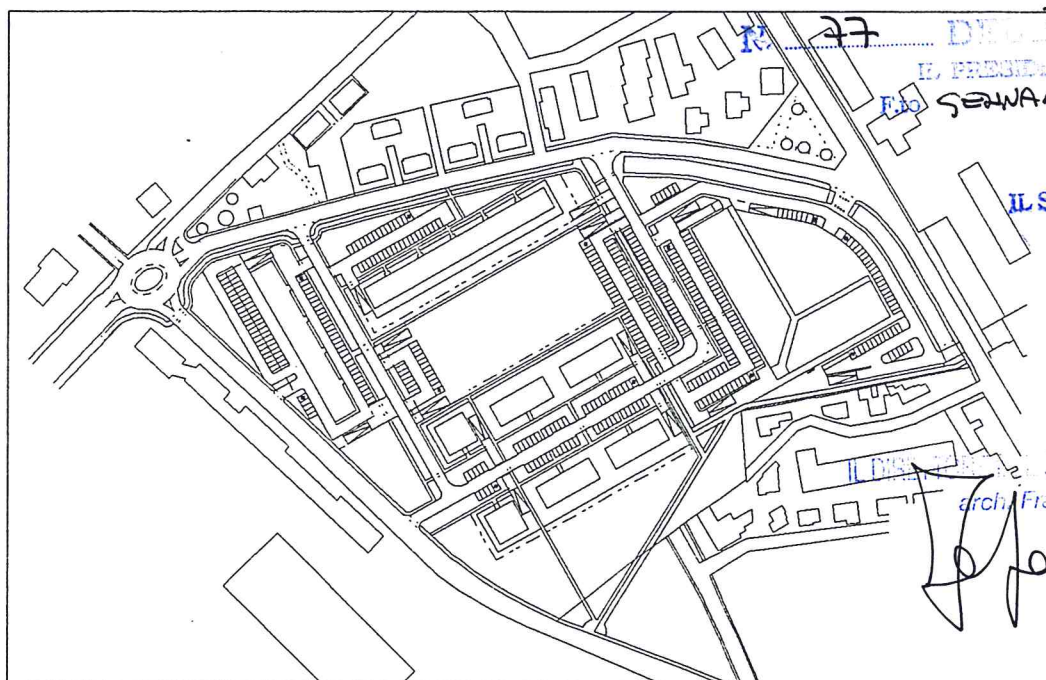


COMUNE DI VICENZA

PIANO PER L'ATTUAZIONE
DELLA DELIBERA N.149 DEL 07.10.1997 DI CONSIGLIO COMUNALE
AREA "FORNACI LAMPERTICO"

VIA LEGIONE ANTONINI, ZANARDELLI, DELLE FORNACI

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.



R. 27 DEL 7.11.2000

IL PRESIDENTE
ED. ZANARDELLI - COLLETTI

IL SEGRETARIO GEN.LE
BALSANO

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNISTICA
Arch. Franco Zanella

Handwritten signature

Progetto:

Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE
Coll.: Dott. Arch. MARCO COLOMBINI
Contrà S.Rocco, n.21 - Vicenza - Tel. 0444/544529

P.L. n. 217
le Copie

Proprietà:

"PANTAINVEST" S.r.l., Via Saval, n.21 - Verona
"PEI - Promozioni Edilizie Italia" S.p.a. - Via Bruxelles, n.34 - Roma

ALLEGATO

B

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA
DICEMBRE 1997

AGGIORN.
FEBBRAIO 2000

LA PROPRIETA'

PANTAINVEST S.r.l.

Via Saval, 21

37124 VERONA

Partita IVA 02219670231

P.E.I. S.p.A.
Il Procuratore

Handwritten signature

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. GIUSEPPE SECONE

ORDINE ARCH. N. 66

- VICENZA

Handwritten signature

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1
APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

La presente Normativa formula le prescrizioni relative alla ristrutturazione, alla costruzione degli edifici ed alla sistemazione ed uso degli spazi non edificati all'interno dell'ambito di intervento del Piano Attuativo per l'Area "Fornaci Lampertico" di Via Legione Antonini, Via Zanardelli e Via Delle Fornaci nel Comune di Vicenza.

Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono soggetti alle leggi vigenti in materia, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non qui specificato, alle disposizioni delle N.T.A. del P.R.G., del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.

Art.2
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il presente Piano si attua mediante Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

Nella Tav. n. 4-E sono indicate con una lettera (da A ad O) le unità edilizie per le quali verranno rilasciate le concessioni.

