

COMUNE DI VICENZA

Assessorato all'Amministrazione e Controllo del Territorio e alla Mobilità

Dipartimento Territorio - Settore Urbanistica

PIANO DI COMPLETAMENTO DEL P.P.4 (ex art. 59, Il comma della L.R. n. 61/1985)

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Direttore Dipartimento Territorio
Lorella Bressanello

Il Direttore Settore Urbanistica
Franco Zanella

Il Sindaco
Enrico Hüllweck

Il Segretario Comunale
Letterio Balsamo

Febbraio 2000

Indice

Cap. 1 - Il Piano Particolareggiato n. 4 "I Pomari"

1. Considerazioni preliminari	pag. 6
2. L'attuazione del Piano	pag. 9
2.1. Le opere di urbanizzazione	pag. 9
2.2. L'edificazione del Piano	pag. 11
2.3. I collaudi e le opere previste dal P.P.4 "I Pomari"	pag. 13
2.4. Il progetto del Parco Natura Urbana	pag. 13
2.5. L'inefficacia del Piano	pag. 14

Cap. 2 - Il Piano di Completamento del P.P.4 (ex art. 59, Il comma della L.R. n. 61/1985)

1. Le indicazioni progettuali	pag. 15
2. Il progetto	pag. 17
3. Il dimensionamento	pag. 21
3.1. La variante approvata	pag. 21
3.2. Il Piano di Completamento	pag. 22
3.3. Verifica finale	pag. 23

Allegati:

All. n. 1 - Relazione aggiuntiva

Capitolo 1

Il Piano Particolareggiato n. 4 "I Pomari"

1. Considerazioni preliminari

Il Piano Particolareggiato n.4 è stato adottato in data 13.10.1986 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 169. Tale strumento urbanistico ha introdotto una variante al P.R.G. che consisteva in sintesi:

- nell'inclusione dell'area CA/E, commerciale-annonaria di espansione di circa mq.50.000;
- nell'inclusione di un'area residenziale di completamento di circa mq.1.400;
- in modeste trasposizioni di zone ai confini con le aree di P.R.G. commerciali-annonarie di completamento a nord-ovest del P.P.4;
- nella trasposizione dei volumi tra la zona commerciale-annonaria, tra la zona residenziale di completamento e tra l'originario P.P.4;
- nella modifica della viabilità.

Il Piano è stato approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 3.776 del 30.06.1987, con modifiche d'ufficio. Le modifiche introdotte dalla Regione sono le seguenti:

"(...) l'organizzazione urbanistica e l'inserimento nelle preesistenze risultano accettabili con le modifiche prescrittive di seguito riportate:

1. dal calcolo della superficie territoriale (St) venga detratta la superficie destinata alla viabilità del P.R.G. (innesto sulla Strada delle Cattane e su Viale S.Lazzaro) come previsto nelle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., e pertanto la superficie utile (Su) ed il volume (V) siano rivisti e rapportati all'esatta superficie territoriale dell'intervento;

2. i parcheggi privati di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. non siano calcolati quali standard pubblici, avendo essi una funzione ben definita, diversa da quella pubblica;

3. la sistemazione degli spazi liberi a terreno vegetale, i percorsi pedonali e ciclabili, le caratteristiche delle alberature e del verde, la schermatura arborea verso Viale del Sole, il mantenimento delle alberature esistenti, tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazione - illuminazione - strutture fisse - etc.), siano

oggetto di un progetto specifico, che tenga conto della specie degli alberi di essenza ad alto fusto resistenti e tradizionali del luogo;

4. l'innesto su Viale del Sole venga attentamente studiato e debitamente attrezzato, stante il notevole flusso di traffico esistente e la pericolosità del sito;

5. lungo le esistenti linee dell'E.N.E.L., in particolare quella di potenza maggiore, siano rispettate le opportune distanze di sicurezza dettate dalla vigente legislazione, soprattutto in vicinanza di edifici e di attrezzature pubbliche; comunque siano sentiti le U.L.S.S. e gli enti competenti;

6. l'impianto delle fognature venga adeguato al P.G.F.U. del Comune di Vicenza e a quanto stabilito dalla legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni;

7. nell' edificazione vengano destinati appositi locali ad uso ambulatorio e servizi sanitari, di supporto all'area riservata a manifestazioni di massa e agli impianti sportivi."

