

COMUNE DI VICENZA – FRAZIONE DI POLEGGE

## Piano di Lottizzazione "P.A.P.1"

### ALLEGATO "B"

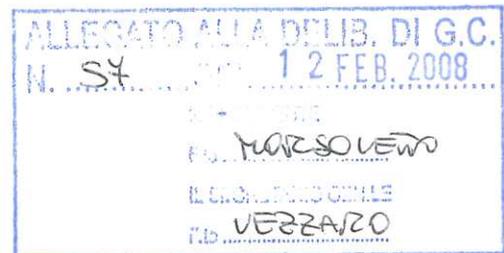
## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE  
n. 50 DEL 06-12-2007 (P.G.N. 67835/2007)

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

IL SEGRETARIO COMUNALE



DITTA LOTTIZZANTE: Immobiliare Via del Progresso srl 36050 BRESSANVIDO (Vicenza)

R.I.P.A. sas di Parise Marcella e C.

Immobiliare VIA DEL PROGRESSO Srl

Sede: Via Reale n. 5

Partita IVA 02479940245

R.I.P.A. s.a.s. di Parise Marcella & C.  
P.IVA 00665900247

PROGETTISTA: dott. arch. ILARIO FARESIN

A.P.M. Architettura Project Management s.r.l.



dicembre 2007

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA  
Ilto arch. Parise Marcella

# COMUNE DI VICENZA - FRAZIONE DI POLEGGE

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.A.P1"

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 1 – Estensione del Piano**

Il PAP1 è lo strumento urbanistico in attuazione del vigente P.R.G., come individuato graficamente nella Tavola 02-00. Gli indici previsti dal piano sono i seguenti:

- Superficie fondiaria: 18.660,0 mq
- Superficie utile: 4153,0 mq
- Superficie a verde naturale ed attrezzato: 6.009,0 mq
- Superficie a parcheggio: 2.303,0 mq

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del perimetro di progetto è soggetta alla presente normativa ed alle prescrizioni riportate negli elaborati grafici di progetto. Tali indicazioni vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli che seguono, tenendo conto altresì dei criteri descritti nella Relazione Tecnica.

#### **Art. 2 – Validità del Piano**

L'efficacia del Piano di Lottizzazione è fissata in anni 10, a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione.

#### **Art. 3 – Elaborati del Piano**

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- All. A: Relazione Tecnica
- All. B: Norme Tecniche di Attuazione
- All. C: Documentazione fotografica
- All. D: Schema di Convenzione
- All. E.1: Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria
- All. E.2: Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria
- All. F: Atti di proprietà ed estratti di mappa

All. G: Indagine geologica-geotecnica - Verifica di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica

Tavola n° 01-00: "Stato di fatto: rilievo con piano quotato "

Tavola n° 02-00: "Planimetrie catastali e Indicazioni di P.R.G."

Tavola n° 03-00: "Determinazione delle aree di standard"

Tavola n° 04-00: "Indicazione aree di progetto per cessione o vincolo ad uso pubblico"

Tavola n° 05-00: "Planimetria esemplificativa degli interventi progettuali"

Tavola n° 06-00: "Planivolumetrico"

Tavola n° 07-00: "Planimetria esemplificativa degli interventi progettuali: coperture"

Tavola n° 08-00: "Sistemazione aree verdi"

Tavola n° 09-00: "Sottoservizi: rete fognaria acque bianche"

Tavola n° 10-00: "Sottoservizi: rete fognaria acque nere"

Tavola n° 11-00: "Sottoservizi: illuminazione pubblica"

Tavola n° 12-00: "Sottoservizi: rete energia elettrica"

Tavola n° 13-00: "Sottoservizi: rete gas"

Tavola n° 14-00: "Sottoservizi: rete acquedotto"

Tavola n° 15-00: "Sottoservizi: rete telefonica"

Tavola n° 16-00: "Segnaletica stradale"

#### ***Art. 4 - Standards Urbanistici***

Le aree destinate a Standard Urbanistici sono indicate nella **Tavola 03-00**. Lievi modifiche delle aree a standard derivanti dallo sviluppo esecutivo delle opere, fatto salvo il disegno unitario dell'impianto urbanistico ed il rispetto delle quantità previste dal piano stesso, non costituiscono variante al piano.