Il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati sarà subordinato al preventivo rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione; quest'ultima dovrà contenere l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti a ciascuna unità edilizia. Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di pertinenza, così come precedentemente individuate.

Art.3
**INQUADRAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO AL
P.R.G. VIGENTE**

Il Piano Attuativo è conforme alle previsioni del P.R.G. all'articolo 41 delle N.T.A. modificate con Deliberazione del C.C. n.149 del 7 ottobre 1997 ed alla Convenzione urbanistica sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie approvata con la Deliberazione sopra citata.

La Strada-Parco a sud del Piano, normata dall'articolo 25 punto 15-ter delle N.T.A., viene attuata dal Piano precisandone il tracciato come riportato nella Tavola n. 4-B.

Il Piano ai sensi dell'articolo 11 della L.R. n. 61 /1985, Il comma, prevede una limitata variazione del perimetro ad inglobare, oltre alle aree di proprietà (foglio 45, mappali 41,44,101,122,309,821), una fascia corrispondente alle attuali zone

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

a marciapiede o a banchina nei lati ovest, nord ed est, come indicato nella Tavola n. 4-A (perimetro dell'area di intervento).

Art.4

POSIZIONE E CONFORMAZIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI

La posizione e la conformazione delle costruzioni sono quelle definite nella Tavola n. 4-B - "Planimetria Generale" di progetto e successive.

In particolare nella Tavola n. 4-G sono indicate le "zone d'ombra" entro le quali gli edifici possono essere collocati in sede di Intervento Edilizio Diretto. Tali zone d'ombra non possono essere modificate rispetto a quanto indicato nella tavola.

La "zona d'ombra" riferita alle Unità Edilizie M e N è finalizzata a consentire la realizzazione di logge, pensiline o portici a completamento degli edifici esistenti da ristrutturare e dei nuovi previsti in ampliamento degli stessi. Le soluzioni progettuali specifiche a scala edilizia delle ristrutturazioni e delle nuove costruzioni, contenute nel Piano, hanno valore indicativo dato il carattere planivolumetrico del Piano stesso.

Tali soluzioni potranno essere modificate in sede di Concessione Edilizia, nel rispetto dell'impostazione urbanistica e planivolumetrica, delle zone d'ombra, delle altezze massime, degli indici di piano e della volumetria massima, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Sempre nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi del Piano potranno essere effettuate trasposizioni di volumi e di superfici utili tra le varie unità edilizie entro il limite del 15% in più o in meno delle quantità attribuite a ciascun edificio, senza diminuzione del volume da destinare a edilizia convenzionata.

La posizione degli eventuali attraversamenti pedonali passanti negli edifici, riportata nelle Tavole di Piano, deve essere considerata indicativa, in quanto, in sede di Concessione Edilizia ed in seguito ad assestamenti dovuti alla progettazione esecutiva, essi saranno definiti esattamente come posizione e dimensione.

E' consentita per motivi di sicurezza la chiusura tramite cancellate di tali passaggi in orari notturni.

Inoltre l'altezza di tali passaggi deve avere un minimo di 2.70 m.

La quota di riferimento (uguale a quota 0,00) per la determinazione dei volumi e delle altezze é corrispondente alla quota 34.80 s.l.m.

Per gli edifici con copertura a falde, il cui ultimo piano risulti utilizzabile, l'altezza massima va misurata dalla quota di riferimento alla quota dell'intradosso del colmo, e comunque le altezze massime sono quelle riportate nella Tav.4B1 di progetto.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.5

DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA GLI EDIFICI

In conformità con quanto previsto dall'articolo 17, punto 7 delle N.T.A. del P.R.G., trattandosi di "I.U.P. con previsioni planivolumetriche", le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici sono quelle riportate nelle Tavole di progetto. Qualora i singoli progetti edilizi si discostassero dalle previsioni planivolumetriche indicate nel piano, traslando i volumi all'interno delle zone d'ombra ipotizzate, dovranno essere rispettate le norme sulle distanze tra edifici e rispetto alle strade previste all'art.17 delle N.T.A. del P.R.G..

Art.6

DESTINAZIONI D'USO

Le Unità edilizie B, C, D, E, F, G, H, sono prevalentemente a destinazione d'uso residenziale.

Le Unità A, I, L, M, N, sono a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale, o per attività artigianali compatibili con la residenza).

