



studio Fortuna

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

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

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BENACO"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INSULA IMMOBILIARE SITA IN VICENZA LOCALITA' LAGHETTO,
POSTA FRA VIA LAGO DI GARDA, LAGO MAGGIORE, STRADA
MAROSTICANA E VIA LAGO DI LUGANO

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONS.
N. ...36... DEL 07 NOV. 2004

Il Presidente J.
F.to SARRACCO
Il Segretario Gen.le
F.to VEZZARO

I proprietari

BLUE
HILL S.p.A.

Annetta S.r.l. Japponi Vgo

Luca S. S. S. S. S.

Nossimu Antonio

Atorremi Alandro

Mario P. P. P.

De Bu Bu

Giustini Tade

I progettisti:

geom. Domenico Fortuna

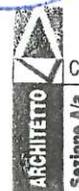
progettista responsabile



arch. Sebastiano Zanetello

arch. Sebastiano Zanetello

impianto urbanistico



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

SEBASTIANO
ZANETELLO
n° 368

Sebastiano Zanetello

geom. Domenico Fortuna

contra' Canove vecchie, 4 36100 Vicenza tel.: 0444 322 835 tel./fax: 0444 540 713 e-mail:

studiofortunadomenico@tin.it

c. f.: FRT DNC 44S04 Z326W p.l.V.A.

1 -Inquadramento territoriale

Il piano di lottizzazione proposto interessa un'area parzialmente edificata ubicata a Vicenza in località Laghetto, compresa fra le vie Lago di Garda, Lago Maggiore, Strada Marosticana, via Lago di Lugano.

Si tratta di un appezzamento di terreno a giacitura piana dalla conformazione grosso modo rettangolare, con i due lati maggiori - lunghi circa 340 m - posti in fregio alla Strada Marosticana (ad est) e a via Lago di Garda (ad ovest) e i lati minori - lunghi circa 95 m - prospicienti le vie Lago Maggiore (a nord) e Lago di Lugano (a sud).

La superficie dell'ambito territoriale descritto è di circa 32 000 m².

La porzione di terreno già edificata, posta sul lato est (Strada Marosticana), comprende case di abitazione, un laboratorio artigianale e una trattoria.

2 -Inquadramento urbanistico

Il vigente P. R. G. classifica l'insula territoriale da lottizzare come *Zona R/E/0.25/9*, consentendo pertanto un'edificabilità rada pari a 0,25 m² per 1 m² di superficie territoriale, con un'altezza massima di 9,00 m.

La delibera della Giunta Regionale del 10/06/1997 n°2103 con la quale la Regione ha approvato la variante al P.R.G. prevede una zona di rispetto stradale profonda 50 m dalla Strada Marosticana e prescrive che la nuova edificazione non dovrà prevedere lo sbocco di nuove vie su tale strada.

Nell'insula territoriale descritta è presente un vecchio complesso edilizio rurale classificato dal vigente P. R. G. come *Zona RSA4* e schedato con nucleo n. 222.

Tale area viene stralciata dal Piano di Lottizzazione.

Per accordi intervenuti fra le ditte proprietarie, si è convenuto che la porzione di proprietà della sig.ra dalla Pozza Paola ricadente in *Zona R/E/0.25/9* non verrà ulteriormente edificata, rimanendo area a verde privato pertinenziale al complesso edilizio posto in *Zona RSA4*. La capacità edificatoria di tale porzione di proprietà ricadente in *Zona R/E/0.25/9* viene trasferita al contiguo lotto a nord, di proprietà della società Blue Hill S.p.A.

