COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

Comune di Vicenza

Piano Particolareggiato n. 9
Zambon nord
(approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 02-10-01)

NORME DI ATTUAZIONE
Variante

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

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 50 DEL 18/2/2003
IL PRESIDENTE
F.TO HÜLLWECK
IL SEGRETARIO GEN.LE
F.TO GIUCIANI

NORME DI ATTUAZIONE Piano Particolareggiato n.9

Art. 1 - Contenuto

Il Piano Particolareggiato n.9, di seguito definito PP, prevede interventi di nuova edificazione, di urbanizzazione e di qualificazione degli edifici e delle urbanizzazioni esistenti.
Il PP indica le regole da osservare per la trasformazione dell'area al fine di completare un quartiere residenziale affacciato sulle contigue aree a verde SP4, comunque escluse dal Piano.
L'attuazione del Piano Particolareggiato si configura come un insieme di azioni coordinate, condotte da soggetti pubblici e privati, finalizzate a realizzarne l'assetto.

Art. 2 - Elaborati

Il PP, ai sensi dell'articolo12 della L.R. 61/85, è composto dai seguenti elaborati:

1. Elaborati di descrizione dell'ambito e del progetto urbanistico generatore del PP:
1.1 tavola Planimetria dello stato di fatto; scala 1: 500; A1;
1.2 tavola Planimetria generale di progetto; scala 1: 500; A1;
1.3 tavola Vedute del progetto;
1.4 tavola Profili generali; scala 1:200;
1.5 tavola Tracciati di massima delle reti tecnologiche; scala 1:500 e 1:4.000;
1.6 quaderno A3 contenente:
- Relazione illustrativa;
- Documentazione:
  - stralcio PRG vigente;
  - documentazione fotografica;
  - tavola ed elenco catastale;
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione:
  - relazione con la previsione di massima delle spese;
  - dettagli delle opere di urbanizzazione (sezioni: viabilità e parcheggi; configurazione del suolo: viabilità, parcheggi e verde).

2. Elaborati con contenuto prescrittivo:
2.1 tavola Planimetria delle Regole del PP, azzonamento; scala 1: 500 A1;
2.2 Norme di Attuazione

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati prevalgono quelli prescrittivi elencati al punto 2 e, tra questi, nell'ordine, le presenti norme di attuazione e, quindi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

Il disegno delle aree a verde SP4, esterne al PP, non è vincolante e non è adottato con il PP9.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale.
Il PP indica gli ambiti destinati alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

Art. 4 - Convenzione attuativa

L'intervento nelle singole Unità di intervento è subordinata alla firma della convenzione urbanistica attuativa da parte degli operatori ed al rispetto di tutti gli impegni contenuti.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione del PP

Il PP indica le opere di urbanizzazione legate alla propria attuazione perché necessarie a supportare l'insieme degli interventi edificatori previsti.
Le opere elencate di seguito ed individuate nella Planimetria delle Regole del PP sono finanziate dagli interventi edificatori previsti dal PP e ne seguono i tempi di attuazione.

1. Viabilità (urbanizzazione primaria)
S1) via interna al PP (2.384 mq) esistente;
S2) prolungamento di via Divisione Julia (2.882 mq), di cui 1.885 mq da realizzare (di fronte al lotto destinato ad attrezzature) e 997 mq esistenti.

2. Parcheggi pubblici e di uso pubblico (standard) (urbanizzazione primaria comprensiva di standard pregressi)
P1) Parcheggio (2.565 mq);
P2) Parcheggio (651 mq);
P3) Parcheggio (1.013 mq).

3. Parchi e verde (urbanizzazione primaria e secondaria comprensiva di standard pregressi)
V1) area attrezzata per lo sport (mq 4.605);
V2) area verde attrezzata (mq 2.505); la parte risultante dalla copertura di box è da attrezzare a cura dell'intervento di realizzazione dei box, della UI 3.
V3) area verde attrezzata (mq 380), percorso di bordo delle aree a verde SP4;
V4) area verde attrezzata (mq 430), percorso di bordo delle aree a verde SP4.

