

DEL COMMISSARIO  
SINDACO  
CON POTERE  
4<

ALLEGATO ALLA DELIB. D.P.C.C.  
N. 123 DEL 27/3/08

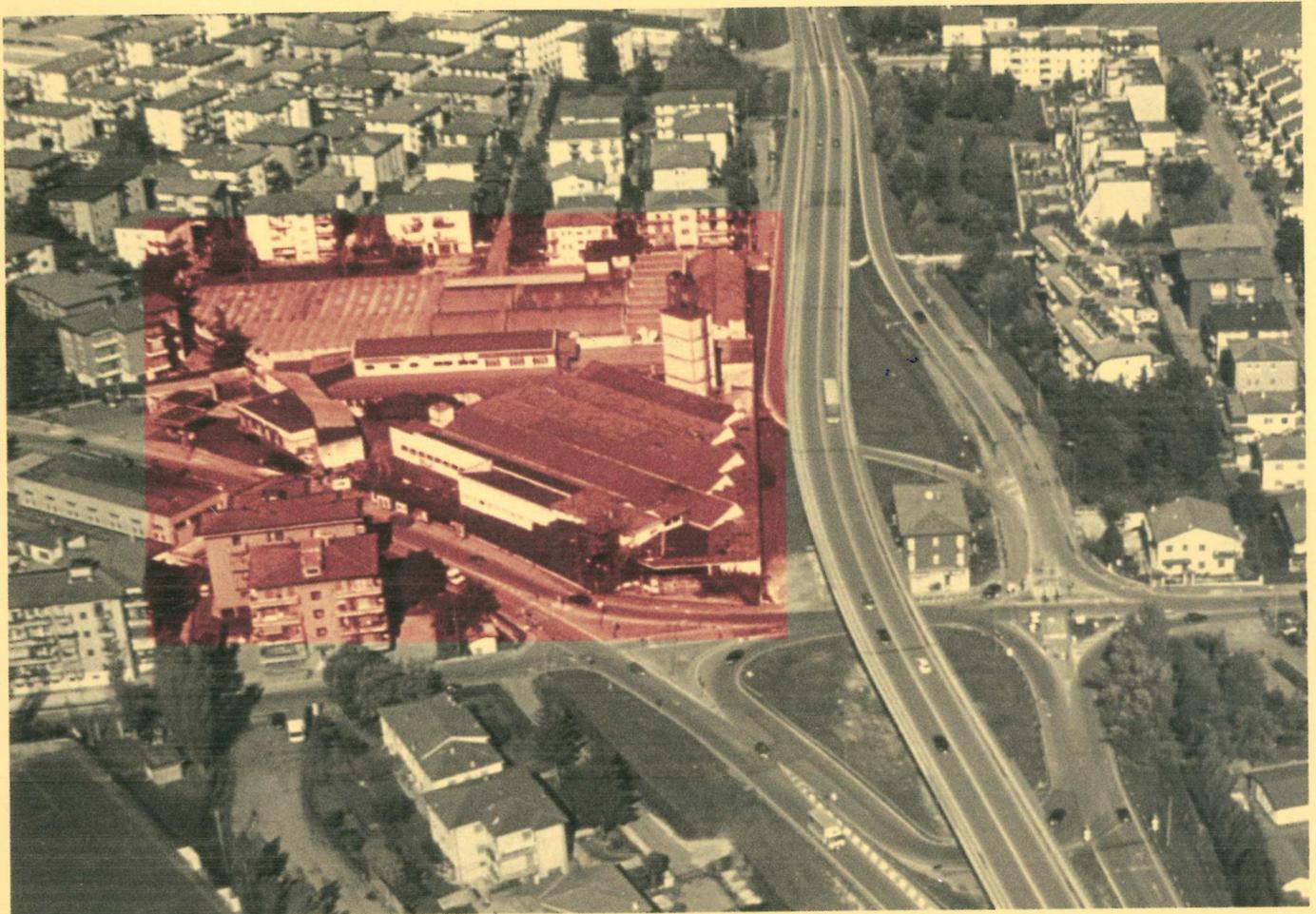


COM. MADONNA  
MADONNA  
IN SEGRETARIO GENERALE

# Ca' Balbi

## Barcaro-Zaccaria/Vicenza

# D8



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

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA  
arch. Franco Zardella

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

### Norme tecniche di attuazione

A cura di: **Avv. Silvano Ciscato**

**FEBBRAIO 2006**

Elaborato adeguato ai contenuti dell'osservazione N. 1 F.T. del 12 Ottobre 2007  
e alle prescrizioni della delibera C.C. n.8 del 7-11 Febbraio 2008