Il Piano è entrato in vigore il 19.02.1988 ai sensi dell'art. 58 della L.R.n.61/85 i cui termini per l'ultimazione dei lavori sono fissati in 10 anni in conformità a quanto stabilito dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Particolareggiato e dallo stesso art. 58 della L.R. 61/85.

L'approvazione del Piano Particolareggiato da parte della Regione Veneto modificava la superficie territoriale che creava potenzialità edificatoria (veniva in effetti richiesto l'adeguamento della superficie utile e del volume in base "all'esatta superficie territoriale dell'intervento"), mantenendo inalterata la perimetrazione dello strumento urbanistico attuativo.

Il Piano presentava quindi una delimitazione che racchiudeva un'area di mq. 378.953 mentre la superficie territoriale potenzialmente edificabile diminuiva a mq. 373.480.

Il Piano Particolareggiato era classificato in due sub aree:

1. l'area privata composta dalla superficie coperta degli edifici e degli spazi di pertinenza agli edifici stessi mq. 103.386
2. l'area destinata alle opere di urbanizzazione comprensiva degli standard, della viabilità, dei marciapiedi, etc. mq. 275.567
(ricavati dalla differenza fra l'area del P.P.4 "I Pomari" di mq.378.953 e l'area privata di mq.103.386; tale superficie era superiore rispetto a quanto riportato nella relazione aggiuntiva essendo nella stessa esclusa l'area RC di completamento pari a mq.1.400).

Le aree private

Volume e superfici utili

Insula n.	P.P.4 approvato			
	Volume Residenziale (mc.)	Superficie utile (mq.)		
		Commerciale/Direzionale	Commerciale annonaria	Produttiva
1	\	17.380	\	2.550
2	\	\	\	12.200
3	\	\	\	13.400
4	1.470	\	22.624	\
5	\	\	17.376	1.850
6	151.832	6.300	\	\
7	9.200	\	\	\
Totali	162.502	23.680	40.000	30.000

Il P.P.4 "I Pomari", essendo in variante al P.R.G., sostituiva le Norme Tecniche d'Attuazione dello strumento generale divenendo schema di riferimento vincolante per l'attuazione dell'edificato. Veniva pertanto sostituito anche il monte "S" di mq. 256.000, previsto all'art. 41 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. per il P.P.4, con le opere di urbanizzazione previste per l'intero strumento attuativo.

Si ricorda che il comma 1 lettera c) dell'art. 41 delle N.T.A. di P.R.G. definisce il monte "S" come il valore minimo obbligatorio di superficie destinata ad opere di urbanizzazione, riferito a ciascun piano particolareggiato.

2. L'attuazione del Piano

In fase di realizzazione del Piano Particolareggiato sono stati accettati in via istruttoria da parte della Giunta Comunale (le cosiddette "decisioni") dei *Piani di Coordinamento* (strumenti urbanistici non definiti normativamente, richiamati in un ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale, e quindi privi di rilevanza giuridica) che hanno comportato modifiche alle prescrizioni dello strumento attuativo con trasposizioni di volumi e modifiche degli indici stereometrici in misura superiore al 10% rispetto all'approvato.

A parere di questo ufficio le modifiche suddette costituivano variante allo strumento attuativo e pertanto dovevano rientrare in una modifica dello stesso, da approvarsi seguendo l'iter amministrativo previsto dalla legge.

E' noto agli uffici che sono in corso delle rilevazioni da parte della Procura della Repubblica coadiuvata dal personale del Settore Urbanistica sull'edificazione esistente all'interno del P.P.4, i cui risultati peraltro non sono ancora stati formalizzati; posto che tali risultati potrebbero influire sulla edificabilità residua, la presente proposta progettuale viene effettuata sulla base della situazione quale oggi risulta, con riserva quindi di eventuali adeguamenti che si renderanno necessari all'esito di una verifica finale.