4. Attrezzature (urbanizzazione secondaria)
Attrezzature di interesse collettivo
(area mq 4.944, superficie utile 6.500 mq, parcheggi interrati 2.700 mq di superficie).

5. Reti (urbanizzazione primaria)
(fognatura, acquedotto, telefono, energia elettrica, metano, illuminazione pubblica)
Il condotto fognario per le acque bianche con recapito via Trento.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PP avverrà a cura e spese delle singole Unità di intervento, secondo l'elenco di opere associato ad ogni UI all'articolo 11 "Regole per le Unità di intervento", secondo le caratteristiche quantitative sopraelencate, le caratteristiche qualitative descritte negli elaborati del Progetto di massima delle opere di urbanizzazione del PP.

La concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento è gratuita; i cantieri delle opere di urbanizzazione dovranno essere aperti prima o contestualmente dell'inizio dei lavori degli interventi. Le opere di urbanizzazione relative ad ogni UI devono essere ultimate contestualmente alle opere edilizie.
L'Amministrazione comunale provvederà al coordinamento delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte degli operatori attraverso le convenzioni.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere previste.
In tal caso gli operatori delle singole UI dovranno versare al momento della stipula della convenzione, i costi relativi.
E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale indicare nelle convenzioni attuative diverse ripartizioni delle opere associate alle singole Unità di intervento, al fine di meglio coordinarne l'attuazione.

Nel caso in cui i costi di urbanizzazione sostenuti da ogni UI fossero inferiori a 42.200 Lit/mc gli operatori saranno tenuti a versare la differenza al Comune, mentre in caso contrario non sarà comunque dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore degli operatori.

Art. 6 - Viabilità

Il PP, per la Viabilità, fissa:
- le aree appositamente destinate, nella Planimetria delle Regole;
- l'elenco delle aree e le relative quantità all'articolo 5 "Opere di urbanizzazione del PP";
- l'organizzazione delle sezioni stradali tipo e le regole per la configurazione del suolo (pavimentazioni, alberature) negli elaborati del Progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Nelle aree destinate alla Viabilità principale sono ammesse le griglie di aerazione dei parcheggi interrati nelle aree contermini.

Art. 7 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (standard urbanistici)

La dotazione complessiva di parcheggi all'interno del PP è data dai parcheggi pertinenziali privati e dai parcheggi pubblici o di uso pubblico: le norme sul dimensionamento dei parcheggi pertinenziali per la nuova edificazione sono date dall'art. 41 sexies L. 1150/42, modificato dall'art. 2 L.122/89; le norme sul dimensionamento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (standard urbanistici) sono date dalla Legge Regionale e dalle N.T.A. del PRG.
Il PP, per i Parcheggi pubblici e di uso pubblico, fissa:
- le aree appositamente destinate, nella Planimetria delle Regole;
- l'elenco delle aree e le relative quantità all'articolo 5 "Opere di urbanizzazione del PP";
- l'organizzazione delle sezioni e le regole per la configurazione del suolo (pavimentazioni, alberature) negli elaborati del Progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Nelle aree per parcheggi di uso pubblico sono ammessi parcheggi interrati e griglie di aerazione di parcheggi interrati realizzati nelle aree contermini.

