planimetricamente all'interno della linea di massimo inviluppo in conformità alle N.T.A. del Piano di Lottizzazione.

PARCO URBANO

Al progetto di variante, nel rispetto dei principi delle linee guida esposte nel progetto convenzionato sono allegate 4 specifiche tavole (tav. n° 11, 12, 13 e 14) riguardanti il Parco Urbano elaborate per:

- le variazioni conseguenti alla previsione d'insediamento dei due tronchi di piste ciclabili,
- la previsione dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare in futuro un impianto per la pratica dello skate board,
- la definizione esecutiva dello stesso progetto,
- la recinzione.

All'interno del parco, come già previsto in precedenza, sono individuati: nei pressi del laghetto artificiale una piastra in calcestruzzo pavimentata in doghe di legno sulla quale sarà possibile installare una struttura ombreggiante e sulla sommità del rilevato centrale del parco un lastrico solare pavimentato con doghe di legno con funzione di terrazzo panoramico.

COMPUTO METRICO

Il computo metrico delle opere di urbanizzazione è stato aggiornato in base alle variazioni planimetriche apportate al progetto del P.d.L. e alla dotazione di servizi e infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

In base all'aggiornamento del progetto il preventivo di spesa per la realizzazione del parco pubblico ammonta ad euro 1.155.347,39 (Lire 2.237.064.491) e quello delle altre opere di urbanizzazione ammonta ad euro 469.073,49 (Lire 908.252.926) contro un preventivo di spesa del progetto convenzionato per il parco pubblico di euro 907.039,39 (Lire 1.756.273.150) ed euro 432.971,12 (Lire 838.349.000) delle altre opere di urbanizzazione. L'incremento del costo del parco pubblico, pari ad euro 248.308,00 (Lire 480.791.331), deriva dalla definizione esecutiva degli elementi più caratterizzanti, quali: il sistema delle vasche e giochi d'acqua, la piastra nei pressi del laghetto artificiale con relativa pavimentazione e la pavimentazione del lastrico solare sovrastante il rilevato artificiale, degli elementi di gioco e arredo ecc.

Nel computo metrico il capitolo "altre opere" descrive ed espone il costo:

- di realizzazione della recinzione perimetrale del parco urbano, avente uno sviluppo totale di circa 430 ml., da realizzarsi lungo Via F. Crispi e Via C. Farini.

La recinzione sarà realizzata a cura e spese delle ditte lottizzanti ed avrà un costo complessivo di 50.000,00 euro.

- Di realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo Viale del Mercato Nuovo antistante il lotto dello stralcio 3 per uno sviluppo di circa 102 ml.

Sia la recinzione sia il tratto di pista ciclabile antistante il lotto dello stralcio 3 non rientrano tra le opere d'urbanizzazione a carico delle ditte lottizzanti previste dalla Convenzione Urbanistica.

Una tabella riepiloga la suddivisione degli importi delle opere di urbanizzazione, tra progetto di P.d.L. approvato e progetto di variante, delle varie tipologie di opere di urbanizzazione.

	Progetto convenzionato		Variante	
	euro	%	euro	%
Opere urbanizzazione primaria	432.971,12	/	469.073,49	/
Parco pubblico:				
- quota urbaniz. primaria	93.135,00	10,27	118.654,18	10,27
- quota urbaniz. secondaria	813.904,39	89,73	1.036.669,21	89,73
Totale parco	907.039,39	100,00	1.155.347,39	100,00
Totale opere urbanizzazione	1.340.010,51	/	1.624.420,88	/

La suddivisione della quota di urbanizzazione primaria e secondaria del parco pubblico è stata estratta dall'art. 9 - Concessioni edilizie - della Convenzione Urbanistica del 21.01.2000.

L'Amministrazione Comunale, all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 21 gennaio 2000, si era impegnata a contribuire alla realizzazione del parco pubblico con la somma di Lire 387.273.150 (euro 200.009,89), corrispondente alla differenza tra il costo a preventivo dell'opera e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione relativi alla volumetria costruibile sull'area considerando la destinazione residenziale con la quale è stato dimensionato il P.d.L. Con l'aggiornamento del preventivo di spesa del parco pubblico il contributo finanziato dall'Amministrazione Comunale resta fisso e la differenza di costo sarà assorbita dalle Ditte Lottizzanti.

STANDARD URBANISTICI

Una tabella comparativa riassume i dati metrici e gli standard urbanistici del progetto convenzionato e della presente variante.

La quantificazione dello standard è sempre dimensionata in base all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. e prevedono l'insediamento residenziale.

In caso di diversa destinazione d'uso sarà ricavato all'interno dell'area privata il surplus di standard primario necessario come previsto dalle N.T.A. del Piano di Lottizzazione.

	Progetto convenzionato (mq.)	Variante (mq.)
Superficie edificabile	23.839	23.783
Superficie standard:		
- Parco pubblico:	36.000	36.556
di cui:		
Verde attrezzato (I°)	3.332	3.335
Parco, gioco e sport (II°)	29.118	27.736
Parcheggio pubblico (I°)	2.389	2.422
Spazi a verde (I°)	384	659
Percorsi pedonali (I°)	659	605
Aree per piste ciclabili (I°)	/	1.461
Rete viaria (I°)	118	338
Tot. superficie intervento	59.839	60.339

La suddivisione della superficie totale del parco pubblico del progetto convenzionato (standard primari e standard secondari) deriva dagli articoli n° 4 e 5 della Convenzione Urbanistica del 21.01.2000.