

Comune di Vicenza

Provincia di Vicenza

**INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO
IN VIA BOITO EREA EX TINTORIA S.A.T.I.****DITTA : TIAGO s.r.l.****IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO**
F.to arch. Lorella Bressanello**IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA**
F.to arch. Franco Zanella**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C.

N. 384..... DEL 9.12.04

Il Presidente

F.to HOLLUXER

Il Segretario Gen.le

F.to GIULIANI

STUDIO TECNICO**Dr. Ing. FRANCESCO MARZARI**
Geom. GIANNI PIOVAN

Vicenza - Via Mercato Nuovo 11 tel. 0444

563335

Data: 30.10.2003

Elaborato n. **8**

Il Progettista:

I Proprietari:



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the project designer, Dr. Ing. Francesco Marzari.

(RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA)

1) UBICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DESCRIZIONE DELL'AREA

L' area interessata dalla presente intervento urbanistico preventivo é ubicata nel Comune di Vicenza, zona San Lazzaro, in Via Boito.

- Delimitazione area d'intervento

Alla stesura del piano urbanistico é preceduto un accurato rilievo dell'area con strumento topografico per delimitare in modo corretto l'ambito d'intervento e le distanze tra questo e gli edifici presenti nei lotti attigui.

L'area oggetto dell'intervento risulta censita al catasto terreni di Vicenza ai mappali n. 715-716 foglio 45 e ai mappali 373/a-373/c. per un'estensione di are 44,30.

L'area ha forma di rettangolo allungato di larghezza media di m. 27 circa e lunghezza di m. 170 circa, che si sviluppa secondo l'asse nord-sud, interrotto in prossimità dell'estremità Sud da una strada comunale di larghezza media di poco superiore a 7,00m. L'area si inserisce in un tessuto urbano strutturato, formato da edifici prevalentemente residenziali a media densità, e occupa, in larghezza, circa metà dell'isolato compreso tra le parallele via Leoncavallo e via Boito. Il fronte ovest di circa 170 ml, si affaccia direttamente su via Boito, quello est confina con i lotti edificati serviti da Via Leoncavallo.

Catastalmente le aree interessate dal Piano Urbanistico sono costituite delle particelle così descritte :

Comune di Vicenza - Foglio 45

mappale	superficie	qualità
715	are 13,90	Ente urbano
716	are 10,00	Ente urbano

Comune di Vicenza - Foglio 48

mappale	superficie	qualità
373/a	are 18,10	Ente urbano
373/c	are 2,30	Ente urbano

La superficie totale delle particelle interessate risulta di are 44.30 destinate ad area edificabile tipo RA/RT I oggetto del presente I.U.P.

2) CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area oggetto di lottizzazione é costituita da un appezzamento di terreno di forma rettangolare allungata, con superficie complessiva di 4430 mq. posto in una zona completamente pianeggiante attualmente occupata dagli edifici e impianti dismessi a carattere industriale della ex Tintoria S.A.T.I.

3) DITTE INTESTATARIE

Tiago s.r.l.

4) CONDIZIONI DELL'AREA IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA VIGENTE

Il P.R.G. del Comune di Vicenza, approvato con deliberazioni della G.R.V. n° 3153 del 14.06.183, n° 5771 del 06.10.1987, n° 2354 del 27.04.1989, classifica l'area interessata come zona RA/RT I, zone residenziali e miste di ristrutturazione.

5) VIABILITA'

L'area oggetto d'intervento é completamente servita dal sistema viario pubblico esistente.

Trattasi infatti della sostituzione di un complesso produttivo, ben servito dalla viabilità esistente, con un complesso residenziale. L'area oggetto di intervento ha forma rettangolare con lato maggiore di circa 170 mt e lato minore di circa 27 mt. Su uno dei due lati maggiori si trova via Boito, mentre su uno dei due minori si trova via Da Palestrina. Questo significa che nessun punto dell'area in oggetto si trova ad una distanza da una strada pubblica superiore ai 27.50 ml. Per quanto attiene alla viabilità, non é necessaria la realizzazione di nuove strade. Tutti gli edifici devono essere realizzati in fregio a via Boito e dalla stessa via sono raggiungibili in modo diretto.

6) VIABILITA' INTERNA

- Viabilità interna.