Tutti gli spazi esterni al perimetro delle aree di superficie fondiaria e di verde privato, sono previsti pubblici o privati con vincolo ad uso pubblico: sia per la mobilità veicolare e pedonale, che per la sosta e per il verde.

La realizzazione delle aree a standard è regolata dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Le aree di cui è prevista la cessione al Comune o il vincolo ad uso pubblico sono indicate nella **Tavola 04-00**.

### **Art. 5 – Edifici di progetto**

La costruzione dei nuovi edifici è consentita nel rispetto delle indicazioni degli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione.

L'edificazione delle nuove volumetrie avverrà secondo quanto previsto dal progetto planivolumetrico nella Tav. 06-00. In sede di domanda per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici potranno essere introdotte, entro il limite massimo del 10%, variazioni del sedime edificabile, senza che ciò costituisca variante al piano, non derogando le eventuali distanze già derogate e nel rispetto dell'altezza massima prevista. Ferma restando la SU massima prevista nel piano è ammesso, nella misura massima del 10%, il trasferimento di SU da un comparto edilizio all'altro ed il trasferimento della SU tra edifici dello stesso comparto edilizio. Le succitate variazioni alle indicazioni del Piano di Lottizzazione non dovranno in ogni caso intaccare l'unitarietà degli interventi, come indicati nella tav.06-00.

Nel calcolo delle altezze degli edifici di progetto si considera quota 0.00 la quota media del piano di campagna esistente: + 41.40 ml slm.

Nel calcolo dei parametri edificatori si farà riferimento alle disposizioni previste dalla L.R. 21/96.

### **Art. 6 – Destinazioni d'uso**

Gli edifici del presente Piano sono destinati alla funzione residenziale. Non è consentita l'applicazione di quanto previsto dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.

### **Art. 7 – Organizzazione della viabilità**

Le aree destinate alla viabilità carrabile, ciclabile e pedonale sono indicate nelle Tav. 03-00, 05-00, 06-00, 16-00 con specifica simbologia.

Le nuove aree per la viabilità dovranno essere pavimentate con manto d'asfalto, realizzate in conformità al Capitolato Speciale d'Appalto adottato dal Comune di Vicenza.

I marciapiedi devono essere delimitati da cordone in calcestruzzo o simili; quello lungo Via del Cimitero deve essere sopraelevato rispetto alla quota della strada. Nel caso di marciapiedi alberati il piede dell'albero deve essere attorniato da una superficie permeabile che consenta la buona annaffiatura delle radici. E' prevista, all'interno del Piano, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in continuità con l'intera rete ciclabile; l'amministrazione Comunale ha la facoltà di

fornire, in sede di progettazione esecutiva, specifiche tecniche per la realizzazione dell'opera.

Le aree a parcheggio sono quelle indicate nelle tavola n. 05-00 di progetto.

#### **Art. 8 – Accessi carrabili e pedonali**

I due complessi di residenze a schiera hanno ciascuno un unico accesso, pedonale e carrabile, comune alle singole unità immobiliari; tale accesso sarà gestito con modalità condominiale.

Gli accessi carrabili ai condomini dovranno essere realizzati in modo da non pregiudicare, nei punti d'intersezione, la continuità dei percorsi pedonali.

Gli accessi pedonali ai condomini sono previsti dalla strada di lottizzazione.

#### **Art. 9 – Segnaletica stradale**

La segnaletica stradale, orizzontale e verticale, sarà realizzata con materiali, tipi e dimensioni tali da rispondere ai requisiti imposti dal vigente Codice della Strada.

#### **Art. 10 – Spazi e percorsi pedonali**

Dovrà essere garantita la continuità degli spazi e dei percorsi pedonali, come indicato nella Tavola 05-00. La pavimentazione sarà realizzata in materiali duraturi quali: masselli autobloccanti in cls, conglomerato bituminoso, ecc.

#### **Art. 11 – Aree a verde attrezzato e naturale pubbliche o ad uso pubblico**

Sono indicati, nella tavola 08-00, con apposita simbologia gli spazi da mantenere a terreno vegetale, su cui è prevista la piantumazione di siepi, arbusti e alberature ad alto fusto.

Dovranno essere utilizzate essenze resistenti, distribuite secondo una morfologia appropriata e non estranee all'ambiente locale.

