



PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA,
 EDILIZIA ED AMBIENTALE
 L.R. 1 GIUGNO 1999, n. 23

" P.I.R.U.E.A. POMARI "

Elaborato di progetto aggiornato con le modifiche introdotte con D.G.R. n.286 del 07/02/2003

COMUNE DI VICENZA
 PEI SpA
 INCOS ITALIA SpA
 VERDI IMMOBILIARE Srl

ALLEGATO ALLA DELIB. D.G.C.
 N. 188..... DEL 29 APR. 2003.
 IL PRESIDENTE
 F.TO SORRENTINO
 IL SEGRETARIO GEN.LE
 F.TO CUCIARI

Tavola n.: 33	Scala:	Data: 30 Ottobre 2002
Rev. n./ data:	Rev. n./ data:	Rev. n./ data:

Descrizione: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

COMUNE DI VICENZA	Il Direttore Dipartimento Territorio Arch. Lorella Bressanello	PEI SpA	Il progettista
	Il Direttore Settore Urbanistica Arch. Franco Zanella	INCOS ITALIA SpA	Arch. Roberto Candussi
		VERDI IMMOBILIARE Srl	

Elaborato di progetto aggiornato con le modifiche introdotte con D.G.R. n. 286
del 07/02/2008

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA ED AMBIENTALE DELL'AREA POMARI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I

Art. 1 - Parametri urbanistici di P.R.G.C.

- 1.1. L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro dell'ambito urbanistico del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari" devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di P.R.G., comprensivi di volumi e superfici già realizzati:
Volume residenziale: mc (162.502 + 37.500)
Su produttiva: mq 4.400
Su commerciale direzionale: mq 58.555
Su commerciale annonaria: mq 42.584
La volumetria di mc 37.500 dovrà avere una destinazione esclusivamente a edilizia residenziale pubblica.
- 1.2. La presente norma di P.R.G.C. definisce altresì, per il P.I.R.U.E.A. "Pomari" la quantità minima obbligatoria della superficie destinata ad opere di urbanizzazione (S = 256.000 mq.). In sede di attuazione del P.I.R.U.E.A. "Pomari", la superficie destinata ad opere di urbanizzazione può essere distribuita anche su più piani.
In detta quantità minima obbligatoria non rientrano le aree destinate all'edilizia scolastica.
- 1.3. Gli interventi nelle aree destinate ad edilizia scolastica individuate all'interno dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Pomari" restano disciplinati dalle previsioni e dalle prescrizioni vigenti alla data di adozione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari" per le zone SP.1/S.
- 1.4. Le tavole grafiche individuano, all'interno del perimetro dell'Ambito urbanistico del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Pomari", l'ambito c.d. "A.E" "Ambito Edificato".
- 1.5. Le tavole grafiche individuano, all'interno del perimetro dell'Ambito urbanistico del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Pomari", l'ambito c.d. "A.I." "Ambito di intervento".

- 1.6. L'eventuale modifica delle norme contenute nel presente titolo costituisce variante al P.R.G.

Art. 2 - Ambito Edificato

- 2.1. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti ricadenti all'interno dell'Ambito Edificato A.E. restano disciplinati dalle previsioni e dalle prescrizioni di zona della normativa ivi vigente alla data di adozione del P.I.R.U.E.A.

Titolo II

Norme tecniche attuative dell'Ambito di Intervento del "P.I.R.U.E.A. Pomari"

Art. 1 - Ambito di applicazione

- 1.1. Le Norme contenute in questo titolo disciplinano l'attuazione dell'urbanizzazione e l'edificazione nell'ambito di intervento del "P.I.R.U.E.A. Pomari" e dettano, altresì, le regole per la redazione dei progetti nell'ambito di intervento del "P.I.R.U.E.A. Pomari"

Art. 2 - Destinazioni d'uso

- 2.1. All'interno dell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari sono previste le seguenti destinazioni d'uso
- a - nell'ambito della destinazione Commerciale-Direzionale e Annonaria:
- uffici pubblici e privati;
 - negozi, mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
 - attività commerciali e annonarie a forte fabbisogno di superficie di vendita (medie strutture di vendita);
 - attività commerciali ed annonarie all'ingrosso e al dettaglio (medie strutture di vendita);
 - uffici connessi alle attività commerciali;
 - impianti di stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;
 - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
 - alberghi, ristoranti, bar, cinema;
 - laboratori di ricerca;
 - attività artigianali e di terziario avanzato;
 - infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.)

