

COMUNE DI VICENZA

Le presenti N.T.A. sono state integrate, in sede di approvazione del Piano Attuativo, con delibera di C.C. n. 48 del 13.10.2005.

PIANO ATTUATIVO 2 DI POLEGGE
VIA PONTE DEI CARRI / SS. MAROSTICANA

Aprile 2003



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamento Settembre 2003

IL DIRETTORE DEL
DIPARTIMENTO REGIONALE DEL TERRITORIO
F.to arch. Enrico Broccanello

ASTICHELLO sas
di D. Bevilacqua & C.

Raike
F.to Toleda

M.D.

De Leo



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

GIOVANNI BATTISTA
GLERIA
n° 488

G. B. Gleria

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

architetto Giovanni Battista Gleria

contrà Porta Santa Lucia, 54 36100 Vicenza tel/fax 0444.302466 email bassogleria@libero.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.A.P. 2

Art. 1) CONTENUTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

La seguente normativa regola la precisa attuazione del Piano Attuativo di Polegge 2 (di seguito definito PA) prevedendo interventi di nuova edificazione e urbanizzazione e si applica agli edifici e alle superfici scoperte situate all'interno del perimetro indicato nelle Tavole di progetto allegate e in particolare nella Tav. 1

Art. 2) ELABORATI DEL PA

Il PA è composto dai seguenti elaborati, di cui quelli dal n. 1 al n. 11 in tavole:

- 1 - Planimetria di progetto (1:1500); Planimetria catastale (1:2000); Scheda di Variante al PRG relativa alle frazioni di Campedello, Maddalene, Polegge e Setteca' (1:2000); Estratto tavola PRG vigente (1:5000)
- 2 - Rilievo dell'area e piano quotato (1:500)
- 3 - Sezioni stradali (1:200)
- 4 - Planimetria generale di progetto, sistemazione del verde ed essenze arboree (1:500)
- 5 - Area di progetto: vincoli; destinazione d'uso edificato; linee di massimo inviluppo; unità minime di intervento (1:500)
- 6 - Opere di urbanizzazione (Standards) (1:500)
- 7 - Profili altimetrici (1:250)
- 8 - Planimetria di progetto: Destinazione d'uso delle superfici, Parcheggi interrati, Segnaletica, Viabilità (1:500)
- 9 - Sezione stradale tipo (1:75)
- 10 - Reti tecnologiche: rete elettrica, rete ill. pubbl., rete gas, rete telefonica (1:500)
- 11 - Reti tecnologiche: rete acquedotto, rete acque bianche, rete acque nere (1:500)
- 12 - Collegamento del parco Astichello con la frazione di Polegge (1:1000)
- 13 - Relazione illustrativa
- 14 - Documentazione fotografica
- 15 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie)
- 16 - Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3) CONVENZIONE ATTUATIVA

L'attuazione del PA, ossia l'intervento edilizio diretto nelle singole unità minime di intervento, è subordinato alla firma della convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà dell'area che lo porrà in esecuzione e al rispetto di tutti gli impegni sottoscritti.

Art. 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PA sono a cura e a carico del promotore/esecutore del Piano e dovranno conformarsi a quanto indicato nelle Tavole di Progetto del PA e al Computo Metrico Estimativo.

I cantieri delle opere di urbanizzazione dovranno essere aperti prima o contestualmente all'inizio dei lavori edilizi nelle unità minime di intervento.

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nel Piano sono commerciale/direzionale (C/D) e residenziale (R).

La norma specifica del Piano Frazioni indica $K = 0,7$ ossia la quota residenziale complessiva non potrà scendere sotto la soglia del 30% della Su complessiva, mentre quella commerciale/direzionale non potrà superare il 70%

Negli edifici con destinazione C/D è consentita un'altezza max di 9,5 mt.; tale destinazione dovrà essere realizzata nelle Unità minime di intervento 1 e 2.

Le destinazioni d'uso indicate nel PA potranno subire variazioni percentuali purché entro i limiti massimi prescritti dal Piano Frazioni e nel rispetto delle relative quote di standards previste dalla normativa vigente.