La ripartizione delle superfici utili esposta nella Relazione Tecnica Illustrativa del Piano (vedi art.5.4.) può essere oggetto di trasferimenti tra Unità edilizie finalizzati ad ottenere unità edilizie o parti a destinazione d'uso omogenea. Potranno inoltre essere variate per ogni singolo edificio le destinazioni d'uso indicate, fermo restando il $K=0,6$ come valore massimo per l'intero Piano.

Deve essere in ogni caso rispettato l'articolo 19 delle N.T.A. del P.R.G. e l'articolo 2 della Legge 122/89, per quanto riguarda i parcheggi privati.

Art.7

VIABILITA' INTERNA ED ACCESSI

E' prescritta la realizzazione delle strade di viabilità interna come previsto dal Piano salvo la possibilità di parziali e limitate modifiche motivate da esigenze tecnico- funzionali, che non alterino l'assetto generale del Piano.

La viabilità interna veicolare è prevista a senso unico.

Lungo il percorso veicolare sono realizzati i marciapiedi e la pista ciclabile come indicato nella Tavola 4-D.

La loro esatta ubicazione, le caratteristiche, i materiali e le dimensioni dovranno essere oggetto di un successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In particolare dovranno essere precisate, in conformità con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, le caratteristiche e le dimensioni dello svincolo all'incrocio tra le vie Btg. Val Leogra, Zanardelli, delle Fornaci, la cui

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

realizzazione sarà a cura dell'Amministrazione, e le posizioni di appositi spazi per isole ecologiche.

Le sezioni stradali di alcune zone di viabilità tipo (vedi Tavola 5-C) hanno valore esemplificativo allo scopo della redazione del progetto esecutivo e potranno modificarsi come dimensioni e disposizioni nei limiti inizialmente richiamati.

Gli accessi veicolari alle rampe delle autorimesse interrato devono essere arretrati di un minimo di 4.50 m. dalla carreggiata stradale. La posizione di tali accessi è indicativa e può essere variata, senza alterarne le caratteristiche, in sede di progettazione esecutiva.

Art.8

STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI

Il dimensionamento degli spazi da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve rispettare le leggi vigenti e le N.T.A del P.R.G. (vedi Relazione Tecnica Illustrativa).

Per quanto riguarda i criteri generali per la definizione del progetto, si ricorda che la verifica del dimensionamento degli standard (vedi Tav. 4c) è stata effettuata considerando il rapporto tra superficie utile commerciale, direzionale e artigianale e superficie totale $K=0,4$. In fase di presentazione delle concessioni per l'esecuzione degli interventi edilizi diretti, la superficie commerciale direzionale prevista nei singoli edifici potrà essere modificata in residenziale e/o per attività artigianali compatibili e a servizio della residenza senza che ciò costituisca variante al Piano, essendo gli standard previsti per la destinazione residenziale inferiori a quelli previsti per le destinazioni commerciali direzionali.

Il Piano, nelle Tavole n. 4-B e 4-C, individua le aree a verde pubblico, a parcheggio pubblico, le aree a spazi pubblici, o per attività collettive (piazze) e individua le aree destinate a parcheggio privato.

Le aree da destinare a opere di urbanizzazione in parte saranno cedute ed in parte rimarranno di proprietà privata con vincolo di destinazione ad uso pubblico, come verrà definito nella Convenzione.

Il Comune autorizza le ditte a realizzare parcheggi sotto le aree destinate a piazze, passaggi pedonali e standard di piano. In tal caso il soprassuolo non verrà ceduto, ma sarà gravato da servitù di uso pubblico con esenzione perpetua dal pagamento di qualsiasi canone e/o tributo di qualunque tipo presente e/o futuro.

La manutenzione di tali aree sarà a carico delle ditte proprietarie o aventi causa.

Nel caso di parcheggi privati sotterranei collocati sotto ad aree ad uso pubblico, lo spessore dei solai dovrà essere adeguato a sopportare carichi accidentali determinati dall'uso delle aree soprastanti, compreso l'eventuale passaggio dei mezzi dei Vigili del Fuoco.

Le quantità dei parcheggi privati sono dimensionate sull'ipotesi progettuale planivolumetrica, indicativa a scala edilizia, contenuta nel Piano. Tali quantità andranno verificate puntualmente ed eventualmente adeguate in sede di Concessioni Edilizie in riferimento alle superfici utili, alle volumetrie e alle destinazioni d'uso effettivamente richieste e realizzate.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le aiuole separatrici degli stalli con le strade di distribuzione devono essere rialzate.

I parcheggi privati a servizio degli edifici commerciali e direzionali potranno essere opportunamente compartimentati con sbarre o elementi simili.

Le piazze possono essere sia lastricate che, in parte, sistemate a verde.