Art. 8 - Parchi e verde

Il PP, per i Parchi ed il verde, fissa:
- le aree appositamente destinate, nella Planimetria delle Regole;
- l'elenco delle aree e le relative quantità all'articolo 5 "Opere di urbanizzazione del PP";
- le regole per la configurazione del suolo negli elaborati del Progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Negli ambiti V1, V3 e V4 è vietata la realizzazione di parcheggi.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

Art. 9 - Attrezzature

Il PP, per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, fissa:
- l'area appositamente destinata, nella Planimetria delle Regole;
- le quantità da realizzare: area mq 4.944, superficie utile 6.500 mq, parcheggi interrati 2.700 mq di superficie; tali quantità sono minimi da raggiungere poiché sono computate tra le aree per servizi ed urbanizzazioni del PP;
- le regole edilizie nella Planimetria delle Regole;
- numero massimo di piani: **5**;
- accessi carrai da via Divisione Julia;
- destinazioni d'uso: attrezzature di interesse collettivo ed attività compatibili (servizi per il diritto allo studio, lo sport e la cultura); sono ammessi esercizi pubblici e commercio al dettaglio di vicinato sino ad un massimo di complessivi 800 mq SU;
- è vietata la realizzazione di parcheggi al servizio delle singole UI;
- è possibile realizzare l'opera per stralci. In tal caso al progetto del primo stralcio è allegato il "progetto unitario" esteso all'intero lotto, redatto in scala 1:200; il "progetto unitario" fissa le soluzioni da rispettare perché le successive fasi di edificazione siano adeguato completamento della fase iniziale si tratta di realizzare un organismo edilizio in più fasi, garantendo il rispetto di soluzioni formali:
- altezze dei piani;
- composizione dei fronti;
- coperture;
- materiali;
- sistemazione degli spazi scoperti;
- accessi (soprattutto ai piani interrati).

Art. 10 - Diritti edificatori

Il PRG, all'articolo 41, fissa le regole per definire il volume massimo costruibile, secondo un Indice di fabbricabilità territoriale di 2,5 mc/mq.
Il PP indica la capacità edificatoria massima in 97.000 mc.

Tali diritti edificatori appartengono ai proprietari dei suoli e sono realizzabili unicamente nelle 6 Unità di intervento definite dal PP, con la sottoscrizione di apposite convenzioni attuative:
- le Unità di intervento indicate con i numeri 1, 2 e 3 sono edificate o in corso di edificazione;
- le Unità di intervento numero 4, 5 e 6 sono destinate agli interventi di nuova edificazione.

I diritti edificatori destinati all'edilizia residenziale pubblica ammontano a 77.525 mc.
L'Amministrazione comunale acquisisce i diritti edificatori di edilizia residenziale pubblica e li assegna, tramite convenzione, ad operatori.

I diritti edificatori di nuova edificazione, per un totale di 39.600 mc, sono ripartiti tra i proprietari di suolo in proporzione alla quota di suolo posseduta all'interno del perimetro di PRG.
I diritti edificatori e la quota per residenza libera ed edilizia residenziale pubblica è così ripartita:
- per i proprietari dei mappali 1462 parte, 1648, 2197 parte, 2198 parte, i diritti edificatori per edilizia residenziale libera ammontano a 10.656 mc e 10.656 mc per ERP;
- per gli altri mappali privati e l'Amministrazione comunale 8.819 mc per edilizia residenziale libera e 9.469 mc ERP.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

Art. 11 - Regole per le Unità di intervento

I titoli abilitativi per la nuova edificazione, qualora non riguardino l'intera quantità attribuita alla UI, debbono essere accompagnate da un "progetto unitario" esteso all'intera UI, redatto in scala 1:200, a dimostrazione del corretto utilizzo planovolumetrico ed in coerenza con la sistemazione architettonica e degli spazi aperti dell'UI medesima come definita dal PP.
Il "progetto unitario" fissa le soluzioni da rispettare perché le successive fasi di edificazione siano adeguato completamento della fase iniziale per cui si chiede la concessione edilizia si tratta di realizzare un unico edificio o un sistema di edifici in più fasi, garantendo il rispetto di uguali soluzioni formali:

- altezze dei piani;
- composizione dei fronti;
- coperture;
- materiali;
- sistemazione degli spazi scoperti;
- accessi (soprattutto ai piani interrati).

per l'insieme della UI e per tutti gli elementi descritti all'articolo 13 "Regole di disegno urbano".
Il "progetto unitario" è richiamato dalle convenzioni attuative.

