

COMUNE DI VICENZA - PROVINCIA DI VICENZA

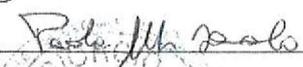
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

## "AREA SPECIALE 1"

VIA VICOLO B. DE CAMPESANI

COMMITTENTI

MISOMALO MARIO - MISOMALO PAOLA



DATA

FEBBRAIO 2022

PROGETTISTI

**CEM**  
Ingegneria

**Ing. CONTE GIORGIO**

Corso A. Fogazzaro 69 - 36100 Vicenza  
Telefono: +39 0444 541383 Fax: +39 0444 541383  
Email: info@cemingegneria.it  
www.cemingegneria.it



**Geom. PALIN LUCIO**

Viale E. Cialdini 23 - 36100 Vicenza  
Telefono: 329 6616241  
Email: studiopaln@gmail.com



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
INTEGRATE A SEGUITO DEL  
PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE  
DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N.11 DEL 26.1.2022**

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE- AREA SPECIALE 1- VICENZA**

**NORME DI ATTUAZIONE del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

**denominato "AREA SPECIALE 1"**

**integrate a seguito del provvedimento di approvazione da parte della Giunta Comunale n°11 del  
26/01/2022**

**Art. 1 - Applicazione delle norme**

Le presenti norme regolano le costruzioni e l'uso delle aree scoperte nell'ambito del PUA.

Per quanto non espresso valgono le norme tecniche di attuazione del PRG.

**Art. 2 – Elenco elaborati componenti il PUA**

- 01 Relazione illustrativa;
- 02 Schema di convenzione;
- 03 Preventivo di spesa;
- 04 Norme di Attuazione del Piano;
- 05 Calcolo impronta ecologica;
- 06 Documentazione fotografica;
- 07 Relazione per la verifica di assoggettabilità a procedura VINCA;
- 08 Relazione geologica e geotecnica;
- 09 Relazione tecnica sul ricorso a fonti energetiche rinnovabili ed alle prescrizioni sulla progettazione energetica;
- 010 Relazione di compatibilità idraulica;
- 011 Elenco proprietà;
- 012 Fascicolo atti di proprietà;

- 013 Relazioni di calcolo acque nere e acque meteoriche;
- 014 Elaborato grafico rete di scarico acque nere e meteoriche;
- 015 Relazione tecnica idrante soprasuolo
- 016 N°26 tavole di progetto così identificate:
  - Tav. 01 - STATO DI FATTO: ESTRATTO PIANO INTERVENTI E MAPPA CATASTALE - RILIEVO STRUMENTALE;
  - Tav. 01B1 - STATO DI FATTO: SEZIONI A-B-C-D-D1;
  - Tav. 01B2 - STATO DI FATTO: SEZIONI E-F-G;
  - Tav. 01C - ESTRATTI CARTOGRAFICI;
  - Tav. 02 - STATO DI FATTO: ELENCO PROPRIETA;
  - Tav. 03 - STATO DI FATTO: INDIVIDUAZIONE AMBITI P.U.A.;
  - Tav. 04 - STATO DI FATTO: SOTTOSERVIZI;
  - Tav. 05 – PROGETTO;
  - Tav. 05B1 - PROGETTO: SEZIONI A-B-C-D-D1;
  - Tav. 05B2 - PROGETTO: SEZIONI E-F-G;
  - Tav. 05C - PROGETTO – SEGNALETICA;
  - Tav. 06 - PROGETTO - DISCIPLINA URBANISTICA;
  - Tav. 07 - PROGETTO: AREE DA CEDERE AL COMUNE;
  - Tav. 08 - PROGETTO: SOTTOSERVIZI;
  - Tav. 08B1 - PROGETTO SOTTOSERVIZI: FOGNATURE;
  - Tav. 08B2 - PROGETTO SOTTOSERVIZI: ACQUA – GAS;
  - Tav. 08B3 - PROGETTO SOTTOSERVIZI: ELETTRICITA' - ILLUMINAZIONE PUBBLICA – TELECOM;
  - Tav. 9 - SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E VARIANTE P.U.A. DI PROGETTO;
  - Tav. 9 B1 - SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E VARIANTE P.U.A. DI PROGETTO: SEZIONI A-B-C-D-D1;
  - Tav. 9 B2 - SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E VARIANTE P.U.A. DI PROGETTO: SEZIONI E-F-G;
  - Tav. 10 - SOVRAPPOSIZIONE TRA P.U.A. APPROVATO E VARIANTE DI PROGETTO;
  - Tav. 11 B1 - SOVRAPPOSIZIONE SOTTOSERVIZI: FOGNATURE;
  - Tav. 11 B2 - SOVRAPPOSIZIONE SOTTOSERVIZI: ACQUA – GAS;
  - Tav. 11 B3 - SOVRAPPOSIZIONE: ELETTRICITA' - ILLUMINAZIONE PUBBLICA – TELECOM;
  - Tav. A - PROGETTO: SCHEMA BACINO DI LAMINAZIONE;
  - Tav. B - PROGETTO: SEZIONI STRADALI TIPO.
- 017 CD-ROM con tutti gli elaborati del P.U.A. firmati digitalmente.

