



Piano Urbanistico Attuativo n. 215 – Viale della Serenissima – Vicenza

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONS.
N. 68/08 DEL 20 11 2008

Il Presidente

Il Segretario Generale



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(adeguate alla delibera di Giunta Comunale n. 94 del 20.02.2008)

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA

UNICOMM s.r.l.

Via E. Mattei, 50

36031 DUEVILLE (VI)

C.F. 01414700204 580248

I committenti

UNICOMM S.r.l.

IMMOBILIARE SERENA S.r.l.

Strobe Giulio e Rizzi Luigina

Strobe Antonio

I Progettisti

arch. Sergio Carta

arch. Osvaldo Tretti

Strobe Giulio
Strobe Luigina
Strobe Antonio

IMMOBILIARE SERENA S.R.L.



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CARTA**

Settembre 2007

Dicembre 2007

COMUNE DI VICENZA

Protocollo Generale

N. 32853

Data 12.06.2008

SETTORE URBANISTICA
PRESENTATO IL

12 GIU 2008

Art. 1 – Ambito territoriale

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo "215" è quella che risulta entro il perimetro di progetto indicata negli elaborati grafici.

Art. 2 - Applicazione delle norme

Le presenti Norme regolano esclusivamente la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo "215" e disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione nell'ambito di cui all'art.1.

Dette Norme fanno parte integrante della convenzione tra l'Amministrazione ed i privati promotori della proposta di P.U.A.

Per quanto non espressamente previsto negli elaborati di Piano e nella presente normativa si rimanda all'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e alle vigenti legislazioni.

Art. 3 – Elaborati di Piano

Fanno parte del Piano Urbanistico Attuativo "215" i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A.;
- Preventivo sommario di spesa;
- Copia atti di proprietà;
- Relazione Valutazione Incidenza Ambientale;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione di compatibilità idraulica e smaltimento acque meteoriche;
- Documentazione fotografica
- Tav. n. 1 Estratto del vigente P.R.G. ed estratto di mappa;
- Tav. n. 2 Planimetria generale stato di fatto;
- Tav. n. 3 Sezioni stato di fatto;
- Tav. n. 4 Disciplina urbanistica;
- Tav. n. 5 Sezioni di progetto;
- Tav. n. 6 Ipotesi indicativa di progetto;
- Tav. n. 7 Planimetria della rete idrica e gas metano;
- Tav. n. 8 Planimetria della rete telefonica e illuminazione pubblica;
- Tav. n. 9 Planimetria della rete di energia elettrica a media e bassa tensione;

- Tav. n. 10 Planimetria della rete fognaria;
- Tav. n. 11 Studio di impatto sulla viabilità ai sensi art. 11 del Regolamento Viario del Comune di Vicenza;
- Tav. n.12 Profili longitudinali della rete di fognatura e particolari costruttivi;
- Tav. n.13 Schema segnaletica stradale;
- Tav. n.14 Planimetria generale con individuazione delle aree da cedere al Comune e da vincolare con servitù di uso pubblico;
- Elab. n. 1 Studio impatto viabilistico – Relazione Generale;
- Elab. n. 2 Studio impatto viabilistico – Rilevamento flussi di traffico;
- Elab. n. 3 Studio impatto viabilistico – Analisi flussi indotti;
- Elab. n. 4 Studio impatto viabilistico – Corografia;
- Elab. n. 5 Studio impatto viabilistico – Schema funzionale della viabilità;
- Elab. n. 6 Studio impatto viabilistico – P.R.G. e planimetrie di progetto;
- Elab. n. 7 Studio impatto viabilistico – Planimetria flussi attuali e flussi indotti;
- Elab. n. 8 Studio impatto viabilistico – Planimetria parcheggi e accessi clienti.

Art. 4 – Parametri Urbanistici

Il Piano ha una superficie territoriale (St) pari a 37.341 mq, di cui 1.024 mq derivante dalla zona CA/E e 36.317 mq dalla zona AICA/E.

Per l'area ricadente in zona AICA/E il Piano prevede una suddivisione della destinazione d'uso in 60% Commerciale e anonaria e 40% Artigianale.

L'indice di utilizzazione territoriale per la zona Commerciale e anonaria di espansione (CA/E) corrisponde a 0.8 mq/mq, mentre l'indice di utilizzazione territoriale per la zona artigianale di espansione (A/E) è pari a 0.6 mq/mq

La superficie utile (Su) massima edificabile di P.R.G. è pari a 26.967,44, così calcolata:

zona CA/E	$1.024 \text{ mq} \times 0.8 \text{ mq/mq} = 819,20 \text{ mq}$
zona AICA/E	$36.317 \text{ mq} \times 60\% \times 0.8 \text{ mq/mq} = 17.432,16 \text{ mq}$
	$36.317 \text{ mq} \times 40\% \times 0.6 \text{ mq/mq} = 8.716,08 \text{ mq}$

Il Piano prevede una superficie utile massima (Su) di 20.500 mq., di cui 7.350 mq Commerciale e anonario (CA) e 13.150 mq Artigianale (A).

