



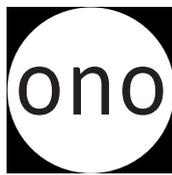
RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

COMUNE: Vicenza

PROGETTO: PU8 DUE TORRI

COMMITTENTE: Querena srl

PROGETTISTA: Arch. Antonio Galdeman



PREMESSA

E' nelle intenzioni dello scrivente, con opportuna integrazione degli elaborati, indicare precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche e formali con l'obbiettivo di attuare gli interventi di nuova costruzione attraverso un successivo Permesso di Costruire (P.d.C. art. 10 del DPR 380/2001).

DESCRIZIONE URBANISTICA

Oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è il PU8 del Comune di Vicenza.

Tale piano insiste su un'area formata dai mappali:

- 2164 con superficie catastale di mq 3860 e superficie reale di mq 3814 ineditato;
- 342 con superficie catastale di mq 270 e superficie reale di mq 335 edificato;
- 2348 con superficie catastale di mq 351 e superficie reale di mq 386 ineditato.

Totale superficie catastale: mq 4481

Totale superficie reale: mq 4535

I suddetti mappali sono in piena titolarità della ditta Querena s.r.l. come visibile nell'atto notarile presente tra gli allegati nominato "Atto di Proprietà" redatto il 03 agosto 2023 dal notaio dr. Diego Trentin.

L'area è posizionata nel settore nord ovest di Vicenza, si affaccia su via dei Cappuccini a sud per il solo accesso, dista circa 300 metri dal fiume Bacchiglione che scorre a nord-ovest.

I confini di proprietà sono:

- a nord i mappali 2163 ineditato e 117 edificato;
- a est il mappale 121 parte integrante dell'ex area Zambon con edificazioni quasi interamente demolite;
- a sud via dei Cappuccini e i mappali 293 edificato, 946 ineditato e 2347 ineditato;
- a ovest il mappale 2199 ineditato.

Le Norme di riferimento del PUA sono le Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del vigente Piano degli Interventi (P.I.) con alcune deroghe richieste e indicate nell'elaborato grafico 06 Disciplina urbanistica. Gli indici adottati sono quelli dell'art. 55 delle N.T.O. del P.I. relativamente al PU8 Via Monte Zovetto e via Cappuccini (ex PP8).

Il PUA prevede esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.

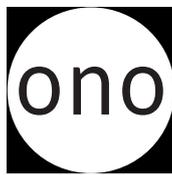
PIANIFICAZIONE

Il lotto oggetto di intervento è inserito in un contesto edilizio confinante con il tessuto consolidato di via Manara e con altri lotti che sono ineditati.

Il progetto delle opere da destinare a verde di urbanizzazione primaria si propone di dialogare con il verde pubblico previsto dal piano dell'ex area Zambon.

In previsione di questo e con il fine ultimo di favorire il rapporto tra le dette future destinazioni viene previsto un percorso ciclo / pedonale con la funzione di congiunzione tra le aree verde di futura realizzazione.

Al fine di favorire la connessione tra via dei Cappuccini / via Manara e le vicine via Tazzoli e via dei Mille è previsto un percorso ciclo / pedonale posto sul lato sud del lotto.



L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici / architettonici / monumentali.

Il PTCP e il PAI non evidenziano problematiche particolari per la zona oggetto di intervento.

Il PAT delinea l'area PU8 come "ambito con assetto delineato" con i seguenti obiettivi:

- riconnessione delle relazioni tra le parti di città;
- potenziamento dell'armatura ambientale della città consolidata;
- promozione di interventi edilizi di elevata qualità architettonica e costruttiva.

Il progetto incentiva la connessione tra i vari attori confinanti con l'area di intervento e propone la realizzazione di:

- un parco urbano attrezzato con funzione di sosta e di collegamento;
- un parcheggio pubblico;
- un insediamento residenziale con valenze estetico funzionali di pregio e prestazioni energetiche elevate.

PROGETTO

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria prevede la nuova viabilità e un parcheggio pubblico. Sono inoltre previste delle aree a verde attrezzato, una superficie a verde costituente un parco e un tratto di pista ciclabile ricompreso nel perimetro del PUA.

Il dimensionamento degli standard urbanistici è stato operato tenendo conto degli indici e del "parametro S" previsti per il PU8 come da tabella N.T.O. art. 55.

La quota zero di riferimento per l'altezza degli edifici in progetto corrisponde alla quota media della futura strada all'interno del comparto, prospiciente al complesso edilizio di progetto.

Il progetto prevede un corpo interrato che ospiterà i garage pertinenziali delle residenze con pacchetto di copertura realizzato mediante opportune soluzioni tecniche per consentirne l'inerbimento.

Al di sopra di questo sono previsti due corpi di fabbrica residenziali.

Dati urbanistici di progetto

Comparto PU8 originale	mq 4.664
Comparto PUA Due Torri riperimetrato	mq 4.535
Aree di viabilità, parcheggio / manovra, marciapiedi	mq 842
Area ciclopedonale	mq 245
Aree a verde attrezzato	mq 1.404
Aree private ad uso pubblico	mq 494
Area ambito residenziale privato	mq 1.550
Volume massimo residenziale edificabile	mc 11.337,50

VIABILITÀ INTERNA

Sul sedime di intervento sul lato est esiste una servitù di passaggio in favore della villa posta a nord



dell'intervento (costruita sui mappali 2163 e 117) che consenta il collegamento della stessa con via dei Cappuccini.

PARCHEGGIO PUBBLICO

Lungo il confine est dell'intervento sono previsti n. 16 stalli dei quali n. 1 stallo per diversamente abili a servizio delle aree a verde.

AREE A VERDE

Le aree a verde sono progettate secondo gli standard da N.T.O. e si compongono:

- della zona a sud del comparto con percorsi pedonali, ciclopedonali e prato;
- dalla zona nord del comparto con un parco verde attrezzato.

Entrambe sono opere di urbanizzazione primaria.

AREA AMBITO RESIDENZIALE

Nel sedime a destinazione privata residenziale si andrà a realizzare un volume edificatorio massimo di mc 11337.50 organizzato su due corpi di fabbrica, quello a ovest e quello a est, con i rispettivi parcheggi privati al piano interrato.

IMPATTO SULLA MOBILITÀ

L'area di intervento insiste su una viabilità di quartiere di modesta entità caratterizzata da flussi locali lontano dalle principali direttrici della città.

Il traffico indotto in entrata e uscita sarà proporzionale al numero di nuovi abitanti.

Considerato un insediamento massimo di 46 veicoli nell'area residenziale e di 16 veicoli nel parcheggio pubblico, nell'ora di punta al mattino tra le 7.30 e le 8.30 si potrà avere un movimento di auto pari a circa il 60% dei numeri citati.

Questo valore appare trascurabile considerando il traffico limitato del quartiere residenziale.

Di seguito si allega un rendering rappresentativo del progetto rispetto al contesto.

Vicenza, 01 Luglio 2024

Arch. Antonio Galdeman

Procuratore della pratica