Per le Unità di intervento n.1, 2 e 3, già edificate o in corso di edificazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento della edificazione massima ammessa dal PP.

UI. 1

- Edificazione massima: 12.000 mc ERP
- Destinazioni d'uso: Residenza
- Aree private di uso pubblico: minimo mq 264 per il collegamento tra l'area V2 e le aree a verde SP4.

UI. 2

- Edificazione massima: 24.000 mc ERP
- Destinazioni d'uso: Residenza

UI. 3

- Edificazione massima: 21.400 mc ERP
- Destinazioni d'uso: Residenza.
- Aree private di uso pubblico: minimo mq 1.806
- Opere di urbanizzazione a cura della UI:
- la parte risultante dalla copertura di box dell'ambito V2;
- P1) Parcheggio.

UI. 4

- Diritti edificatori così distinti: residenza libera mc 7.675; ERP 8.325 mc. Tali diritti sono relativi all'Amministrazione comunale ed "agli altri mappali privati" di cui all'art. 10 Diritti edificatori, comma 4, lettera b.
- Edificazione massima: 16.000 mc
- Destinazioni d'uso: Residenza.
- Altezza obbligatoria: 6 piani per il fronte sulle aree a verde SP4.
- Ingressi carrai: dagli ambiti P2 e/o P3.
- Aree private di uso pubblico: minimo mq 1.124.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

- Opere di urbanizzazione a cura della UI:
- P2) Parcheggio
- P3) Parcheggio (parte nord);
- V1) area attrezzata per lo sport (parte attrezzata a sport);
- V3) area verde attrezzata con percorso, coordinata con V4;
- V4) area verde attrezzata con percorso, coordinata con V3.

UI. 5

- Diritti edificatori edilizia libera relativi a:
  Amministrazione Comunale mc 1.144;
  proprietari dei mappali 1462, 1648, 2197 parte, 2198 parte (proprietari privati di cui all'art. 10 Diritti edificatori, comma 4, lettera a): 10.656 mc.
- Edificazione massima: 11.800 mc;
- Destinazioni d'uso: Residenza.
- Altezza obbligatoria: 4 piani.
- Ingressi carrai: da P3, in adiacenza alla UI 1.
- Aree private di uso pubblico: minimo mq 817.
- Opere di urbanizzazione a cura della UI:
- V1) area attrezzata per lo sport (parte attrezzata con percorso pedonale);
- P3) Parcheggio (parte sud);
- S2) prolungamento della via divisione Julia di fronte all'attrezzatura.
-

UI. 6

- Diritti edificatori ERP relativi a:
  Amministrazione Comunale mc 1.144;
  proprietari dei mappali 1462, 1648, 2197 parte, 2198 parte, (proprietari privati di cui all'art. 10 Diritti edificatori, comma 4, lettera a): 10.656 mc.
- Edificazione massima: 11.800 mc.
- Destinazioni d'uso: Residenza.
- Altezza obbligatoria: 4 piani.
- Ingressi carrai: da via Divisione Julia, in adiacenza alla UI 1.
- Aree private di uso pubblico: minimo mq 838.
- Opere di urbanizzazione a cura della UI:
- Condotto fognario per le acque bianche con recapito in via Trento;
- V2) area verde attrezzata, esclusa la parte attrezzata dalla UI 3.

Art.12 - Variazioni ammesse alla Edificazione massima durante la realizzazione

Nella fase delle realizzazioni, senza che ciò debba ritenersi variante al PP, poiché non incide sul dimensionamento complessivo e sull'impianto urbanistico, sono ammesse lievi modificazioni della Edificazione massima di singole Unità di intervento, come conseguenza di cessioni e/o scambi di diritti edificatori e come adeguamento del PP alle fasi attuative.

