

COMUNE DI VICENZA

Piano Urbanistico Attuativo località LAGHETTO

- via Lago di Garda -

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.to Arch. Antonio Borfoli

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.
Relazione illustrativa del P.U.A. 4 DEL 28.1.2010.....

IL PRESIDENTE

F.to ROSTO

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to VETRANO

Le Ditte lottizzatrici

<u>Roma Velli</u>	<u>IMPR. CAPPELLARI F.LLI S.n.c.</u>
<u>Corrado Francesco</u>	<u>Via Treviso, 2 - MONTICELLO PLOTTO (VI)</u>
<u>Giuseppe Ugo Vando</u>	<u>PI. UFF. SUSSA D'ADDA 3</u>
<u>Giordano Roberto</u>	<u>REG. IMPR. VI n. 214 R.O.A. VICENZA n° 113181</u>
<u>Roberto Borfoli</u>	<u>Vilfredo Pirelli</u>
<u>Mano Velli</u>	<u>Elmido Lando</u>
<u>Cristina Veller</u>	<u>Perlegato Silvano</u>

NOVEMBRE 2009

I PROGETTISTI

arch. Sergio Carta

arch. Osvaldo Tretti



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

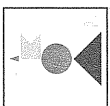
**SERGIO
CARTA**
n° 282



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**OSVALDO
TRETTI**
n° 282

Arch. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti



Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto interessa una fascia territoriale lungo la S.S. 248 Schiavonesca – Marosticana, compresa tra l'accesso all'area di Laghetto di via Lago di Como e l'altro accesso di via Lago di Lugano, che interessa una lunghezza di circa 350 metri.

Il Piano Regolatore vigente, dopo la variante al P.R.G. approvato, che ha interessato tutte le zone rurali ai sensi della L.R. 24/85, ha definito alcune aree di frangia come possibili aree edificabili come quella in oggetto.

Lo strumento urbanistico generale ha posto alcune condizioni particolari, come una fascia di rispetto di m 50 dalla S.S. n. 248, e ha consentito un'edificabilità di superficie utile pari a 0,25 mq per ogni mq di lotto edificabile, con un'altezza massima di m 9,00.

Il progetto del P.U.A. prevede quindi un'edificabilità lungo i lotti individuati dalle diverse proprietà, tenendo conto delle preesistenze come un'abitazione, o del passaggio pedonale su cui insiste una servitù di passaggio della fognatura comunale che collega via Lago di Garda con la S.S. 248 – Marosticana. Proprio da una attenta valutazione delle proprietà catastali del Comune di Vicenza lungo il percorso pedonale, ha offerto l'opportunità di delineare un'area di sosta a confine con l'attuale distributore di benzina, attrezzandola con piantumazioni alberate e aiuole.

La posizione dei parcheggi risolve anche necessità pubbliche come la sede della USSL che si affaccia sulla S.S. 248 ed oggi è priva di sufficienti aree di sosta.

Gli altri parcheggi pubblici interessano direttamente le aree residenziali circostanti e servono come aree di accesso ai lotti così da impedire il più possibile l'accesso da via Lago di Garda se non nel caso dei due lotti verso sud, che comunque distano sufficientemente dagli innesti su via Lago di Carezza e via Lago di Ledro.

I lotti individuati sono corrispondenti alle aree di proprietà, così da facilitare la realizzazione della stessa lottizzazione. La superficie territoriale dedotta dal P.R.G. al fine del calcolo della potenzialità edificatoria e dei relativi standards è di mq 28.777 mentre la superficie dell'ambito d'intervento è di mq 31.580.

La superficie utile complessiva prevista nel P.d.L. è di mq 5.976,39 ed è inferiore a quella prevista dal P.R.G. ($\text{mq } 28.777 \times 0.25 = \text{mq } 7.194$).

La superficie utile già edificata è di mq 1.291,98 di cui mq 46,32 ad uso artigianale, mq 34,31 ad uso commerciale, mq 643,50 ad uso direzionale e mq 567,85 ad uso residenziale; la superficie utile da edificare è di mq 4.684,41 con destinazione a residenza mq 4.296,04 e ad attività Impianto distribuzione carburanti mq 388,37.

La superficie delle aree a standards primari e secondari è di mq 3.166,00 (maggiore dei mq 3.112,30 previsti dal P.R.G.) e prevede il ricavo di mq 2.390 ad area verde e di mq 776 a parcheggio.

Le tipologie ipotizzate sono quelle dell'edificio mono o plurifamiliare, a schiera o piccoli condomini.

Le tipologie suggerite dalle norme del P.R.G. sono corrispondenti alla situazione preesistente del Piano PEEP di Laghetto, dove a ville monofamiliari o bifamiliari s'intersecano piccoli condomini in presenza di una superficie a verde privato che consente una buona qualità dell'abitare.

Va altresì considerata la buona presenza di reti di urbanizzazione realizzate già con il Piano PEEP di Laghetto, così da consentire un rapido ed accettabile inserimento dell'area proposta dal presente P.U.A.

Si fa presente che il P.U.A. in oggetto non è stato sottoscritto e quindi presentato dall'ENI s.p.a. proprietaria del distributore di carburanti (lotto n° 14) ma che, in ogni caso, tutti i firmatari e aventi titolo rappresentano ben oltre il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e ben oltre il 75% delle aree inserite nel Piano stesso.