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza



**SERGIO NOVELLO**  
n° 135

SERGIO NOVELLO ARCHITETTO

QUADRANTE EST SRL

*S. Novello*

## **INDICE**

Art. 1 - Campo di applicazione della normativa

### **CAPO PRIMO** Demolizioni e bonifica

Art. 2 - Demolizioni

Art. 3 - Bonifiche

### **CAPO SECONDO** Opere di urbanizzazione

Art. 4 - Monte S ex art. 41 bis della N.T.A. di P.R.G

Art. 5 - Altre opere di urbanizzazione

Art. 6 - Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Art. 7 - Strade per il traffico veicolare

Art. 8 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

Art. 9 - Piazza e i percorsi pedonali

Art. 10 - Verde privato di uso pubblico

Art. 11 - Isole ecologiche

Art. 12 - Rete della fognatura

Art. 13 - Rete idrica

Art. 14 - Rete gas-metano

Art. 15 - Impianto di illuminazione pubblica - Rete MT\BT

Art. 16 - Rete telefonica

### **CAPO TERZO** Opere di riqualificazione fuori ambito

Art 17 - Opere di riqualificazione fuori ambito

Art 18 - Sottopasso ciclo-pedonale (Via Brocchi-Via Generale Dalla Chiesa)

Art 19 - Sottopasso ciclo-pedonale (Via Camisano)

Art. 20 - Marciapiedi, pista ciclabile, percorsi pedonali protetti

Art. 21 - Altre opere fuori ambito: Cabina elettrica MT/BT e gas MP/ BP  
e condotta di alimentazione gas-metano BP

**CAPO QUARTO**  
Opere private

- Art. 22 - Destinazioni d'uso
- Art. 23 - Edifici di progetto
- Art. 24 - Parcheggi privati interrati
- Art. 25 - Modalità dell'intervento
- Art. 26 - Certificazioni di agibilità

**CAPO QUINTO**  
Norma finale

- Art. 27 - Rinvio

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Campo di applicazione della normativa

- 1.1 La presente normativa riguarda il Piano di lottizzazione per l'attuazione dell'Area "Barcaro-Zaccaria", identificata come Area 7 "Barcaro-Zaccaria", di cui all'Art. 41-bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come modificato a seguito della Variante al P.R.G approvata ai sensi dell'Art. 45 L.R. 61/85 con D.G.R. n. 1707 del 30.05.2003.
- 1.2 Detta normativa si applica all'interno del perimetro delimitato in rosso nella Tav. 01 alla voce "Nuova Perimetrazione Area P.U.A.". Ogni attività edilizia nell'area soggetta a Piano di Lottizzazione è subordinata a quanto stabilito dalla convenzione, dalle presenti norme e dagli elaborati grafici allegati al Piano stesso.

CAPO PRIMO  
Demolizioni e bonifica

**Art. 2 - Demolizioni**

- 2.1 L'attuazione dell'area, da intendersi coincidente con l'avvio dei lavori di realizzazione delle costruzioni private e/o delle opere pubbliche previste entro l'ambito di cui alla Tav. 01, dovrà essere preceduta dalla demolizione dei manufatti esistenti su di essa, rilevati nella Tav. 02, fatto salvo l'esistente muro a confine (h. > mt. 4,65) aderente alla stazione di servizio, rappresentato nella Tav. 04, la cui demolizione non è contemplata.

### **Art. 3 - Bonifiche**

- 3.1** Essendo l'ambito oggetto d'intervento un'area dismessa soggetta ai limiti del D.M. 471/99 e s.m.i., l'allegato D7 - Piano di Caratterizzazione, che include l'indagine preliminare sul rispetto dei limiti di accettabilità di contaminazione del suolo fissati dalla normativa vigente per le aree dismesse, dovrà rispettare le indicazioni date dagli Enti e Settori competenti.
  