3- Dati catastali

Il Piano di Lottizzazione interessa i seguenti mappali del Foglio 72 di Vicenza:

CATASTO TERRENI

mappale 49	di are 6.76	semin. arbor.	R.D. € 5,76	R.A. € 3,14
mappale 55	di are 33.68	ente urbano		
mappale 91	di are 99.30	semin. arbor.	R.D. € 69,23	R.A. € 43,59
mappale 115	di are 22.38	ente urbano		
mappale 116	di are 5.03	semin. arbor.	R.D. € 4,16	R.A. € 2,34
mappale 117	di are 11.27	ente urbano		
mappale 118	di are 10.29	semin. arbor.	R.D. € 8,51	R.A. € 4,78
mappale 119	di are 5.41	ente urbano		
mappale 141	di are 1.37	fabbr.rurale		
mappale 347	di are 28,29	semin. arbor.	R.D. € 19,72	R.A. € 12,42
mappale 567	di are 00,89	semin. arbor.	R.D. € 0,76	R.A. € 0,41
mappale 568	di are 0,74	semin. arbor.	R.D. € 0,63	R.A. € 0,34
mappale 569	di are 0.20	incolt. ster	R.D. €	R.A. €
mappale 573	di are 0,18	semin. arbor.	R.D. € 0,13	R.A. € 0,08
mappale 670	di are 0.37	semin. arbor.	R.D. € 0,31	R.A. € 0,17
mappale 671	di are 1.96	semin. arbor.	R.D. € 1,62	R.A. € 0,91
mappale 672	di are 2.07	semin. arbor.	R.D. € 1,71	R.A. € 0,96

CATASTO FABBRICATI

mappale 115	sub 2	Cat. A/3	Cl.6	v.c.10,5	R.C. € 976,10
mappale 117	sub 3	Cat. A/3	Cl.6	v.c. 8	R.C. € 743,70
mappale 117	sub 4	Cat. C/6	Cl.4	m ² 20	R.C. € 70,24
mappale 117	sub 5	Cat. C/6	Cl.4	m ² 16	R.C. € 56,19
mappale 117	sub 6	Cat. C/1	Cl.9	m ² 235	R.C. € 3070,59

mappale 119	sub 4	Cat. C/6	Cl.6	m ² 27	R.C. € 111,66
mappale 119	sub 5	Cat. A/3	Cl.6	m ² 272	R.C. € 883,14

4 - Le ditte proprietarie

Il Piano di Lottizzazione coinvolge la totalità delle ditte proprietarie, e precisamente:

- a - Antoniazzi Massimo e Alessandro, Lunardon Elena (mappali 55-282-670-672)
- b - Vicentini Paolo(mappali 117-116-671)
- c - M.C.L. S.r.l. e Blue Hill S.p.A. (mappali 119)
- d - Blue Hill S.p.A. (mappali 91-115-292-118)
- e - Dalla Pozza Paola (mappali 49-50-347-567-568-569-573)
- f - Arnetta S.r.l. (mappali 343)

5 - Fabbricati esistenti

I fabbricati esistenti compresi nel Piano di Lottizzazione - di cui alle tavv. 1 e 2 - sono i seguenti:

- a - Proprietà Antoniazzi e Lunardon
Si tratta di un edificio a due piani fuori terra con un modesto fabbricato accessorio posto sul confine sud del lotto, destinato a laboratorio artigianale e residenza.
- b - Proprietà Vicentini Paolo
Si tratta di un edificio a due piani fuori terra con un modesto fabbricato accessorio posto sul confine nord del lotto, destinato a trattoria e residenza.
- c - Proprietà M.C.L. S.r.l. e Blue Hill S.p.A.
Si tratta di un edificio a due piani fuori terra con un modesto fabbricato accessorio vicino al confine nord del lotto, destinato a residenza.
- d - Proprietà Blue Hill S.p.A.
Si tratta di un edificio a due piani fuori terra destinato a residenza.
- d - Proprietà Dalla Pozza Paola
Si tratta di due annessi rustici ricadenti in *Zona RE/0.25/9*, ma pertinenziali al complesso edilizio rurale classificato dal vigente P. R. G. come *Zona RSA4* e schedato con nucleo n. 222.
- f - Proprietà Arnetta S.r.l.
Si tratta di un modesto manufatto adibito a ricovero attrezzi, di cui si prevede la demolizione.

6 - La proposta progettuale

Il piano di lottizzazione prevede un'edificazione che si affaccia su via Lago di Garda, con uno schema a pettine costituito da case a schiera e in linea.