- b - nell'ambito della destinazione edilizia residenziale:
 - edilizia residenziale pubblica.
- c - nell'ambito della destinazione edilizia scolastica:
 - edilizia scolastica

Art. 3 – Durata del Piano

- 3.1. Ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale 61/85 il presente P.I.R.U.E.A. ha validità 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR del P.I.R.U.E.A. stesso. L'approvazione del P.I.R.U.E.A. stesso comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste nonché la loro indifferibilità ed urgenza.

Art. 4 - Modalità di intervento

- 4.1. Il P.I.R.U.E.A. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) con la realizzazione di più edifici singoli e/o aggregati tra loro.
- 4.2. L'ubicazione e la sagoma degli edifici sono indicati nella tavola n. 15 di P.I.R.U.E.A. "Edificazione di progetto".
- 4.3. Le previsioni della suddetta tavola possono essere modificate in sede di I.E.D. quanto alle ubicazioni, sagoma ed aggregazione degli edifici e comunque all'interno delle linee di massimo inviluppo nel rispetto delle altezze massime previste per ciascun edificio dalla cartografia di piano. Restano vincolanti le previsioni relative all'impianto urbanistico delle aree destinate a strade, parcheggi, verde pubblico ed impianti sportivi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.
- 4.4. Il limite di edificazione posto dalla linea di massimo inviluppo nonché le altezze massime fissano le linee oltre le quali non possono essere realizzate le costruzioni, con l'eccezione dei parcheggi interrati e seminterrati, per i quali trova applicazione il successivo art. 7, nonché con l'eccezione di bussole, pensiline d'ingresso e collegamenti, porticati, cornicioni, rampe e simili, nonché degli edifici tecnologici posti al piano terra e dei locali tecnici posti in copertura degli edifici.
- 4.5. Stralciato
- 4.6. In fase di progettazione degli interventi edilizi, fermo restando il necessario rispetto degli indici quantitativi complessivi previsti dal P.I.R.U.E.A., sono consentite variazioni, di volumi e di superfici nel rispetto delle "linee di massimo inviluppo" e della "altezza massima" degli edifici fissate dalla Tav. n. 15 "Edificazione di progetto".

- 4.7. In fase di progettazione degli interventi edilizi è consentita la realizzazione di ulteriori opere da concordarsi con il Comune di urbanizzazione da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico, in tali ipotesi i privati conserveranno la titolarità della proprietà superficiaria a tempo indeterminato sulle costruzioni fuori terra e acquisiranno ogni relativa servitù a favore dei loro immobili, rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione Comunale.

Art. 5 - Indici edilizi.

- 5.1. Per la definizione degli indici vale quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale all'art. 15 delle medesime. Si richiama la legge regionale 30 luglio 1996 n. 21.

Art. 6 - Altezza dei fabbricati

- 6.1. L'altezza massima degli edifici è quella indicata nella tavola n. 15 "Edificazione di Progetto". La quota di riferimento (uguale a quota 0.00) per la determinazione dei volumi e delle altezze degli edifici di nuova edificazione è quella indicata con apposita grafia nella Tav. n. 16 "Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale - parcheggi pubblici e privati di uso pubblico".

Art. 7 - Costruzioni interrato e seminterrate

- 7.1. Sono sempre ammesse, anche al di fuori dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav. 15, costruzioni interrate e seminterrate, sia nell'ambito della superficie coperta sia all'esterno della stessa, purché siano pertinenti ad edifici principali fuori terra ed abbiano destinazioni d'uso urbanisticamente e funzionalmente accessorie a quelle del fabbricato principale.
Non trova applicazione quanto disposto dall'art. 51, comma 2, delle N.T.A. del P.R.G.C.
- 7.2. Le costruzioni interrate o seminterrate interne od esterne al perimetro dell'edificio non vengono considerate ai fini della volumetria, delle distanze dai confini e dei

distacchi dei corni di fabbrica purché emergenti per non più di cm. 50, misurati all'intradosso del solaio, dalla quota 0.00 di riferimento.