L'aumento o la diminuzione dell'Edificazione massima tra le unità d'intervento sono ammessi nel rispetto del limite del 5% della Edificazione massima indicata dalle presenti Norme per ogni singola UI. Tali modificazioni sono operabili con le contemporanee convezioni attuative tra Amministrazione comunale e tutte le UI coinvolte che aggiornano contestualmente Edificazione massima ed impegni. Tali modificazioni possono essere operate anche con il contemporaneo aggiornamento delle convenzioni di tutte le UI coinvolte, successivo alla prima stipula.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica

Art. 13 - Regole di disegno urbano

Il PP definisce le regole per il disegno urbano dell'insieme e delle singole Unità di Intervento.
I progetti per la richiesta di concessione edilizia o, quando necessari, i "progetti unitari" definiti all'articolo 11 "Regole per le Unità di Intervento", specificano la definizione formale di ogni elemento, la specificazione deve essere unica per ogni UI.

Il presente Piano ha valore di planivolumetrico. Modifiche, nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme, sono possibili nel rispetto delle N.T.A. del PRG. **Relativamente alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui al precedente articolo 9, in fase di intervento edilizio l'assetto planivolumetrico può essere modificato senza alcuna limitazione, all'interno dello specifico ambito indicato nella Planimetria delle regole, purché nel rispetto delle norme contenute nello stesso articolo 9.**

Allineamento
Gli allineamenti sono tracciati rettilinei su cui si impostano le regole planimetriche del PP.
Gli allineamenti sono riportati nella Planimetria delle regole.

Fronte edificato obbligatorio
Il Fronte edificato obbligatorio determina l'allineamento su cui edificare fuori terra; è possibile mantenere aperture al piano terra (ingressi, passaggi, portici, ecc.).
I Fronti edificati obbligatori sono riportati nella Planimetria delle regole.
Gli altri fronti riportati nelle tavole di piano non sono vincolanti.

Sezione vincolata
Il piano vincola, per le UI 4, 5 e 6 la soluzione dell'attacco a terra e del rapporto con il percorso pedonale nell'ambito V 1 (affaccio ovest).
Sono vincolanti le dimensioni riportate nello schema alla pagina successiva.

Percorsi di uso pubblico
Il PP indica i principali percorsi ciclopedonali. Nella Planimetria delle regole sono indicati i tratti dei principali percorsi di uso pubblico che interessano il suolo delle Unità di Intervento e dovranno trovare una definizione formale e di regime dei suoli nella fase della realizzazione.