Art. 5 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prevalenti proposte dal Piano sono le seguenti:

- Artigianale (A) = Su 13.150 mq
- Commerciale e annonaria (CA) = Su 7.350 mq

Il Piano deve comunque garantire una Su minima artigianale (A) pari a 5.500 mq, una Su minima commerciale e annonaria (CA) pari a 7.350 mq.

In sede di progetto edilizio le superfici a destinazione commerciale devono essere puntualmente precisate e verificate ai sensi del Regolamento Comunale per il Commercio e della legislazione vigente in materia.

Sono ammesse le destinazioni secondarie e compatibili di cui agli art.31 e 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con l'esclusione degli alberghi, nel rispetto dell'art.23 delle N.T.A. medesime, della Su totale del Piano e quella minima di cui al comma precedente.

All'interno del Piano è ammesso l'insediamento di un distributore di carburante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia; la Su edificabile sarà sottratta dalla superficie utile delle destinazioni secondarie del commerciale e annonario (CA).

È altresì ammessa la costruzione di volumi tecnologici a servizio delle aziende erogatrici di servizi (cabina elettrica, cabina gas metano ecc...) sulle aree ad uso pubblico, garantendo le quantità di spazi pubblici minime dovute, previo parere dei competenti settori comunali.

Art. 6 – Modalità di intervento

Le costruzioni previste nel Piano si attuano mediante l'intervento edilizio diretto; il rilascio del permesso di costruire per i singoli edifici privati, è subordinato al preventivo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Negli elaborati di progetto dei singoli edifici dovranno essere indicati oltre a quanto previsto dalle presenti norme anche tutte le caratteristiche degli edifici quali dimensioni, materiali di finitura, colori, parametri urbanistici e quant'altro richiesto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Dovrà inoltre essere allegato il titolo o analoga dichiarazione, nella quale dovranno essere riportati la superficie utile massima edificabile, suddivisa per destinazioni d'uso, attribuito in sede di vendita e/o utilizzo del lotto oggetto della richiesta.

Art. 7 - Edifici esistenti

Per le costruzioni esistenti nel lotto 1 valgono le disposizioni di cui all'art.47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.23 delle Norme stesse.

Art. 8 – Prescrizioni per la nuova edificazione

Le altezze massime degli edifici sono quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente agli articoli 31 e 32, e precisamente:

- per gli edifici a destinazione commerciale e annonaria (CA): H = ml 15 con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici;
- per gli edifici a destinazione artigianale (A): H = ml 10 con esclusione dei volumi tecnici;
- per gli edifici a destinazione mista, l'altezza è quella massima consentita in relazione alla destinazione d'uso prevalente dell'edificio oggetto del Permesso di costruire.

L'altezza degli edifici sarà misurata dalla quota ± 0.00 indicata negli elaborati grafici di progetto.

La sagoma degli edifici potrà variare di forma e dimensioni nel rispetto del "massimo ingombro degli edifici di progetto" previsto.

Potranno uscire dal "massimo ingombro" le bussole e pensiline d'ingresso, i percorsi pedonali coperti, i porticati, i cornicioni e gli sporti, le rampe interrato, purché tali elementi non costituiscano superficie utile (Su).

Le distanze tra edifici, tra edifici e confini di proprietà e degli edifici dalle strade dovranno rispettare quanto previsto dall'art.17 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art 9 – Prescrizioni esecutive

L'intervento dovrà essere attuato secondo il progetto urbanistico complessivo, in successive fasi di attuazione in sé complete e funzionali.

Gli edifici potranno avere conformazioni architettoniche diverse sia per tipologia che per morfologia in relazione alle esigenze e funzioni di ogni singola attività produttiva.

In sede di presentazione dei progetti edilizi negli elaborati dovranno essere indicati: i materiali di costruzione e di finitura per caratteristiche, tipo e colore, l'indicazione dell'uso cui saranno destinate le coperture, il numero dei piani e l'altezza massima.

