



studio Fortuna

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BENACO"

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

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.T.O. arch. Franco Zanetella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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
F.T.O. SARRACCO
Il Segretario Gen.le
F.T.O. VEZZARO

I proprietari

**BLUE
HILL** s.p.a.

Annetta S.n.l. *Fagone Vgo*

Luanda S.n.l.

Massimo Stohler

Atanasi Almo

Mario Pappalardo

De Luca Rosa

Giustini Paolo

I progettisti:

geom. Domenico Fortuna

progettista responsabile



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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BENACO"

Art.1

- 1.1 Il Piano di Lottizzazione "BENACO", è lo strumento urbanistico in attuazione al vigente P.R.G., come risulta delimitato nella Tav. 2.
- 1.2 Il vigente P.R.G. classifica l'area interessata del Piano di Lottizzazione "BENACO" come zona RE/0,25/9 (Zona Residenziale Espansione 0,25 mq/mq, altezza max 9 ml)
- 1.3 La validità del Piano di Lottizzazione è fissata in anni sette decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.
- 1.4 Le norme seguenti si applicano esclusivamente nell'ambito del Piano di Lottizzazione "BENACO" del quale fanno parte integrante, sono comunque fatte salve le norme del vigente P.R.G.

Art.2

Il Piano di Lottizzazione "BENACO" si compone dei seguenti elaborati grafici:

TAV.1	PROGETTO	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	1:2000/6000
TAV.2	PROGETTO	PLANIVOLIMETRICO E PROFILI ALTIMETRICI	1:500
TAV.3	PROGETTO	PLANIVOLIMETRICO DI PROGETTO E PROFILI ALTIMETRICI	1:500
TAV.4	PROGETTO	DIMENSIONAMENTO E INDIVIDUAZIONE STANDARDS	1:500
TAV.5	PROGETTO	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	1:500
TAV.6	PROGETTO	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500
TAV.7	PROGETTO	SEGNALETICA	1:500
TAV.8	PROGETTO	SCHEMA RETI ACQUA E GAS	1:500
TAV.9	PROGETTO	SCHEMA RETE ELETTRICA TELEFONICA ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:250
TAV.10	PROGETTO	RETI FOGNARIE BIANCHE E NERE SCHEMA INNESTO ALLA RETE ESISTENTE	1: 500/25
TAV.11	PROGETTO	RETI FOGNARIE BIANCHE E NERE PROFILI LONGITUDINALI	
TAV.12	PROGETTO	PARTICOLARI PIANTA -1	1: 200
TAV.13	PROGETTO	PARTICOLARI PIANTA -2	1: 200
TAV.14	PROGETTO	PARTICOLARI SEZIONI	1: 100
TAV.15	STATO ATTUALE	PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI ALTIMETRICI	1: 500
TAV.16	STATO ATTUALE	EDIFICI ESISTENTI	1: 200
TAV.17	STATO ATTUALE	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	1: 500

Fanno parte integrante del Piano di Lottizzazione "BENACO" la relazione illustrativa, il computo metrico estimativo, la convenzione, la relazione sulla viabilità, la relazione geotecnica e geologica, e la relazione sulle reti fognarie

Art.3 PARAMETRI EDILIZI

- 3.1 La nuova edificazione è consentita solo nei sei lotti individuati con i numeri 5-6-7-8-9-11 nella Tav. 2 del Piano di Lottizzazione "BENACO".
- 3.2 Per ogni singolo lotto è riportato, nella Tav.2, l'ingombro massimo di inviluppo dentro

il quale è consentita l'edificazione.

- 3.3 La previsione planimetrica dell'ingombro di massimo inviluppo di cui sopra è definita dettagliatamente per quanto riguarda le distanze da osservare dalle strade esistenti, dalle strade del P. di L., dagli spazi pubblici o privati e distacchi tra i fabbricati.
- 3.4 Nella tavola 3 sono indicati in via esemplificativa e non prescrittiva, i blocchi edilizi progettati, che possono essere variati sia nella tipologia che configurazione, sempre che rientrino nell'ingombro di massimo inviluppo di cui al precedente art.3.2.
- 3.5 L'altezza massima degli edifici prescritta dal P.R.G. è di ml. 9.
Tale altezza permette di ricavare tre piani utili abitabili fuori terra.
- 3.6 Nell'ambito dei singoli lotti nei quali è prevista la nuova edificazione (lotti 5,6,7,8,9,11) è consentita la trasposizione di superficie utile, nel rispetto del massimo ingombro di inviluppo, dell'altezza massima prescritta e della superficie utile massima complessiva consentita dal Piano di Lottizzazione
- 3.7 Le costruzioni interrato sono consentite nel rispetto dell'art. 51 delle N.T.A. del vigente P.R.G., e' comunque fatto salvo quanto prevede l'art.9 della Legge 122/89, come modificato dall'art. 17 comma 90 lettera a della legge n° 127/97 per le autorimesse interrato.
- 3.8 Le modalità di calcolo dei volumi edili, delle distanze e delle altezze degli edifici sono quelle previste dall'art. 17/5 delle N.T.A. e dalla Legge regionale n° 21/96.