2.1. Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria relative al P.P.4 "I Pomari", definite con delibera di C.C. n. 11663/155 del 13.6.1988, sono state affidate, con lo stesso atto amministrativo, ai privati proprietari che ne avevano fatto espressa richiesta, regolando i rapporti con gli stessi attraverso convenzione, approvata con lo stesso provvedimento, e successivamente stipulata in data 30.9.1988.

La realizzazione delle opere previste in convenzione è stata eseguita per stralci così suddivisi:

- 1^a stralcio - n. U.T. 19.418 del 7.6.1989: riesame della viabilità delle aree comprese fra Via delle Cattane e Viale S. Lazzaro; realizzazione della strada di P.P.4 di collegamento per la rete viaria locale esistente e dell'incrocio su Viale S. Lazzaro; è previsto anche l'allargamento della sezione stradale di Viale S. Lazzaro ad Ovest del nuovo impianto semaforico;
- 2^a stralcio - n. U.T. 19.002 del 29.11.1989 e proroga in data 22.12.1993: adeguamento rete fognaria e segnaletica stradale;

- 3^a stralcio - n. U.T. 20.417 del 15.2.1989, variante in data 15.2.1989, variante in data 3.8.1993 e proroga in data 11.1.1994: realizzazione delle reti viarie interne di collegamento tra le insule 3 - 4 - 5, ampliamento di Viale del Sole in prossimità dell'incrocio con Via delle Cattane;
- delibera di G.C. n. 817 del 02.06.1993: approvazione di una variante alle opere di urbanizzazione primaria, mantenendo la proposta dello svincolo come indicazione della volontà dell'Amministrazione Comunale;
- 4^a stralcio - n. U.T. 20.695 del 12.5.1990 e proroga del 28.4.1994: progettazione del verde e della rete viaria interna all'isola n. 5 con il collegamento fra Via delle Cattane e Via D. Piccoli, che rappresenta il primo tratto della viabilità ciclabile e pedonale interna all'area verde; realizzazione del parcheggio pubblico P4 posto in prossimità dell'innesto del grande asse viario del P.P.4 con Via delle Cattane;
- 5^a stralcio - n. U.T. 25.013 del 7.10.1993: realizzazione del parcheggio pubblico con accesso da Via Bellini (P2);
- stralcio isola "0" - concessione n.U.T. 21.655 in data 25 luglio 1991;
- autorizzazione n. U.T. 22.880 in data 26.2.1991: realizzazione dello sfioratore con scarico nella Roggia Dioma.

Per quanto riguarda il monte "S" si precisa che il suo dimensionamento non compare negli elaborati di Piano approvati e visti dalla Regione. Esiste tuttavia a latere una relazione aggiuntiva (*All. n. 1*) che è stata inoltrata da questo Comune alla Regione Veneto, nella quale si fissa un valore totale per le opere di urbanizzazione di mq. 274.167, dato dalla differenza fra la superficie territoriale e l'area privata.

Si comprende che la relazione è stata predisposta per dimostrare che la superficie delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato era comunque superiore alla superficie "S" minima prevista dal P.R.G.. Tale relazione, che indicava in mq. 274.167 il monte "S", è condivisa dalla Regione, avendo la stessa approvato il Piano Particolareggiato su un'istruttoria fondata anche su tale documento. Agli stessi dovranno essere peraltro aggiunti 1.400 mq. così come precisato nel paragrafo "Considerazioni preliminari".

2.2. L'edificazione del Piano

Nella redazione del Piano Particolareggiato approvato si è considerata area privata la sommatoria della superficie coperta degli edifici e delle aree esterne pertinenti agli stessi per un totale di mq. 103.386 (come riportato nella relazione aggiuntiva trasmessa alla Regione Veneto).