I piani interrati si potranno ricavare sia all'interno della superficie coperta (Sc) degli edifici che nel lotto di pertinenza, nel rispetto delle disposizioni previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le pavimentazioni delle aree scoperte all'interno dei singoli lotti dovranno essere realizzate: in asfalto e/o betonelle le aree di manovra degli autoveicoli, in betonelle drenanti e/o grigliati le aree di sosta degli autoveicoli e in cls colorato e/o betonelle i percorsi pedonali.

La sistemazione a verde dei lotti dovrà prevedere idonee alberature complete di siepi e/o cespugli lungo i confini di proprietà a confine con le strade, in modo da formare viali alberati e nelle aree di sosta degli autoveicoli, nel rispetto del Regolamento comunale del verde. Le essenze arboree da impiegare sono preferibilmente: Acacia, Acer, Berberis, Betulla, Carpinus, Fagus, Fraxinus, Ligustrum, Lauro, Platanus, Quercus, Salix, Ulmus. Altre essenze potranno essere definite in sede di I.E.D. per migliorare il risultato paesaggistico sempre previo assenso degli uffici comunali competenti in materia.

Eventuali recinzioni tra i lotti, e i lotti e la proprietà pubblica, saranno realizzate con grigliati in acciaio colorati h. 110 - 120 con sottostante zoccolo in cls h. max 50 fuori terra o con siepe con interposta eventuale rete metallica plastificata h. 100 - 120 massimo.

I parcheggi ad uso pubblico dovranno essere comunque sempre fruibili e accessibili; eventuali diverse esigenze dovranno essere concordate e autorizzate dai competenti Settori comunali.

Nei singoli progetti edilizi dovranno essere indicate:

- la superficie utile divisa per destinazione d'uso e la superficie coperta massima utilizzata nel progetto;
- la superficie utile e la superficie coperta residua, edificabile nella restante parte del piano di lottizzazione.
- le eventuali aree pubbliche o ad uso pubblico ad integrazione di quelle già garantite dal Piano nel caso modifica delle destinazioni d'uso previste, nonché le superfici a parcheggi privati.

Art.10 - Agibilità

Le certificazioni di agibilità degli edifici privati potranno essere richieste all'esito del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione del Piano, anche per stralci, purché necessarie a rendere funzionale i singoli lotti e secondo quanto stabilito dalla convenzione.

Art. 11 – Opere di Urbanizzazione

Dovrà essere presentato e approvato da parte dell'Amministrazione comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quanto previsto dal P.U.A, secondo le prescrizioni date dagli Enti gestori delle reti.

Sono consentite, in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione, piccole modifiche non essenziali, quali dimensioni, forma e tipo di materiali impiegati, sempre nel rispetto delle quantità, del relativo importo delle opere indicate nel preventivo sommario di spesa, qualora resesi necessarie oppure su richiesta del Comune e/o dagli Enti gestori delle reti.

L'attuazione delle opere di urbanizzazione si rifà a quanto contenuto nella convenzione specifica redatta tra il Comune di Vicenza e le ditte lottizzanti.

Art. 12 – Parcheggi

Il Piano garantisce la superficie destinata a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, come individuati negli elaborati grafici.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, gli ulteriori eventuali parcheggi pubblici o ad uso pubblico necessari saranno individuati e verificati in sede di rilascio del Permesso di costruire di ogni singolo progetto edilizio.

I parcheggi privati previsti dall'art.19 delle NTA del PRG vigente e dalla legislazione vigente, saranno individuati e verificati in sede di rilascio del Permesso di costruire di ogni singolo progetto edilizio. Eventuali parcheggi privati ricavati nell'interrato degli edifici dovranno rispettare quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art.13 - Rete fognatura

Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato indicato nelle Tavole n° 10 e 12 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.

Art.14 - Rete gas-metano

La rete del gas metano dovrà essere realizzata secondo il tracciato indicato nella Tavola n° 7 e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'ufficio competente dell'A.I.M. Vicenza.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art.15 - Rete idrica

La rete idrica dovrà essere realizzata secondo il tracciato indicato nella Tavola n° 7 e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'ufficio competente dell'A.I.M. Vicenza.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art.16 – Rete Telecom

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo il tracciato indicato nella Tavola n° 8 e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Telecom.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di Telecom prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art.17 – Rete illuminazione pubblica

La rete dell'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata secondo il tracciato indicato nella Tavola n° 8 e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'ufficio competente dell'A.I.M. Vicenza.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art.18 – Rete energia elettrica

La rete dell'energia elettrica dovrà essere realizzata secondo il tracciato indicato nella Tavola n° 9 e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'ufficio competente dell'A.I.M. Vicenza.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà conseguire il parere favorevole di A.I.M. Vicenza prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

I Progettisti

arch. Sergio Carta

arch. Osvaldo Tretti