Art.9
TIPOLOGIE EDILIZIE

Il Piano a livello planivolumetrico individua le tipologie edilizie con l'indicazione di massima degli accessi pedonali e carrai, dei collegamenti verticali per la distribuzione ai piani, delle logge e terrazze, delle altezze e delle aggregazioni funzionali interne (tipi di alloggi).

Tutti questi elementi potranno subire precisazioni e modifiche in sede di Concessione edilizia nel rispetto delle "zone d'ombra", delle altezze massime, del dimensionamento e dei criteri informativi del Piano.

Le Unità Edilizie avranno le caratteristiche indicate nelle Tavole di Progetto.

Il Piano prevede la ristrutturazione dell'edificio in linea ("M") lungo Via Zanardelli con la sopraelevazione della parte terminale attualmente ad un piano. Lungo Via Legione Antonini, in prosecuzione della parte a due piani verrà realizzato un nuovo edificio a due piani sul sedime del precedente edificio esistente, oggi parzialmente crollato e/o demolito. Si prevede inoltre la demolizione della "casetta" posta a sud-est e lo sgombero dell'area occupata dai resti e dalle macerie della ex-fornace.

Tutte le unità edilizie di nuova costruzione saranno dotate di un piano interrato adibito a garage e cantine.

Art.10
IMPIANTI TECNOLOGICI

La realizzazione degli impianti (fognatura, rete illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e rete telefonica) sarà eseguita concordando le modalità progettuali ed esecutive con gli Enti preposti nel rispetto delle normative vigenti. Le eventuali cabine a servizio delle reti Enel, Aim, Telecom ed in genere necessarie per la predisposizione dei sottoservizi, potranno essere realizzate nelle aree a verde pubblico.

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 11
SISTEMAZIONI A VERDE

11.1. Alberature stradali.

I viali stradali saranno dotati di impianto di irrigazione posto al piede delle piante sotto alla pacciamatura di protezione.

Per tutta la lunghezza dei viali sarà interrato alla base delle buche degli alberi un doppio tubo corrugato forato con funzione di areazione e drenaggio.

Tutti gli alberi avranno 1 o 2 pali tutori, in funzione dell'aumentare della circonferenza; tutti gli alberi saranno posti a dimora in aiuola rialzata dal piano stradale per cui il cordolo di contenimento farà anche funzione di protezione orizzontale, evitando che automezzi vadano a comprimere il terreno al piede degli alberi.

11.2. Parcheggi.

In tutti i parcheggi è prevista la presenza di alberature con funzione di ombreggiamento; la specie prescelta come principale ombreggiante dovrà essere il *Celtis australis* (Bagolaro), albero a chioma espansa emisferica, assai sano, che non sporca e non danneggia in alcun modo le carrozzerie delle automobili, né con resine, né con melate di parassiti, né con fiori o frutti.

Sono previsti in totale circa 120 alberi in prossimità dei parcheggi, contro una superficie di circa 4.700 mq. di posti macchina (il parcheggio totale è invece calcolato tenendo conto degli svincoli e delle aree di manovra), per cui la densità è di 1 albero ogni 39 mq. di posto macchina; anche moltiplicando per due detta superficie con svincoli e spazi di manovra il rapporto resta ampiamente più favorevole dei parametri indicati nel Regolamento Comunale, di 1 albero ogni 80-100 mq..

Il fondo dei posti macchina sarà realizzato con superficie drenante con portata adeguata alla sosta veicolare. Possono essere realizzate diverse soluzioni alternative a seconda delle diverse funzioni dei parcheggi:

- 1) prato difeso da strutture salva-prato in plastica o in manufatti in calcestruzzo forato
- 2) elementi in calcestruzzo intervallati da fasce inerbate.

11.3. Pacciamatura.

Tutte le aiuole sono previste pacciamate con due sistemi abbinati: un foglio di rete antialghe a contatto con il terreno, con funzione antiradicante per i semi di provenienza aerea e antigerminante per i semi già presenti nel terreno; uno strato di corteccia di conifere con funzione di rinforzo funzionale e di migliore finitura estetica.

11.4. Posa a dimora, cure colturali, qualità dei lavori.

L'esecuzione delle sistemazioni a verde, la posa a dimora delle essenze arboree e degli arbusti e la realizzazione del verde a prato andranno realizzate secondo le

Piano Attuativo Area FORNACI LAMPERTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

prescrizioni del “Capitolato speciale tipo per l'appalto di opere a verde a del paesaggio” elaborato nell'ambito della Fiera di Padova.