### **Art. 3- Modalità d'intervento**

Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate con le specificazioni previste dagli art. seguenti, tenendo altresì conto dei criteri contenuti nella relazione illustrativa del piano.

Le costruzioni nel PUA si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Negli elaborati di progetto, oltre a quanto previsto dalle NTA del PRG dovranno essere indicati:

- i materiali impiegati nelle costruzioni;
- i materiali impiegati negli arredi esterni.

### **Art. 4 - Tipologia**

Il progetto di piano individua i lotti, le aree di massimo inviluppo all'interno delle quali verranno progettati e costruiti i nuovi fabbricati, e la viabilità di servizio interna.

Il Piano ha valore di planivolumetrico, nel caso in cui non venissero rispettate le previsioni planivolumetriche si applicano le distanze di cui l'art. 17 delle NTA del PRG.

Il numero delle unità abitative e la loro distribuzione interna verrà definita in sede di progettazione dei singoli fabbricati.

Nella Tav n. 6 vengono individuati gli ambiti di intervento, suddivisi in quattro lotti così identificati:

- Lotto "A"- fabbricato con S.U. mq 790,00 – H. max ml 9,00;
- Lotto "B"- fabbricato con S.U. mq 670,00 – H. max ml 9,00;
- Lotto "C"- fabbricato con S.U. mq 1.740,00 – H. max ml 9,00;
- Lotto "D"- viabilità privata interna a servizio dei tre nuovi fabbricati, con accessi carrai e pedonali da Via De Campesani e da Via Negri con S.U. = 0.

La progettazione e la realizzazione del lotto "D" deve essere preliminare alla progettazione e realizzazione dei restanti lotti.

#### **Art. 5 - Quota zero di progetto e distanze**

La quota "zero di rilievo" è posta sul marciapiede, in corrispondenza dell'accesso nord della scuola materna da Via De Campesani.

Il lotto di terreno edificabile e la viabilità esterna presentano differenti livelli rispetto la quota "zero di rilievo" così impostata.

Per assicurare una corretta regolarità per la costruzione dei fabbricati nella Tav n. 6 vengono riportate le "quote zero di progetto" identificate e poste: una su Via De Campesani, relativamente il fabbricato "C", e una su via P.E. Negri, relativamente i fabbricati "A" e "B".

#### **Art. 6 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso cui sono destinati gli spazi, gli edifici e le loro parti, sono esclusivamente ad uso residenziale. L'eventuale introduzione di destinazioni d'uso non residenziali dovrà rispettare l'art. 11 della convenzione urbanistica.

#### **Art. 7 - Superficie Utile**

Nella Tav. n. 6 sono indicati i lotti edificabili. Per ognuno di essi è definita l'entità della superficie utile (S.U.) e l'altezza dell'edificio.

Eventuali ripartizioni diverse della superficie utile non possono alterare il totale indicato.

La S.U. potrà essere trasferita tra i lotti nella misura massima del 10%.

Non sono ammesse costruzioni interrato.

Alla presentazione dei progetti di livello edilizio, ai fini della verifica del rispetto della Superficie Utile realizzabile nel singolo lotto, deve essere evidenziata la Superficie Utile già realizzata nei precedenti interventi con le eventuali variazioni ammesse nei limiti del 10%.

### **Art. 8 - Parcheggi**

I parcheggi necessari ad integrare quelli previsti dal piano ai sensi dell'art. 19 comma 3 delle NTA del PRG saranno individuati e verificati in sede di rilascio del permesso di costruire di singolo progetto edilizio, sulle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di I.E.D. e all'interno dei nuovi fabbricati.

Nella ipotesi della realizzazione di attività Direzionali/Commerciali i parcheggi potranno essere realizzati fino alla concorrenza delle quantità necessarie, all'interno della Superficie Fondiaria.

### **Art. 9 - Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni degli spazi pubblici saranno in conglomerato bituminoso nero per le strade veicolari.

I parcheggi lato strada a ridosso dell'area verde e la pista ciclopedonale saranno realizzati in betonelle.

Le isole spartitraffico e le aree centrali delle rotatorie verranno realizzate in cemento ad esclusione della rotonda principale che dovrà essere con betonelle.

Altri materiali qualificanti potranno essere concordati in sede di IED con gli Uffici Comunali competenti.