Per quanto illustrato nel punto predente, non é richiesta alcuna viabilità interna.

La forma del lotto impone come unica scelta, la realizzazione di accessi diretti da via Boito. Non avrebbe alcun senso la realizzazione di una strada interna, a fondo cieco e dotata di piazzola di manovra, con diametro di almeno 12 mt per consentire l'inversione del senso di marcia, su una tratta di soli 27 mt. In quel tratto di via Boito risulterebbe inoltre impossibile la realizzazione di un nuovo innesto, rispettando le distanze richieste dagli innesti esistenti.

7) CARATTERISTICHE DEL PIANO

La zona del presente Intervento Urbanistico Preventivo ha una superficie di mq. 4430 tutti di proprietà delle ditta sopracitata, dei quali:

- per insediamenti residenziali	mq.	3537.32
- per spazi di verde attrezzato	mq.	445.57
- per marciapiedi	mq.	162.44
- raccordo stradale incrocio via Boito- via Da Palestrina	mq.	5.42
- per spazi di manovra e parcheggio	mq.	279.25
TOTALE		mq. 4430,00

8) VERIFICA STANDARD URBANISTICI:

Per la verifica degli standard urbanistici si fa riferimento a quanto previsto nel P.R.G..

I dati relativi alla zona residenziale C2/4 sono:

Superficie territoriale mq	St =	4430
Indice di utilizzazione territoriale mq/mq	Ut=	1.00
Superficie utile massimo costruibile (St x Ut) mq	Su=	4430

Il numero abitanti da insediare (N.ab) si ottiene dividendo la superficie utile per 40 mq
mq/ab.

$$N.ab = Su / 40 = 111 \text{ abitanti.}$$

Quantificazione delle aree per servizi - Standard Primari

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, in aggiunta a quanto previsto dal P.R.G., 4.00 mq/abitante.

Spazi di verde attrezzato (Vp) $Vp = 111 \times 4.00 = 444.00$
mq

Aree per spazi pubblici destinati a sosta ed a parcheggio, in aggiunta a quelle da ricavarsi all'interno dei singoli lotti, 2.50 mq/abitante.

Spazi di sosta e parcheggio (Pp) $Pp = 111 \times 2.50 = 277.50$
mq

9) NORMATIVA

Per l'area interessata dalla presente lottizzazione vale la normativa di P.R.G. per le zone RA/RT-1 da destinare prevalentemente all'insediamento residenziale con indice di utilizzazione territoriale $Ut = 1 \text{ mq/mq.}$

Per la normativa dell' I.U.P. si rimanda alle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente.

Distanze diverse tra edifici sono consentite all'interno della perimetrazione dell'I.U.P. come illustrate nel planivolumetrico allegato, tav. 7 ed 8. Le previsioni planivolumetriche sono indicative, sono ammesse modifiche planimetriche e spostamento di volumi dell'ordine del 15 % rispetto a quanto riportato nelle tavole

di progetto, ferme restando le altezze massime e senza ridurre ulteriormente la distanza tra i fabbricati di nuova costruzione fissata in m. 12.

Le porzioni di edificio di altezza superiore ai 12 mt, indicate nel planivolumetrico, potranno essere realizzate a distanza di 6.00 dall'area verde attrezzato e parcheggio di piano, ed a distanza di 12.00 dagli altri edifici realizzati all'interno della perimetrazione dell' I.U.P. come previsto nel punto 7, art. 17 della N.T.A.

Le norme di cui all'art. 17 della N.T.A. dovranno essere rigorosamente rispettate nei confronti delle proprietà private poste sulla perimetrazione dell'I.U.P e degli edifici esistenti. Lungo via Boito è consentito l'allineamento dei fabbricati di piano con gli edifici esistenti.

In ogni caso sarà possibile superare le previsioni planivolumetriche intervenendo all'interno dell'area di massimo ingombro, tav. n. 2, attenendosi alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Saranno in questo caso applicati i disposti dei punti 1, 2, 3 dell'art. 17, e non saranno ammesse distanze inferiori consentite nel punto 7 dello stesso articolo.

Superfici scoperte

Le superfici scoperte devono essere destinate a parcheggio, orto o giardini.