- 3.2** L'eventuale bonifica del sito dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori degli interventi di nuova costruzione previsti dal P.U.A., secondo le procedure previste dal D.M. 471/99 e altre specifiche normative in materia.
  
- 3.3** Se durante la realizzazione degli interventi previsti dal P.U.A. dovessero essere rilevati elementi di contaminazione non riconducibili all'indagine preliminare svolta, si dovrà procedere all'attivazione delle procedure previste dal D.M. 471/99 e s.m.i. e altre specifiche normative in materia.

**CAPO SECONDO**  
**Opere di urbanizzazione**

**Art. 4 - Monte S ex art. 41 bis della N.T.A. di P.R.G.**

- 4.1** Il monte S previsto all'interno del Piano è pari a 11.345 mq ed è così suddiviso:
- |  |                 |
|--|-----------------|
| - piazza e percorsi pedonali                     | 3.002 mq. circa |
| - parco giochi e percorso ciclo-pedonale         | 3.801 mq. circa |
| - verde pubblico e privato di uso pubblico       | 2.113 mq. circa |
| - parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico | 3.748 mq. circa |
- 4.2** Tutte le aree di cui sopra, individuate nella Tav. 06 del P.U.A., saranno vincolate ad uso pubblico. Esse dovranno essere accessibili e fruibili al pubblico, nonché dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione.
- 4.3** E' consentita la possibilità di introdurre modifiche non essenziali alle opere descritte al comma 4.1, nel rispetto della quantità minima prevista per ogni destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

## **Art. 5 - Altre opere di urbanizzazione**

- 5.1** Le ulteriori opere di urbanizzazione sono quelle individuate negli elaborati del P.U.A. e comprendono:
- le strade per il traffico veicolare;
  - le isole ecologiche;
  - la rete della fognatura delle acque piovane e nere;
  - la rete idrica;
  - la rete gas-metano;
  - l'impianto di illuminazione pubblica - rete MT/BT;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - la rete telefonica.
- 5.2** E' ammessa la possibilità di introdurre modifiche non essenziali e di dettaglio alle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.
- 5.3** Le opere di urbanizzazione vengono regolamentate dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti.
- 5.4** L'esatta individuazione delle aree da cedere in proprietà al Comune o sulle quali istituire vincolo ad uso pubblico avverrà in sede di frazionamento.

## **Art. 6 - Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

- 6.1** Per le opere di urbanizzazione contemplate agli artt. 4 e 5 dovrà essere presentata un'unica richiesta di provvedimento abilitativo; la realizzazione di tali opere potrà essere attuata per stralci funzionali.
  
- 6.2** La richiesta del permesso di costruire di cui al comma precedente dovrà essere presentata, salvo quanto previsto all'art. 25.3 per il solo piano interrato, previamente o contestualmente alla presentazione delle istanze di permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere private di cui al successivo Capo quarto.

## **Art. 7 - Strade per il traffico veicolare**

- 7.1 Le dimensioni delle strade per il traffico veicolare sono indicate nella Tav. 03 di progetto e dovranno essere progettate nel rispetto della normativa vigente.  
La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, dovrà essere realizzata con materiali, tipi e dimensioni tali da rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale.
- 7.2 La realizzazione di tali opere dovrà essere conforme ad un progetto esecutivo redatto sulla base delle indicazioni fornite nella Tav. 03 e secondo quanto indicato dal Settore competente.

## **Art. 8 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico**

- 8.1** La forma e le quantità delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, ricavati sia nel soprassuolo che al piano interrato, sono quelli previsti nella Tav. 06 e dovranno essere progettati nel rispetto di quanto espresso nel parere del Settore LL.PP del 29.06.2005 (PG n. 35047/05) e delle normative vigenti.
- 8.2** I parcheggi pubblici o di uso pubblico ricavati al piano interrato dovranno ricadere all'interno del limite massimo di inviluppo del piano interrato come individuato nell'allegato A all'art. 41-bis delle N.T.A. di P.R.G. per l'Area Speciale 7.
- 8.3** I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in quanto tali, dovranno essere accessibili e fruibili al pubblico secondo le modalità stabilite dalla convenzione.