Art.4 DESTINAZIONE D'USO

- 4.1 Le destinazioni d'uso previste per i nuovi edifici da insediare nei lotti 5,6,7,8,9,11 di cui alla Tav. 2 del Piano di Lottizzazione "BENACO" è esclusivamente residenziale, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 4.4.
- 4.2 Per gli edifici esistenti è prevista la conferma delle destinazioni d'uso esistenti, con possibilità di cambiare la destinazione d'uso artigianale e commerciale in residenziale.
- 4.3 Per il lotto 4 è consentita la facoltà di trasformare il piano terra da residenziale in attività commerciale o direzionale e il piano primo da residenziale a direzionale
- 4.4 Nei lotti individuati con i numeri 5-6-7-8-9-11, oltre alla destinazione d'uso residenziale è consentita anche la destinazione d'uso direzionale e/o artigianale di servizio, nei limiti prescritti dall'art.23 delle N.T.A. del P.R.G. e semprechè risultino comunque soddisfatti gli standards.
Le condizioni di cui all'art. 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e la quantità di standards prescritti dovranno essere verificati in sede di rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

Art.5 TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

- 5.1 La tipologia prevista per i nuovi edifici è a "torre" per i lotti 5 e 11 e a schiera per i lotti 6,7,8 e 9, come riportato in via esemplificativa nella Tav. n°3.
- 5.2 Sono comunque consentite nei singoli lotti le tipologie *uni-bifamiliare*, a *schiera* o a *torre*, sempre nel rispetto del massimo inviluppo di ingombro di cui al precedente punto 3.2.

Art.6 PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

- 6.1 I singoli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo il progetto urbanistico complessivo anche per fasi successive.
- 6.2 I materiali da impiegare nelle costruzioni dei nuovi edifici sono per i paramenti esterni

il mattone di cotto a "faccia vista" o l'intonaco civile trattato con intonachino o idropitture.

Il manto di copertura potrà essere in tegole di cotto o in lamiera di rame o alluminio.

I percorsi pedonali e carrabili all'interno dei singoli lotti potranno essere in ghiaino lavato, betonelle, porfido o manto bituminoso.

- 6.3 Le recinzioni dei singoli lotti non potranno superare cm. 50 in altezza per la parte cieca e cm 160 complessivi, mentre le recinzioni delle proprietà all'interno dei singoli lotti non potranno superare cm 20 in altezza per la parte cieca e cm 160 complessivi. La zoccolatura dovrà essere realizzata in muratura e la parte soprastante in ferro o rete metallica plastificata con siepi per le recinzioni che delimitano i lotti, mentre quelle che separano le singole proprietà nell'ambito dei lotti dovranno essere realizzate con zoccolo in muratura e la parte superiore in rete metallica plastificata con siepe.

Art.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 7.1 Le opere di urbanizzazione potranno essere effettuate dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo progetto esecutivo.
- 7.2 Le opere di urbanizzazione da realizzare sono quelle indicate nella Tavv. 8,9,10,11 e precisate nel computo metrico estimativo e convenzionate dalla ditta lottizzante con il Comune di Vicenza.
- 7.3 Il rilascio del Permesso di Costruire per i singoli interventi edilizi è subordinato al preventivo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.
- 7.4 La richiesta di Agibilità per gli interventi edilizi è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione del P. d. L. certificato dal relativo collaudo.
- 7.5 Le eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale o dalle Aziende erogatrici dei servizi (A.I.M.-TELECOM-ETC.) per esigenze costruttive che dovessero emergere durante l'esecuzione dei lavori e che non alterino l'impostazione del P.d.L. potranno essere apportate senza che ciò costituisca variante al P.d.L.
- 7.6 In sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione potranno essere meglio definiti i raggi di curvatura delle due intersezioni esistenti tra Via Lago di Garda/Via Lago Maggiore e Via Lago di Garda/Via Lago di Lugano.
- 7.7 È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere spazi di sosta (parcheggi) in senso longitudinale lungo la strada interna ad "U" del P.d.L. creando un unico senso di marcia.
- 7.8 È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere modifiche ai percorsi pedonali previsti di collegamento tra il parcheggio posto in fregio alla Strada Marosticana e le strade interne del P.d.L. in modo da migliorare la funzionalità e renderli chiari ed evidenti.
- 7.9 L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di modificare, mediante notifica alla ditta attuatrice, il tracciato del marciapiede esistente, indicato nella Tav. n. 4 "Dimensionamento ed individuazione standard", in conseguenza del ridisegno dell'incrocio tra Via Lugano e la SS. Marosticana con l'inserimento di una rotatoria. La realizzazione di quest'ultima comporterà l'occupazione di terreno ricadente all'interno del Piano e il conseguente spostamento dell'attuale marciapiede. La Ditta lottizzante si impegna pertanto:
- a cedere gratuitamente l'area occupata dalla rotatoria e ricadente all'interno dell'area di rispetto stradale;
 - a realizzare a sue spese il nuovo marciapiede;

- a garantire la quantità minima di standard primario e secondario prevista dal P.R.G. e dall'art.26 della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni.

Art.8 OPERE DI ARREDO

Le aree a verde privato potranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree autoctone previste nel regolamento comunale del verde.

Art.9 SEGNALETICA

La segnaletica stradale riportata nella tavola n° 7 ha valore indicativo.

Il Sindaco ha la facoltà di modificarla in funzione delle esigenze della zona e a salvaguardia della sicurezza stradale.

Art.10 EDIFICI ESISTENTI NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto di 50 m dalla S. S. 248, riportati nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia previsti dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante del P. R. G.

Art.11 TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO N°10 DEL P.d.L.

Il lotto n° 10 è di fatto inedificabile e quindi privo di capacità edificatoria per il trasferimento della stessa ai lotti contermini di proprietà della Società BLUE HILL S.p.A.

Art.12 ANNESSI RUSTICI ESISTENTI SUL LOTTO N° 10 DEL P.d.L.

Gli annessi rustici esistenti pertinenziali alla zona RSA4 che insistono sul lotto n° 10 possono essere mantenuti a condizione che conservino l'attuale destinazione d'uso e per gli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.13 RIMANDO ALLE NORME DI P.R.G.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.