Le alberature esistenti lungo i fossi di confine saranno mantenute, se in buono stato di salute, ed integrate, come previsto dall'art. 21 e 22 delle N.T.A. del P.R.G. vigente per il territorio rurale.

Nella messa a dimora di alberature ad alto fusto deve essere assicurata la distanza di almeno 3 m. dai fabbricati confinanti.

### **Art. 12 – Vincoli architettonici**

Coperture: realizzate in coppi (tegole a canale in laterizio), corrisponderanno alle tradizionali tipologie a falde o a padiglione. Sono escluse le tegole marsigliesi o in cemento, l'etemit, l'ondulux, le lamiere, ecc.- La pendenza massima consentita è del 40%.

Grondaie e pluviali: nella realizzazione di grondaie, pluviali, converse e vie d'acqua devono essere usati solo materiali quali il rame, il rheinzink, il piombo o la lamiera zincata e verniciata, l'acciaio inox, con esclusione di PVC ed altri materiali plastici.

Tinteggiature e coloriture: per tutti i tipi di intervento le tinteggiature esterne degli edifici devono essere eseguite a calce miscelata con terre, o a base di silicati, con esclusione di prodotti sintetici o plastici.

Recinzioni: i muri di cinta che si affacciano sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico potranno essere in calcestruzzo lavorato a vista con eventuali rifiniture in mattoni, in pietra locale, ecc.; avranno un'altezza massima di m. 1,80.

### **Art. 13 – Opere di urbanizzazione**

Si prescrive che tutti gli allacci dei servizi alle singole unità siano predisposti contestualmente alle rispettive reti di distribuzione.

Le eventuali modifiche alle Opere di Urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale o dalle aziende erogatrici di servizi per esigenze costruttive che dovessero emergere durante l'esecuzione dei lavori, e che non alterino l'impostazione del P.d.L., non saranno considerate variante al piano.

### **Art. 14 – Fognature**

Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo i tracciati indicati nelle tavole 09-00 e 10-00 e secondo le prescrizioni dettate dalle A.I.M. Le acque meteoriche saranno convogliate verso Nord nella condotta laterale lungo Via del Cimitero; parte dell'attuale canaletta sarà tombinata per l'allargamento della via stessa.

Le acque nere saranno convogliate nella fognatura comunale che si collega al depuratore.

**Art. 15 – Impianto illuminazione pubblica**

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato secondo quanto indicato nella tavola 11-00, nel rispetto delle prescrizioni delle AIM. In ogni caso dovrà essere conseguito parere positivo sul progetto esecutivo delle opere prima del rilascio del Permesso di Costruire.

**Art. 16 – Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato sarà realizzata secondo i tracciati indicati nella tavola 12-00, nel rispetto delle prescrizioni delle AIM.

**Art. 17 – Rete di distribuzione del gas**

La rete di distribuzione del gas per uso privato sarà realizzata secondo i tracciati indicati nella tavola 13-00, nel rispetto delle prescrizioni delle AIM.

**Art. 18 – Acquedotto**

Le opere di distribuzione idrica dovranno essere realizzate secondo i tracciati indicati nella tavola 14-00, nel rispetto delle prescrizioni delle AIM.

**Art. 19 – Rete telefonica**

Le opere di distribuzione telefonica dovranno essere realizzate secondo i tracciati indicati nella tavola 15-00, in conformità a un progetto unitario concordato con la Telecom.

**Art. 20 – Rilascio dei Permessi di Costruire.**

Il rilascio del Permesso di Costruire per i singoli interventi edilizi è subordinato al preventivo rilascio del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione.

La richiesta e il rilascio dell'Agibilità per gli interventi edilizi è subordinata all'adempimento da parte della Ditta Lottizzante degli obblighi dettati dalla Convenzione, che prevede la completa realizzazione ed i positivi collaudi relativi alle singole Opere di Urbanizzazione del PdL, coordinate secondo la sequenza dei singoli comparti edilizi come rappresentato nell'Allegato A, salvo la parte

rappresentata in verde che dovrà essere da subito completamente ultimata in ogni sua opera, con esclusione del solo tappeto di usura.

**Art. 21 – Limiti di applicabilità di altre norme regolamentari comunali**

Le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale, si applicano per quanto non stabilito con la presente disciplina.

dicembre 2007

Il progettista incaricato

dott. arch. **Ilario Faresin**