La soluzione progettuale è stata condizionata dall'ampia fascia di rispetto stradale (m 50) prescritta dalla Regione a protezione della Strada Marosticana, e dalla circostanza a verde di salvaguardare a verde privato l'ampio appezzamento di terreno retrostante al complesso

I tipi di abitazione, pur diversi tra loro (case schiera più o meno intensive, case in linea) sono stati previsti in modo da creare un fronte coerente e compatto, così da conferire unitarietà all'isolato.

Gli spazi inedificati lungo la strada statale sono destinati a verde pubblico e a parcheggio. Gli spazi verdi, oltre a soddisfare gli standards, realizzano un efficace filtro fra il traffico della statale e le zone abitate. I movimenti di terra previsti, unitamente alla piantumazione di filari di alberi, potenziano questa funzione, fungendo da barriera antirumore.

Gli accessi carrabili alle abitazioni sono posizionati prevalentemente su via Lago di Garda, la meno trafficata essendo una via di collegamento fra le due vie di accesso al quartiere, ossia fra via Lago Maggiore e via Lago di Lugano.

E' previsto un parcheggio adiacente alla strada statale - indipendente dalle nuove abitazioni, anche se isolato acusticamente e visivamente - a servizio delle attività commerciali e produttive esistenti. Altri parcheggi sono posizionati - sempre in posizione centrale - al termine delle strade di penetrazione, e sono facilmente raggiungibili da tutte le abitazioni. E' prevista inoltre la possibilità di parcheggiare a lato di via Lago di Garda.

Il piano si inserisce in un quartiere già urbanizzato, il che consentirà una veloce e agevole realizzazione della lottizzazione prevista.

7 - Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione sono in sintesi:

- a – completamento del circuito di marciapiedi attorno all'isolato, realizzando un marciapiede su via Lago di Garda e completando, ampliandolo, quello al margine della Strada Marosticana;
- b – conseguente tombinamento dei tratti di fosso scoperti sulla Strada Marosticana;
- c – apertura di tre strade carrabili e di una pedonale a servizio delle nuove abitazioni;
- d – realizzazione di due parcheggi accessibili dalle nuove strade e di un parcheggio accessibile dalla strada Marosticana; ulteriori aree di sosta sono previste a lato del nuovo marciapiede di via Lago di Garda;
- e – realizzazione di due aree destinate a verde pubblico;
- f – posa delle reti tecnologiche e loro allacciamento alle reti esistenti.

8 - Gli standards

Le superfici destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici sono evidenziate nelle seguenti tabelle:

a) DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS

$$\text{n. abitanti} = \frac{\text{sup. utile P. di L.}}{40 \text{ m}^2/\text{abitante}} = \frac{7301}{40} = 183$$

STANDARDS	FUNZIONE	PARCHEGGI	VERDE
Primari	Residenza (art.18/2a)	2,50m ² /ab.xn.°ab.= =2,5x183= 458	4,00 m ² /ab. x n.°ab.= =4,00x183= 732
	Direzionale(artig.*) (art.18/3a)	Sup.utilex20%= =(123+103)x0,20= 45	
	Commerciale (art.23/bis)	Sup.utilex50%= =449x0,50= 225	
Secondari	Residenza (art.18/2a)		12,5 m ² /ab. x n.°ab.= =12,5x183= 2288
	Direzionale(artig.*) (art.18/3a)	Sup.utilex40%= =(123+103)x0,40= 90	
	Commerciale (art.18/3b)	Sup.utilex40%= =449x0,40= 180	
	TOTALE	m² 998	m² 3020

b) AREE A STANDARDS DI PROGETTO

DESTINAZIONE	STANDARDS PRESCRITTI	STANDARDS DI PROGETTO
verde primario residenziale	732	
verde secondario residenziale	2288	m ² 3020
Parcheggio primario residenziale	458	
Parcheggio primario direzionale/artigianale	45	
Parcheggio primario commerciale	225	
Parcheggio secondario direzionale/artigianale	90	
Parcheggio secondario commerciale	180	m ² 998
TOTALE		m² 4018
		m² 4918