- 7.3. E' consentita, in conformità alle indicazioni, contenute negli elaborati grafici del P.I.R.U.E.A., la realizzazione di garages seminterrati, pertinenziali ai nuovi edifici, a confine con Via Franchetti; anche in tal caso, agli effetti di cui sopra, per la misura dell'altezza dell'intradosso del solaio di copertura rispetto al piano di campagna si fa rinvio alla quota 0.00 di riferimento sopra indicata.
- 7.4. Qualora vengano realizzate costruzioni interrato in aree sul cui soprassuolo devono essere realizzati standards e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree necessarie per la realizzazione di standards e opere di urbanizzazione non saranno cedute al Comune, ma soggette a vincolo di destinazione ad uso pubblico rimanendo la proprietà delle aree stesse ai privati.

Art. 8 - Standards urbanistici

- 8.1. Gli standards urbanistici reperiti nel P.I.R.U.E.A. per i nuovi edifici all'interno dell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. stesso ed indicati nelle tavole progettuali, sono stati quantificati secondo i criteri e le quantità previste dall'art. 25 della L.R. 61/85.
- 8.2. Per quanto concerne le future edificazioni il P.I.R.U.E.A. prevede al suo interno tanto la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, quanto la realizzazione di edifici a destinazione commerciale - direzionale - annonaria. In fase di predisposizione dei progetti edilizi, potrà indifferentemente essere prevista la destinazione commerciale, direzionale od annonaria, nel limite massimo della superficie complessiva prevista dal progetto.
- 8.3. La Tav. n. 18 indica le aree da cedere al Comune, le aree ad uso pubblico, le aree private di uso collettivo a servizio delle attività insediate, nonché le aree da assoggettare a permuta.
L'esatta individuazione delle aree da cedere in proprietà al Comune o sulle quali istituire vincolo ad uso pubblico avverrà dopo il rilascio della concessione edilizia relativa agli edifici contermini alle aree interessate.
Qualora le aree private ad uso collettivo siano utilizzate a parcheggi, l'uso degli stessi potrà essere regolamentato con libero accesso durante l'orario di

D

apertura delle relative attività. Per il resto del tempo potranno essere chiusi.

- 8.4. Le aree non soggette a cessione al Comune o a vincolo di destinazione d'uso rimarranno di proprietà dei privati.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione.

- 9.1. Sono indicate nelle tav. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 le opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto del presente Piano. Esse comprendono:
- 1) le strade per il traffico veicolare e le piste ciclabili;
 - 2) i percorsi e le aree pedonali;
 - 3) i parcheggi pubblici e ad uso pubblico;
 - 4) il verde e le aree per il gioco, lo sport e il parco;
 - 5) rete della fognatura;
 - 6) rete idrica e gas;
 - 7) rete telefonica;
 - 8) impianto di illuminazione pubblica.
- 9.2. Le opere di urbanizzazione vengono regolamentate dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti. E' ammessa la possibilità di introdurre varianti non essenziali e di dettaglio alle opere di urbanizzazione.

Art. 10 - Le strade per il traffico veicolare e le piste ciclabili

- 10.1. Le dimensioni delle strade e delle piste ciclabili sono indicate nelle tav. 16 e 26, e dovranno essere progettate nel rispetto della normativa vigente.
Le aree per la viabilità principale saranno occupate esclusivamente dalle sedi stradali e dalle aiuole spartitraffico così come definite nei grafici di progetto.
- 10.2. Nella Tav. 26 sono indicate le sezioni stradali tipo, da considerarsi come indicative, dove sono specificati i materiali costruttivi ed i dettagli esecutivi.
- 10.3. Sono indicate con apposita simbologia le posizioni nelle quali devono essere ricavati gli accessi carrai e pedonali.
Il numero degli accessi è in proporzione alla dimensione del lotto e alla tipologia di costruzione edilizia che su di esso insiste. Il numero e la loro ubicazione potrà variare in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- 10.4. 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. La realizzazione dovrà essere concordata con la Amministrazione.