E' necessario precisare che per l'edificio B dell'insula 1 è stata presentata richiesta di concessione edilizia nei termini di validità del P.P.4 "I Pomari" (n.U.T. 29559, n.P.G. 40142/98 del 10.02.1998); la stessa, sottoscritta in data 22.02.1999 (n.P.G. 4014/98), è stata successivamente revocata con provvedimento del 20.07.1999 (n.P.G. 19138, n.Reg.Ord. 954). Tale provvedimento si fonda sulle seguenti considerazioni:

- *"che la concessione edilizia n.29559/UT è illegittima per violazione del P.P.4 ed in particolare del progetto planivolumetrico, costituente parte essenziale ai sensi dell'art. 12 L.R. n.61/1985, e delle disposizioni sulle altezze;*
- *la irrilevanza sotto il profilo giuridico dei Piani di Coordinamento utilizzati per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 4;*
- *l'interesse pubblico urbanistico specifico al mantenimento, in capo all'Amministrazione Comunale, della libertà di redazione del Piano di completamento previsto dall'art. 59 della L.R. 61/85;*
- *che tale interesse pubblico specifico verrebbe compromesso dalla realizzazione del fabbricato oggetto della concessione edilizia n. 29559/UT, anche alla luce dei criteri per il completamento del Piano stabiliti dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 445 del 17.6.1999 e con i quali il fabbricato è in contrasto;*
- *che l'interesse dei privati al mantenimento della concessione edilizia n. 29559/UT può considerarsi recessivo rispetto all'interesse pubblico urbanistico sopraindicato, anche considerando che l'avvio del procedimento amministrativo è stato comunicato in pari data alla comunicazione da parte delle ditte dell'inizio dei lavori, non avendo assunto quest'ultimo carattere di effettività (come si evince dai sopralluoghi);*
- *che, comunque, il contemperamento dell'interesse pubblico urbanistico con gli interessi dei privati potrà trovare la sua naturale sede nel Piano di completamento previsto dall'art. 59 della L.R. n.61/85 e in corso di redazione;"*

Per quanto sopra detto l'ambito del Piano di Completamento includerà l'insula 1.

Per quanto riguarda invece gli edifici A e B dell'insula 7 si evidenzia che per gli stessi è stata richiesto ed ottenuto il rinnovo delle concessioni edilizie che risultano quindi rilasciate rispettivamente in data 02.07.1999 (n.U.T. 26598, n.P.G. 1140/95 e n.U.T. 26470, n.P.G. 21869/94). Gli edifici C e D della stessa insula sono in fase di costruzione (concessioni edilizie rilasciate in data 25.06.1998 – U.T. n.29572 e n. 29573 –). L'insula n. 7 quindi è esclusa dal Piano di Completamento per l'assetto della parte di P.P.4 rimasta inattuata.

All'interno dello strumento attuativo, potevano essere realizzate le seguenti quantità:

- area privata	mq. 103.386
- volume residenziale	mc. 162.502
- superficie utile commerciale/direzionale e annonaria	mq. 63.680
- superficie utile produttiva	mq. 30.000

Alcune osservazioni devono esser fatte in merito alle aree destinate a parcheggi:

- nella relazione di Piano (pag. 14) si prevedeva che *"i parcheggi privati ai sensi dell'art.18 della legge 765/1967 verranno realizzati sotto gli edifici ad eccezione dei cinque edifici pluripiano per i quali sono stati previsti corpi accessori esterni parzialmente interrati"*, mentre nella realizzazione del Piano sono stati concessi parcheggi privati anche in superficie;
- i parcheggi privati di uso pubblico previsti nell'insula 6 (edificio E-F) sono in realtà chiusi con una sbarra e accessibili solo da una parte di utenti muniti di telecomando (graficamente tali aree risultano avere un'estensione di mq. 2.086 circa). E' ovvio che in questo caso, per poter garantire l'uso pubblico di tali aree, devono essere rimosse le sbarre suddette; a tale scopo è stata avviata la procedura amministrativa per l'abuso riscontrato;
- all'interno delle superfici private sono state computate inoltre anche tutte quelle aree che nella realtà si configurano di esclusivo uso privato, quali le rampe di accesso ai parcheggi interrati e le aree di pertinenza dell'edificio.

Per quanto concerne le aree di pertinenza degli edifici, si precisa che dalla verifica emerge una difformità interpretativa fra il realizzato (e/o il concesso) e il Piano Particolareggiato approvato. Mentre infatti tali aree, nello strumento attuativo approvato, comprendevano unicamente i lotti previsti nell'insula 7 e le aree pedonali di pertinenza degli edifici G1, G2, G3, G4 e G5, in sede di attuazione del Piano in esse sono stati inclusi anche i parcheggi privati realizzati in superficie, le aree di carico e scarico delle merci e le rampe di accesso ai parcheggi interrati.