In accordo con quanto prescritto dal Piano Frazioni e indicato nella Convenzione, dovrà essere riservata e ceduta un'area di circa 100 mq. da destinare a sede per gli anziani.

Art. 6) MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi di applicazione del PA saranno attuati tramite I.E.D. (Intervento edilizio diretto) avendo come Unità minime di intervento quelle indicate nella Tav. 5, che dovranno pertanto essere progettate e realizzate interamente.

L'attuazione a stralci del PA tramite la realizzazione di uno o più Unità minima di intervento è subordinata alla realizzazione delle relative ed equivalenti quote di standards così come indicato nella Tav. 6 di attuazione dagli standards.

In particolare, nel caso di realizzazione a stralci, dovrà essere dimostrata con un elaborato specifico la quota di standards corrispondenti alla Su (Superficie Utile) relativa allo IED di cui si chiede il rilascio della Concessione.

E' comunque vincolante garantire fin dalla prima Concessione la piena e completa funzionalità e fruibilità viabilistica all'interno dell'area del Piano in modo da limitare al minimo i disagi e le interruzioni per i lavori di connessione e allacciamento alle reti esistenti (reti viarie e tecnologiche).

Art. 7) LIMITI DI INTERVENTO

Gli allineamenti indicati nella Tav. 5 sono vincolanti. All'interno delle linee di massimo inviluppo sono consentite variazioni planimetriche e volumetriche, con relativa modifica delle sagome degli edifici, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati e ferme restando le quantità di aree a standard previste.

Non viene precisata la tipologia edilizia né il numero delle unità immobiliari previste e pertanto la posizione e il numero dei corpi scala e degli accessi ai giardini privati così come viene riportata nella Tav. 5 è puramente indicativa.

E' consentito il trasferimento della Su tra le Unità minime di intervento che comunque non potrà superare, per ciascuna Unità, il limite del 30% delle Su max indicate nella Tav. 5

Naturalmente il trasferimento della Su tra le Unità minime di intervento entro limiti sopra indicati dovrà comunque rispettare il limite complessivo massimo di Su realizzabile globalmente nel Piano pari a 8.500 mq.

Art. 8) PROGETTO EDILIZIO

Il progetto edilizio di ogni singola Unità minima di intervento dovrà prevedere la sistemazione della intera superficie esterna del comparto in modo da poterlo rendere comunque fruibile all'uso pubblico, là dove previsto, e all'uso in generale garantendone quindi la percorribilità e la massima sicurezza di utilizzo.

Nel caso di esecuzione differenziata nel tempo tra le Unità minime di intervento 1 e 2, che insistendo su uno spazio interno "comune" entro cui dovranno essere realizzati i parcheggi privati interrati necessitano di una progettazione integrata, al momento della richiesta della rispettiva prima concessione dovrà essere prodotto anche un progetto di massima della sistemazione finale dello spazio comune interno per la cui completa e definitiva realizzazione sarà possibile attendere il rilascio della seconda Concessione.

Art. 9) AREE PUBBLICHE

Le superfici destinate alla viabilità pubblica e quelle destinate a standards (pari a 8.500 mq.) dovranno essere oggetto di una progettazione specifica e unitaria comprensiva dell'intero PA e dovranno ottenere una regolare Concessione Edilizia (CE).

In tale sede saranno consentite ragionevoli e motivate variazioni rispetto a quanto indicato e previsto nell'attuale PA. A questo proposito si precisa che il numero e la qualità delle essenze arboree così come indicate nella Tav. 4 non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo; ha invece valore prescrittivo, come richiesto dal Piano Frazioni, la piantumazione di essenze arboree a confine con la villa Ponte dei Carri e riportate nel Computo Metrico.

Art. 10) PRINCIPI DI DISEGNO URBANO, MATERIALI E FINITURE

Il Piano dovrà avere caratteristiche formali e qualitative tali da garantire sia la varietà che l'omogeneità complessiva dell'intervento.