Art. 11 - I percorsi e le aree pedonali

- 11.1. I percorsi e le aree pedonali sono indicati nella tavola 16.
- 11.2. I percorsi e le aree pedonali sono previsti in sopraelevazione rispetto ai piani riservati alla viabilità veicolare; devono essere delimitati da cordone. Ove siano previsti marciapiedi alberati, il piede dell' albero dovrà essere circondato da una superficie permeabile.

Art. 12 - I parcheggi

- 12.1. La forma e il dimensionamento di dette aree destinate a parcheggi pubblici e privati sono quelle previste nella tav. 16 e dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti.
- 12.2. I parcheggi privati potranno subire modifiche in sede di presentazione dei progetti edilizi per adeguarli alle esigenze di ogni singolo gruppo di edifici.

Art. 13 - Il verde e le aree per il gioco e lo sport

- 13.1. Sono indicati con apposita simbologia a colore gli spazi da mantenere a terreno vegetale, sui quali è permessa la piantumazione di siepi e di alberi. Sarà presentato un progetto specifico delle aree a verde in conformità al regolamento comunale edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.
- 13.2. Le superfici a terreno vegetale non possono essere pavimentate se non per quanto strettamente necessario per consentire un agevole accesso ed attraversamento pedonale. Potranno pertanto essere predisposti percorsi pedonali di accesso e di attraversamento nel rispetto comunque delle essenze arboree già esistenti o successivamente messe a dimora.
- 13.3. Nelle aree per urbanizzazione primaria e secondaria destinate a verde, al gioco, allo sport e a parco potranno essere ubicati gli impianti tecnici quali reti di distribuzione e cabine elettriche, gas e telefoniche necessari per il collegamento delle reti principali con e fra le utenze private.

Art. 14 - Rete della fognatura.

- 14.1. Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato previsto dalla tav. 20 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate da AIM.
In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità debbano essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

Art. 15 - Rete idrica e gas

- 15.1. La rete idrica e gas dovrà essere realizzata secondo il tracciato previsto nella tav. 25 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate da AIM.
In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

Art. 16 - Rete telefonica.

- 16.1. Il progetto per la realizzazione dei cunicoli per la posa delle condutture telefoniche sarà preventivamente approvato dalla società gestore del servizio secondo le indicazioni di massima di cui alla Tav. 24.

Art. 17 - Impianto di illuminazione pubblica - Rete MT - BT

- 17.1. Le opere relative all' impianto di illuminazione pubblica e la rete MT-BT saranno preventivamente concordate con i rispettivi gestori del servizio. In particolare sarà attentamente studiata l'ubicazione delle eventuali cabine di derivazione e distribuzione delle reti elettriche .
I tracciati delle linee aeree o interrate saranno quelli indicativamente previsti nelle Tav. 22 e 23.
Anche per questi sottoservizi è prevista la posa delle linee, se interrate, prima della esecuzione della pavimentazione definitiva.

Art. 18 - Recinzione aree private

- 18.1. Le aree dove verranno realizzati gli edifici privati potranno essere recintate per garantire la sicurezza e la privacy.

Art. 19 – Parco dello sport

19.1. Le attrezzature previste nel parco dello Sport (campi da calcio per settore dilettantistico e campi per il gioco del calcio a 5) sono quelle previste nelle Tav. 29 e 30 del P.I.R.U.E.A.

In particolare sono previste le seguenti attrezzature:

- n. 2 campi da calcio settore dilettantistico dimensioni 105 x 65;
- n. 1 campo da calcio settore giovanile e allenamento dimensioni 100 x 50;
- n. 2 campi per calcio a 5 (calcetto) dimensioni 22 x 42;
- n. 1 edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi;
- n. 1 edificio da destinarsi a Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato.

19.2. In fase di progettazione edilizia, l'ubicazione, la forma e le costruzioni dei manufatti edilizi (centro servizi e sede di società sportiva), potranno variare al fine di rendere più razionale la fruibilità degli impianti sportivi.