## Art. 9 - Piazza e i percorsi pedonali

- 9.1 La piazza e i percorsi pedonali sono indicati nella Tav. 06. La realizzazione di tali spazi dovrà essere conforme ad un progetto esecutivo redatto sulla base delle indicazioni fornite nella Tav. 07 e secondo quanto indicato dal Settore competente; la Tav. 07, pertanto, è da considerarsi esemplificativa.

## **Art. 10 - Parco giochi e verde privato di uso pubblico**

- 10.1** Le aree a parco giochi e a verde privato di uso pubblico sono indicate nelle Tavv. 06 e 09. La realizzazione di tali spazi dovrà essere conforme ad un progetto esecutivo redatto sulla base delle indicazioni fornite nella Tav. 09, secondo quanto indicato nel parere del Settore LL.PP del 29.06.2005 (PG n. 35047/05) e nel rispetto del Regolamento del Verde in uso presso il Comune di Vicenza;
- 10.2** Le aree destinate a parco giochi e a verde privato di uso pubblico dovranno essere accessibili e fruibili al pubblico e, pertanto, non potranno essere recintate in alcun modo.

### Art. 11 - Isola ecologica

- 11.1 L'isola ecologica è indicata nella Tav. 09 e dovrà essere realizzata secondo quanto indicato nel parere del Settore Igiene Ambientale di A.I.M. Vicenza S.p.a. del 21.09.2005 (PG n. 48279/05) e nel verbale della Conferenza dei servizi del 07.07.2005.
- 11.2 Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole del Settore Igiene Ambientale di A.I.M. Vicenza S.p.a. prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

## Art. 12 - Rete della fognatura

- 12.1** Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato indicato nella Tav. 08 e nel rispetto delle prescrizioni dettate da A.I.M. Vicenza Acqua S.p.a.. Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza Acqua S.p.a. prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Per il conseguimento del parere citato, dovrà essere allegata la documentazione di cui al parere A.I.M. Vicenza Acqua S.p.a del 25.05.2005 (PG n. 28428/05).
- 12.2** In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità debbano essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

### Art. 13 - Rete idrica

- 13.1** La rete idrica dovrà essere realizzata secondo il tracciato previsto nella Tav. 08 e secondo quanto indicato nel parere A.I.M. Vicenza Gas S.p.a. del 07.07.2005 (PGn.36468/05).  
Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza Acqua S.p.a. prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
- 13.2** In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

#### Art. 14 - Rete gas-metano

- 14.1** La rete gas-metano dovrà essere realizzata secondo il tracciato previsto nella Tav. 08 e secondo quanto indicato nel parere A.I.M. Vicenza Gas S.p.a. del 07.07.2005 (PGn.36468/05).  
Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza Gas S.p.a. prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
- 14.2** In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

### **Art. 15 - Impianto di illuminazione pubblica - Rete MT\BT**

- 15.1** Le opere relative all'impianto di illuminazione pubblica e la rete MT\BT dovranno essere realizzati secondo i tracciati di massima previsti nella Tav. 08 e secondo quanto indicato nel parere A.I.M. Vicenza Energia S.p.a. del 20.05.2005 (PGn.27338/05) e nel verbale della Conferenza dei servizi del 07.07.2005.  
Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere concordato con A.I.M. Vicenza Energia S.p.A. prima del rilascio del permesso di costruire.
- 15.2** In particolare per quanto riguarda l'illuminazione della rotatoria di accesso all'area, la stessa dovrà essere preventivamente concordata con A.I.M. Vicenza Energia S.p.A..
- 15.3** In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

## Art. 16 - Rete telefonica

- 16.1** Il progetto per la realizzazione dei cunicoli per la posa delle condutture telefoniche sarà preventivamente approvato dalla società gestore del servizio secondo le indicazioni di massima di cui alla Tav. 08.
- 16.2** In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

**CAPO TERZO**  
**Opere di riqualificazione fuori ambito**

**Art 17 - Opere di riqualificazione fuori ambito**

- 17.1** Il Progetto Definitivo della Riqualificazione costituisce parte integrante del P.U.A.; tutte le opere previste all'interno del Progetto, individuate schematicamente nella Tav. 01 e descritte nell'elaborato D2 dello stesso, saranno realizzate secondo le indicazioni contenute negli elaborati specifici.
- Il progetto esecutivo delle opere indicate nei seguenti articoli andrà preventivamente concordato con i Settori/Enti competenti prima del rilascio del permesso di costruire.