In ottemperamento alle scelte progettuali prefigurate fin dall'inizio, miranti a realizzare un piccolo "nucleo urbano" coerentemente inserito nel contesto storico e spaziale della frazione di Polegge e nel contempo integrato anche con l'edilizia recente insediatasi lungo la statale (mono e bifamigliari), le presenti prescrizioni non intendono ridurre e impoverire le possibilità espressive edilizio-architettoniche dell'intervento ma piuttosto a salvaguardare le possibilità di realizzazione di un progetto architettonico complessivamente vario e in linea con gli indirizzi assunti come base del PA.

Sono quindi consentiti, entro le linee di massimo inviluppo e di allineamento, possibili disallineamenti (arretramenti nel caso delle linee di allineamento) di parti dei singoli edifici rispetto alle sagome indicate nelle Tavole di PA.

Ai piani terra è consentito l'apertura di portici o passaggi anche a doppia altezza.

E' consentita la realizzazione di terrazze praticabili sulle coperture degli edifici. E' altresì ammesso che una quota non superiore al 20% della Sup. coperta di ogni edificio risulti di un piano più bassa.

Nel caso di realizzazione di cavedi/pozzi luce interni nelle unità A e B sono ammesse distanze minime tra finestre della stessa proprietà di 3,5 mt. e di 8 mt. tra finestre di proprietà diverse.

Le coperture dovranno essere preferibilmente in coppi; le grondaie e i pluviali saranno preferibilmente in rame.

Non vengono date prescrizioni specifiche e troppo vincolanti sull'uso dei materiali di finitura degli edifici ma saranno comunque preferibili materiali tradizionali quali intonaco, legno, pietra, metallo, rimandando la scelta formale definitiva alla definizione di un progetto

architettonico unitario che, nello studio dei dettagli, sviluppi le premesse assunte all'inizio in un insieme vario ma coerente.

Per quanto riguarda la piazza interna pubblica, fermo restando quanto detto sopra a proposito degli edifici, i materiali di rivestimento concorreranno a definirne il disegno sulla base del diverso risalto delle due/tre tonalità cromatiche che saranno scelte (orientativamente: trachite, pietra d'Istria, pietra di Trani, porfido, rosso Verona o Asiago). Le pavimentazioni stradali veicolari saranno in conglomerato bituminoso nero mentre quelle pedonali (marciapiedi) potranno essere di altro colore.

Le eventuali recinzioni all'interno delle superfici a verde privato (comparti 3, 4, 5, 6) saranno preferibilmente in rete metallica con altezza max di cm. 180 con stanti infissi nel terreno o su cordolo che non fuoriesce dal terreno per più di 10 cm. e con siepe di altezza almeno pari alla rete.

Le recinzioni prospicienti la strada interna e le strade pubbliche saranno improntate a criteri di semplicità e dovranno comunque conformarsi ad un progetto specifico unitario.



(*) "Art. 11) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- a) Contestualmente alla realizzazione del Piano siano attuate tutte le misure tecniche idonee (dissuasori fissi, pannelli, ecc.) al fine di evitare la sosta impropria sui marciapiedi e sulle aree pedonali;
- b) I passaggi pedonali dovranno avere caratteristiche tali da garantire agli utenti la piena sicurezza;
- c) In attesa di uno specifico regolamento riguardante la disciplina della qualità edilizia, l'uso razionale delle risorse energetiche, idriche e dei materiali utili alla realizzazione dei manufatti edili, si suggerisce di incentivare l'impiego dei pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua idro-termo-sanitaria, mascherando idoneamente il serbatoio-collettore nel caso in cui non possa essere installato all'interno, di incentivare l'impiego di impianti di cogenerazione per la produzione contemporanea di energia elettrica e calore (micro-cogenerazione), di incentivare il mantenimento a verde del lotto (area drenante per le acque meteoriche) oltre il rapporto massimo di copertura previsto dalle norme edilizie-urbanistiche, di incentivare sistemi di recupero delle acque meteoriche per annaffiamento giardini, usi antincendio, usi igienico-sanitari compatibili e per attenuare le portate di picco con conseguenti risparmi nei dimensionamenti della rete fognaria, di incentivare l'adozione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento e/o a parete)".

(*) Inserito in sede di approvazione del Piano, con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 13.10.2005.