Recinzioni

Le recinzioni dei lotti, per le parti che separano gli stessi dalle aree pubbliche, devono essere realizzate con siepi, o grigliati metallici, con un sottostante muretto in cls a parete liscia di altezza fissa pari a 30 cm. L'altezza del muretto viene misurata dal marciapiede, dalla strada o dalla quota dell'area pubblica confinante. L'altezza fissa delle recinzioni è di 150 cm.

Le recinzioni tra due lotti o tra il lotto e la Zone Verde Attrezzato possono essere realizzate con siepi, reti metalliche su stanti in ferro o cls, grigliati metallici su muretti in c.a..

L'altezza complessiva non deve superare i 150 cm. Per i grigliati, l'altezza della parte cieca, per uniformità, non può superare i 30 cm, riferiti alla quota media del piano campagna.

Modalità d'intervento

Gli interventi si attueranno mediante unico Permesso a Costruire.

Ingressi carrai e pedonali

Gli ingressi carrabili, la cui posizione è stata individuata nelle tavole di progetto, potranno subire spostamenti conseguenti alle scelte architettonico-distributive dei progettisti.

L'ingresso carraio dalla strada pubblica deve avere una larghezza minima di 4.50 mt e deve essere libero, privo di qualsiasi impedimento che possa ridurre od ostacolare la circolazione. Nel caso si preveda l'installazione di un portone, lo stesso dovrà essere motorizzato con comando a distanza ed arretrato, rispetto al ciglio stradale, non meno di 5.00 mt, per consentire le operazioni di apertura e chiusura dello stesso con un'auto in sosta al di fuori della carreggiata.

Gli accessi pedonali, avranno larghezza non inferiore a 120 cm.

Il portoncino potrà porsi sul confine di proprietà qualora la stessa confini con il marciapiede o con una pista ciclabile-pedonale. Sarà arretrato non meno di 150 cm, qualora la proprietà confini direttamente con la carreggiata stradale,

Finiture esterne

Gli edifici saranno ultimati esternamente con superfici a vista o intonaco tinteggiato con tinte tenui.

Le superfici scoperte, esclusi gli accessi ed eventuali zone per il parcheggio di autoveicoli, saranno sistemati a prato ed a giardino alberato.

Eventuali piccole tettoie a copertura degli accessi pedonali dovranno essere interne al lotto e potranno essere realizzate sul confine stradale o del marciapiede.

ZONA VERDE E PARCHEGGI

L'area verde è posizionata in due zone, separate da via Da Palestrina. Le aree posti ai margini dell'intersezione di via Da Palestrina con via Boito, passeranno nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, consentendo, senza alcun ostacolo anche futuri interventi sulla viabilità. Il parcheggio è posizionato "all'interno" di una delle due aree verdi.

In questo modo la presenza delle auto può essere "mascherata" nel verde ed il parcheggio potrà godere dell'ombra di alberature da porre a dimora.

Si prevede la sistemazione dell'area verde con semina a prato e posa a dimora di piante di varia essenza, alcune a margine dei percorsi e due ad alto fusto nella zona centrale. Saranno inoltre poste in opera, lungo i percorsi pedonali alcune panchine.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'accesso ai marciapiedi e gli attraversamenti stradali sono realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla Legge n° 13 in data 09/01/89, mediante piani inclinati e con l'eliminazione degli ostacoli per disabili.

ALLACCIAMENTO DELLE UTENZE AI SERVIZI PRIMARI

Gli edifici presenti sono già collegati ai servizi primari. Gli allacciamenti, a richiesta degli enti erogatori saranno recuperati e/o rifatti mediante nuovi collegamenti con le tubazioni dei servizi primari già presenti nella sede stradale. Trattandosi di semplici allacciamenti e non di reti di lottizzazione ne è prevista la realizzazione solo ad edifici in fase avanzata di realizzazione.

I progetti degli impianti, planimetria generale delle fognature e acquedotto, tav. n. 4, particolari rete fognaria e acquedotto, tav. 4.1, rete pubblica illuminazione, tav. 5, sono da ritenersi da ritenersi indicativi e potranno subire modifiche a seguito di specifiche richieste degli enti gestori ed erogatori dei servizi.