### **Art. 10 - Zone per verde pubblico attrezzato**

Tali zone indicate con apposita simbologia sono destinate ad aree attrezzate per il verde e le attività sportive libere, le specie arboree da impiegare sono quelle indicate nella Tav n. 5 composte da essenze autoctone o naturalizzate e comunque rispettose di quanto previsto dal piano del verde comunale.

Eventuali costruzioni quali chioschi per il ristoro, tettoie aperte per fermate di mezzi pubblici, ecc. devono essere preferibilmente eseguite in materiali quali il legno e il cotto perfettamente inseriti nell'ambiente.

### **Art. 11 - Organizzazione della viabilità**

Sono indicate nelle Tav n. 5 e 5B i percorsi stradali, e quello ciclo-pedonale; la loro realizzazione deve essere conforme ai particolari in pianta e sezioni ivi indicati.

La segnaletica stradale, orizzontale e verticale dovrà essere realizzata con materiali, tipi e dimensioni tali da rispondere ai requisiti imposti dalla vigente legislazione sulla circolazione stradale.

#### **Art. 12- Recinzioni e accessi carrai**

Tutte le recinzioni dovranno presentare una soluzione architettonica unitaria.

Le recinzioni delimitanti l'area privata con quella pubblica saranno composte da muretto in cls a vista o intonacato H = cm 50 con sovrastante cancellata H = cm 100.

Dato il disegno di piano approvato, la realizzazione degli accessi carrai potrà derogare l'arretramento di ml 5,00 dal limite di proprietà.

#### **Art. 13- Reti tecnologiche**

Gli impianti tecnologici pubblici ricadenti all'interno del piano, sono riportati nelle Tav n. 8-8 B1-8 B2-8 B3.

Le reti di fognatura ed acquedotto devono essere il più possibile distanziate prevedendo inoltre degli accorgimenti o interventi aggiuntivi atti a garantire un'efficiente separazione.

La realizzazione dei sottoservizi deve essere preceduta dall'approvazione del progetto esecutivo da parte degli enti competenti, nel corso della quale potranno essere apportate modifiche o integrazioni che non comportino variante al PUA.

#### **Art. 14 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono quelle individuate nelle Tav. n. 5 - 8- 8B1- 8B2-8B3.

Il rilascio del permesso di costruire per i singoli interventi edilizi è subordinato al preventivo rilascio del permesso per le opere di urbanizzazione.

La richiesta dell'agibilità per gli edifici è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione certificato dal relativo collaudo.

Le eventuali modifiche delle opere di urbanizzazione in sede esecutiva, richieste dall'Amministrazione o dalle Aziende erogatrici (AIM - Telecom, ecc.) per esigenze costruttive che dovessero emergere, purché non alterino l'impostazione del PUA potranno essere apportate senza che ciò costituisca variante.

Le due isole ecologiche devono essere realizzate a raso.

Il disegno del bacino di laminazione in fase esecutiva dovrà essere ridefinito secondo le indicazioni del servizio Infrastrutture, Gestione Urbana di cui al parere del 13/7/2021- pgn 110901/2021.

#### **Art. 15 - Standard urbanistici**

Le aree destinate a standard sono quelle indicate nella Tav n. 6.

Non costituiscono variante al Piano lievi modifiche delle aree a standard derivanti dallo sviluppo esecutivo delle opere stesse, fatto salvo il disegno unitario dell'impianto urbanistico e il rispetto delle quantità previste.

Tutti gli spazi esterni al perimetro delle aree di superficie fondiaria e di verde privato, sono previsti pubblici.

Le aree previste in cessione al Comune sono indicate nella Tav n. 7.

#### **Art. 16 - Bonifica per siti potenzialmente contaminati**

Si fa riferimento a quanto prescritto dal Servizio Ambiente nei pareri rilasciati il 31-07-2020 - PGN N°111846/2020e il 23-06-2021- PGN N° 99181.

#### **Art. 17 – Verifica facilitata di Sostenibilità Ambientale**

In merito alla “Verifica facilitata di Sostenibilità Ambientale” la Commissione Regionale VAS, con parere 282 del 23.12.2021, ns. pgn. 2427 del 10.1.2022 - depositato agli atti: “dà atto che la variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Area Speciale 1” del Comune di Vicenza (VI) non comporta effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, a condizione che:

1) prima dell'attuazione, vengono effettuati preventivi approfondimenti sullo stato dei luoghi che, in riferimento ad eventuali attività pregresse svolte in sito, confermino l'assenza di contaminazioni delle matrici ambientali;

2) siano recepiti gli esiti della Valutazione di incidenza ambientale, dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.”.

Vicenza, 21/02/2022

I TECNICI

Ing. Giorgio Conte



Geom. Lucio Palin