## **Art 18 - Sottopasso ciclo-pedonale (Via Brocchi-Via Generale Dalla Chiesa)**

**18.1** La riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale e delle rampe di accesso tra le strade comunali denominate via Brocchi e via Generale Dalla Chiesa, sarà realizzata prevedendo elementi di rallentamento della velocità, di illuminazione, di tinteggiatura, di rifacimento della pavimentazione come rappresentato nella Tav 04 del Progetto Definitivo della Riqualificazione. L'illuminazione dovrà essere realizzata secondo quanto indicato nel verbale della Conferenza dei servizi del 07.07.2005.

Tale intervento sarà realizzato nei modi e tempi meglio specificati in convenzione.

### **Art 19 - Sottopasso ciclo-pedonale (Via Camisano)**

- 19.1** La realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale sulla strada comunale denominata via Camisano, di collegamento tra il quartiere di Bertesinella e quello della Stanga, con larghezza non inferiore a 3 metri e rampe conformi alla L. 13/89, avverrà secondo quanto rappresentato nelle Tavv. 06 e 07 del Progetto Definitivo di Riqualificazione.

## **Art. 20 - Marciapiedi, pista ciclabile, percorsi pedonali protetti**

- 20.1** La realizzazione e la revisione dei marciapiedi dell'isolato compreso tra le strade comunali denominate via Camisano, via della Pace, via della Stanga e di via Cà Balbi, avverrà secondo quanto rappresentato nelle Tavv. 04 e 05 del Progetto Definitivo di Riquilificazione.
- 20.2** La realizzazione e/o il rifacimento della pista ciclabile a raso e dei marciapiedi a lato della strada comunale denominata via Camisano, in particolare sul tratto tra la scuola elementare Paolo Lioy e l'attacco della passerella ciclo-pedonale, avverrà secondo quanto rappresentato nella Tav. 05 del Progetto Definitivo di Riquilificazione.
- 20.3** La realizzazione di un percorso pedonale a raso protetto a lato della strada comunale denominata via Brocchi e la sistemazione dell'area verde su Via Brocchi, avverranno secondo quanto rappresentato nella Tav. 05 del Progetto Definitivo di Riquilificazione.
- 20.4** La realizzazione e la revisione dei marciapiedi di strada Cà Balbi su entrambi i lati, avverrà secondo quanto rappresentato nella Tav. 04 del Progetto Definitivo di Riquilificazione.

**Art. 21 - Altre opere fuori ambito: Cabina elettrica MT/BT e gas MP/BP e condotta alimentazione gas-metano BP**

- 21.1** A seguito della realizzazione della passerella pedonale di cui all'articolo 19 la cabina ENEL e GAS esistente, attualmente ubicata all'altezza dell'intersezione tra via Camisano e via Stanga, sarà trasferita all'interno dell'area del P.U.A.. La realizzazione di suddetta cabina è consentita sull'area compresa tra il lato Est della rampa di accesso all'interrato ed il confine con la proprietà comunale.
- 21.2** La cabina, realizzabile anche in manufatti separati, potrà sorgere a confine con la proprietà comunale, secondo quanto rappresentato nelle Tavv. 07 e 08 del P.U.A. e nel documento D4 del Progetto Definitivo di Riqualificazione.  
In ogni caso il progetto esecutivo dovrà essere redatto secondo le indicazioni concordate con i rispettivi gestori del servizio e secondo quanto indicato nel parere A.I.M. Vicenza Gas S.p.a. del 07.07.2005 (PG n. 36468/05).
- 21.3** Dovrà essere realizzata, inoltre, una nuova condotta di alimentazione gas-metano a bassa pressione lungo Viale Camisano all'esterno dell'ambito del Piano.

CAPO QUARTO  
Opere private

**Art. 22 - Destinazioni d'uso**

**22.1** La Tav. 04 del P.U.A. individua le destinazioni d'uso di ciascun edificio; esse sono così ripartite:

- Residenziale 8.150 mq.
- Direzionale 4.655 mq.
- Commerciale 1.675 mq.

**22.2** Nell'ambito del Piano sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. a) della l. reg. 13.08.2004 n. 15.

Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso nei limiti del 10% di ciascuna destinazione sopra indicata senza che ciò costituisca variante al P.U.A., purché sia garantita la relativa superficie a servizi, mediante anche destinazione ad uso pubblico di superfici private, ed integrazione del contributo di costruzione.

**22.3** Oltre alla possibilità di variazione riconosciuta al comma precedente, le superfici a destinazione residenziale e/o direzionale potranno essere ulteriormente incrementate attingendo dalla superficie commerciale, che ne risulterà corrispondentemente ridotta, senza che ciò costituisca variante al P.U.A. e purché sia garantita la relativa superficie a servizi, mediante anche destinazione ad uso pubblico di superfici private, ed integrazione del contributo di costruzione.

## Art. 23 - Edifici di progetto

- 23.1** La costruzione degli edifici è consentita nel rispetto delle indicazioni degli elaborati grafici del P.U.A..  
L'edificazione delle nuove volumetrie avverrà all'interno dei limiti di inviluppo stabiliti all'Art. 41 bis - Area 7 - all. A delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nel rispetto delle deroghe consentite alle distanze minime vincolanti indicate negli elaborati di progetto e secondo quanto previsto dal progetto planivolumetrico nella Tav. 05, che è vincolante.
- 23.2** In sede di domanda per il rilascio del titolo abilitativo per i singoli edifici potranno essere introdotte contenute variazioni planimetriche e volumetriche alle indicazioni del Piano di Lottizzazione, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso, con modifica degli indici stereometrici entro il limite del 10% ed in ogni caso non derogando le eventuali distanze già derogate, nel rispetto dell'altezza massima prevista dall'art. 41 bis per l'Area Speciale 7.
- 23.3** Nel calcolo delle altezze degli edifici di progetto si considera come quota  $\pm 0.00$  m la quota della piazza di progetto che si trova alla stessa quota di Via Camisano, nel punto indicato nella Tav. 04 del P.U.A..
- 23.4** Nel calcolo dei parametri edificatori si farà riferimento alle disposizioni previste dalla L.R. 21/1996.
- 23.5** I progetti edilizi per la realizzazione degli interventi previsti dal P.U.A. dovranno altresì essere corredati da idonea documentazione che dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente in merito all'impatto acustico.

## **Art. 24 - Parcheggi privati interrati**

- 24.1** La forma e le quantità delle aree destinate a parcheggio privato, ricavate al piano interrato, sono quelle previste nella Tav. 06 e dovranno essere progettate nel rispetto delle normative vigenti.
- 24.2** In sede di rilascio dei permessi di costruire dovranno essere reperite le quantità di parcheggio privato previste dalla legislazione vigente.
- 24.3** I parcheggi ricavati al piano interrato dovranno ricadere all'interno del limite massimo di inviluppo del piano interrato come individuato nell'allegato A all'art.41 bis delle N.T.A. di P.R.G. per l'Area Speciale 7.

### **Art. 25 - Modalità dell'intervento**

- 25.1** Le singole trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal P.U.A. saranno realizzate previo rilascio del permesso di costruire.
- 25.2** Si intende opera prioritaria per il P.U.A. la realizzazione della rotatoria di accesso all'ambito e il rilascio dell'agibilità per gli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori di tale opera come meglio specificato in convenzione, fermo restando che l'opera dovrà consentire l'accesso all'area interessata dai cantieri per la realizzazione degli edifici privati.
- 25.3** Il permesso di costruire per il solo piano interrato potrà essere rilasciato prima e/o contestualmente al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione previste in superficie.
- 25.4** Sarà inoltre ammessa la presentazione di permessi di costruire separati ma coordinati per il piano interrato e gli edifici corrispondenti.

## **Art. 26 - Certificazioni di agibilità**

- 26.1** Le certificazioni di agibilità potranno essere rilasciate all'esito del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione del P.U.A. e delle opere di riqualificazione urbanistica previste dal Progetto Definitivo della Riqualificazione con eccezione della riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale che potrà avvenire anche in tempi successivi purché nel rispetto di quanto specificato in convenzione.

CAPO QUINTO  
Norma finale

Art. 27 – Rinvio

- 27.1 Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano le previsioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente, nei regolamenti in uso presso il Comune di Vicenza e nella legislazione vigente.