ORGANIZZAZIONE URBANISTICA E TIPOLOGIA EDILIZIA

In fase di redazione del piano si è ritenuto opportuno suddividere l'area in tre parti, tre grandi lotti che possano consentire interventi edilizi in tempi diversi. Il tutto illustrato nelle tavole n. 6 ed 7 del planivolumetrico.

La tipologia edilizia è quella di edifici in linea lungo via Boito, con quattro/cinque piani fuori terra, con piano terra ed interrato destinato ad autorimesse e cantine.

L'indice di utilizzazione fondiaria si ottiene dall'indice di utilizzazione territoriale.

Superficie territoriale	St =	4430	mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut=	1	mq/mq
Superficie utile massima realizzabile (St x Ut)	Su=	4430	mq
Superficie fondiaria	Sf =	3537.32	mq
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf=	1.252	mq/mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

MOVIMENTI DI TERRA

Il terreno sarà sistemato come risulta nei grafici di progetto allegati, nella superficie interessata all'urbanizzazione.

SPAZI DI MANOVRA E DI PARCHEGGIO

Gli spazi di manovra e di parcheggio saranno dimensionate come risulta dai grafici di progetto, (all. 3) Saranno composte di sottofondo costituito da ghiaia in natura con sovrastante strato stabilizzato, di uno spessore complessivo tale da assicurare il transito dei sovraccarichi previsti, senza che si manifestino deformazioni permanenti. In ogni caso lo spessore non potrà essere inferiore ai 50 cm., misurati a compressione avvenuta.

Le sezioni saranno opportunamente sagomate a schiena d'asino con pendenze trasversali fra l'1% e il 2% per consentire il regolare deflusso delle acque meteoriche. La pavimentazione sarà realizzata con materiale drenante tipo masselli autobloccanti in cls.

Gli spazi di manovra e di parcheggio saranno separati dalle zone verdi con un cordolo in cls. Ai confini tra marciapiedi, spazi di sosta, verde pubblico e le proprietà private sono previste delle recinzioni metalliche su muretto in cls.

MARCIAPIEDI

I marciapiedi saranno dimensionati come risulta dai grafici di progetto all. 3. . Saranno composti da un sottofondo costituito da ghiaione in natura dello spessore minimo di cm. 30, misurato a compressione avvenuta. Sopra tale sottofondo sarà steso un massetto di conglomerato cementizio, armato con rete elettrosaldata in acciaio, dosato a q.li 2,00/m di cm 12 di spessore. Saranno infine pavimentati con conglomerato bituminoso dello spessore di cm 2. Saranno delimitati da opportuna cordonata in calcestruzzo liscio della sezione minima di cm 12x25 su adeguata fondazione in calcestruzzo.

SEGNALETICA STRADALE

La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, sarà realizzata con materiali, tipi e dimensioni che dovranno rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale e secondo le istruzioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

FOGNATURE

Le opere di fognatura saranno realizzate come risulta dai grafici di progetto, all. 4 e 4.1, e saranno definite in fase esecutiva con le Aziende Municipali e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Oltre alle prescrizioni del Regolamento Edilizio si danno le seguenti precisazioni:

- in corrispondenza di attraversamenti stradali, le condutture saranno rinfrancate opportunamente al fine di sopportare i carichi di transito.
- ad interasse non superiore ai 60 ml e comunque in corrispondenza delle diramazioni, tutte le condutture saranno munite di pozzetti di ispezione di adeguate dimensioni; ad interasse di 25 ml circa, saranno posti in opera pozzetti sifonati con caditoia di ghisa, per acque meteoriche;
- saranno predisposti, prima della pavimentazione permanente, tutti gli allacciamenti alle singole unità di utenza.

Le acque meteoriche, e le acque nere, saranno convogliate con reti separate alle condotte fognarie esistenti lungo via Boito e via Da Palestrina. Anche in presenza di una sola condotta fognaria per acque miste, è d'obbligo realizzare due reti separate per acque meteoriche e nere all'interno dei singoli lotti sino alla condotta comunale.

RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

La rete idrica risulta già presente in via Boito.

L'intervento di cui ai grafici di progetto, allegato 4 e 4.1, consiste nella realizzazione di semplici allacciamenti di pozzetti contatori con la tubazione esistente.

Sono opere che l'Ente Gestore dell'acquedotto esegue in modo diretto. Le modalità esecutive saranno in questo caso stabilite dallo stesso Ente.

RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato sarà realizzata utilizzando gli allacciamenti esistenti o realizzando nuovi allacciamenti secondo un progetto preventivamente approvato dall'ENEL Distribuzione a partire da linee esistenti lungo via Boito.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato come risulta dai grafici di progetto, all. 5, e secondo le modalità e le prescrizioni impartite in fase esecutiva.

Si danno comunque le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere previsto un punto luce ogni 20 ml circa;
- i pali saranno in acciaio zincato a caldo RAL 7016, con adduzione sotterranea;
- le apparecchiature saranno rispondenti alle norme CEI,
- 3 lampioni saranno del tipo DECORSTREET I di altezze di 4m. circa, con lampade da 70 Watt;
- 1 lampione avrà altezza di 8 m circa e sarà dotato di 2 proiettori asimmetrici con lampade da 70 Watt – 100 Watt;
- l'impianto, date le ridotte dimensioni verrà collegato direttamente al più vicino circuito comunale ;
- le condutture elettriche da alimentazione saranno interrate e protette da tubo in calcestruzzo o pvc;
- ad interasse non superiore a 20 ml saranno predisposti opportuni pozzetti di ispezione in corrispondenza dei pali.

RETE DI DISTRIBUZIONE GAS

La rete di distribuzione del gas è già presente lungo via Boito.

Gli allacciamenti sino ai singoli contatori verranno realizzati direttamente dall'Ente Gestore. Gli interventi faranno seguito alle richieste dei futuri fruitori. Gli oneri relativi saranno a carico di questi ultimi.

RETE TELEFONICA

Saranno utilizzati gli allacciamenti esistenti o verranno realizzati nuovi allacciamenti ai pozzetti della rete telefonica esistenti in via Boito. I nuovi allacciamenti saranno realizzati su progetto preventivamente approvato dall'Ente Gestore. Sempre l'Ente Gestore si occuperà poi della posa dei cavi entro le condotte e di eseguire i necessari collegamenti.

ZONE VERDI, ALBERATURE ED ARREDI

Saranno realizzate zone di verde attrezzato. Tappeti, essenze ed arredi sono così definiti nel tipo, nel numero e qualità:

- Prato verde. Il terreno verrà preventivamente ripulito da macerie e trovanti di qualsivoglia tipo e dimensioni. Il livello finale, superiore di circa 10 cm al piano dei marciapiedi verrà raggiunto mediante riporto di terreno vegetale di ottime qualità. Dopo opportuna fresatura del terreno si provvederà alla seminato con sementi per prato e successiva rullatura.
- Lungo i percorsi pedonali verranno posti a dimora, alternandoli, degli *Ibiscus* e dei *Prunus pisardi nigra* ad intervalli di 3.50/4.00 mt, con le necessarie interruzioni in corrispondenza dei passi carrai e pedonali. Altezza minima delle piante poste a dimora 3.50 mt, con altezza del fusto minima 2.00
- All'interno delle aree verdi verranno posti a dimora due *Fraxinus Excelsior*. Altezza minima delle piante poste a dimora 5.50 mt, con altezza del fusto minima 2.00
- Lungo i confini tra verde pubblico e proprietà private saranno poste a dimora delle Siepi in *Cupressocyparis Leylandii*. Altezza minima delle piante poste a dimora 0.60 mt, con interasse 0.40 cm.
- Lungo i percorsi pedonali all'interno delle zone verdi sono installate quattro panchine realizzate con doghe in legno su telaio in acciaio zincato.

IMPORTO DELLE OPERE E RIEPILOGO DI SPESA

L'importo presunto delle opere e degli allacciamenti di cui sopra ammonta a
€ 51.234,45 come si deduce dal seguente prospetto :

1)	SCAVI E DEMOLIZIONI	€	16.589,27
2)	FOGNATURE	€	1.960,67
3)	ACQUEDOTTO	€	1.682,10
4)	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€	6.369,25
5)	PAVIMENTAZIONI	€	14.133,16
6)	SISTEMAZIONE AREA VERDE	€	7.000,00
7)	SEGNALETICA STRADALE	€	3.500,00
IMPORTO TOTALE DELLE OPERE		€	51.234,45

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