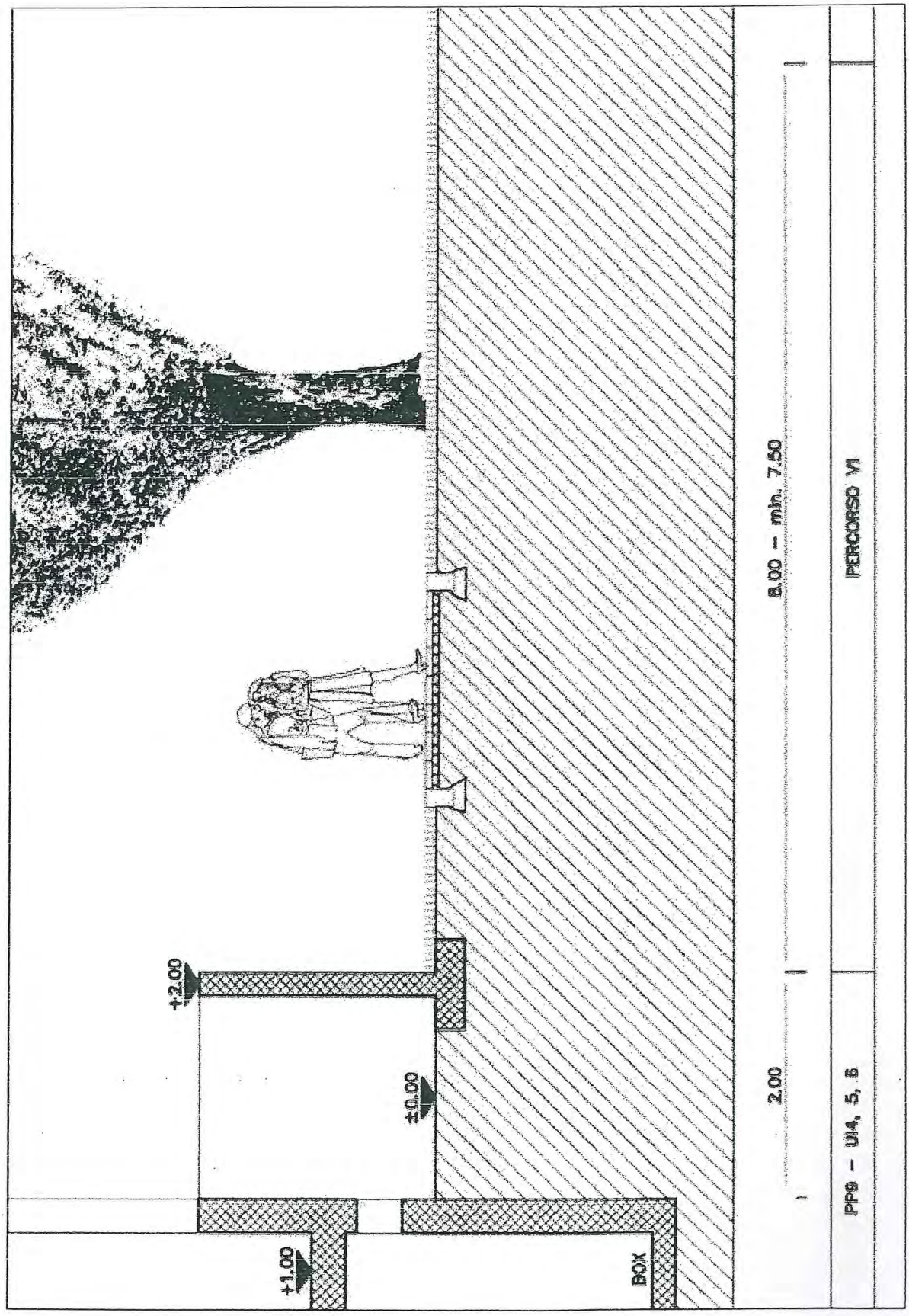
Materiali
Al fine di garantire caratteri di unitarietà agli interventi il PP indica materiali e finiture da utilizzare. Ogni Unità di intervento specificherà i materiali da utilizzare tra quelli ammessi: intonaci con colori nei toni delle terre (gamma dei gialli e dei rossi), mattoni in cotto faccia a vista, pietra naturale.

Altezza
Il PP fissa l'altezza per ogni UI all'articolo 11 "Regole per le Unità di Intervento".
L'altezza è indicata come altezza massima oppure come altezza vincolata; l'altezza è specificata con il numero dei piani.

Tetti
Il PP indica, quale soluzione da privilegiare, per gli edifici di nuova edificazione, il tetto piano praticabile, anche di uso esclusivo dell'unità immobiliare dell'ultimo piano.
Sono ammessi i tetti a falde purché con pendenze inferiori al 38%.
Ogni UI deve adottare una sola soluzione per i tetti.

Balconi e logge
Il PP indica, quale soluzione da privilegiare, logge chiuse su tre lati, se angolari le logge possono essere chiuse su due soli lati. Sono ammessi abbinamenti balconi e logge, con un aggetto massimo di un metro per i balconi. Sono vietati i balconi completamente in aggetto.

COMUNE DI VICENZA – Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica



Sezione vincolata (art.13 norme del PP)