Queste modifiche in realtà non devono comportare una variazione dell'area privata complessiva, in quanto fra le due variabili (area coperta e superficie di pertinenza degli edifici) deve essere prevista una compensazione.

In conclusione l'area privata totale autorizzata/realizzata è di mq. 70.039 e pertanto l'area privata residua da realizzare è di mq. 14.156.

2.3. I collaudi e le opere previste dal P.P.4 "I Pomari"

Il collaudatore, nominato con delibera di G.C. n. 1136 del 31.10.1990, con certificati di collaudo parziale datati 21.7.1992, 28.3.1995 e 24.01.2000, ha constatato la buona esecuzione dei lavori e la qualità dei materiali impiegati:

Il P.P.4 "I Pomari" risulterebbe incompiuto per le seguenti opere:

- completamento di Via E. Montale;
- parcheggio P3;
- parte dei parcheggi e delle strade interni alle insule commerciali/annonarie e produttive;
- opere di rifinitura delle strade (manti di usura di alcuni tratti, parte della segnaletica e parte dell'illuminazione pubblica conseguente alle opere sopra indicate);
- opere relative al Parco Natura Urbana.

2.4. Il progetto del Parco Natura Urbana

Con delibera n. 55 del 4.3.1997 il Consiglio Comunale ha approvato il progetto preliminare del Parco Natura Urbana in zona Pomari. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico - si riporta in delibera - il progetto del Parco Natura Urbana si situa all'interno del P.P.4 "I Pomari" e più in particolare sull'area prevista a verde dallo strumento stesso.

Il progetto complessivamente tratta la quasi totalità dell'area curandone gli aspetti particolari che non alterano i contenuti del piano attuativo, non ponendosi così in variante allo stesso. Il perimetro dell'intervento prende altresì atto, includendole, delle aree a verde realizzate nell'attuazione del PEEP di viale S. Lazzaro, che si concludono sulle vie Corelli, Piccoli e Bellini. Viene inoltre inclusa una porzione di area classificata dal P.R.G. "SP1", che tuttavia può essere riclassificata quale zona "SP4" e quindi far parte a tutti gli effetti della realizzazione del Parco Natura Urbana dei Pomari.

Considerato il notevole impegno di risorse occorrenti per la realizzazione del parco, si è prevista l'attuazione per stralci funzionali. Con delibere di Giunta Comunale n. 159 del 6.3.1997 e n. 610 del 12.6.1997 si sono approvati i due stralci A e B di progetto esecutivo per la realizzazione del Parco Natura Urbana.

In data 27.11.1998, con delibera del Commissario Straordinario n.1408, è stata approvata una variante al progetto esecutivo, relativa al 1^a stralcio A per la realizzazione del Parco Natura Urbana.

2.5. L'inefficacia del Piano

Il 18.2.1998 è scaduto il termine di validità del P.P.4 "I Pomari".

L'art. 59 della L.R. 61/1985 dispone che:

"Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico di iniziativa pubblica, questo diviene inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Il Comune provvede a presentare entro 60 giorni da detto termine un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata.

Prima della scadenza, il Consiglio Comunale può prorogare la validità dei piani urbanistici attuativi per un periodo non superiore a 5 anni."

La proroga non è stata concessa nella seduta di Consiglio Comunale del 17.2.1998.

Con nota sindacale del 3 marzo 1998 il Comune ha intimato il Consorzio "I Pomari" a realizzare, entro il termine di 20 mesi, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e pregresse indicate nella convenzione tra Comune e Consorzio del 30.09.1988 e non ancora attuate.

A seguito della decadenza del Piano, la Ripartizione V Urbanistica ha redatto una proposta di Piano Particolareggiato per la parte rimasta inattuata; tale proposta presentata all'Amministrazione nell'agosto 1998, non ha avuto seguito in quanto all'epoca il Commissario Prefettizio non ha ritenuto di adottare il nuovo strumento attuativo.

Capitolo 2

Il Piano di Completamento del P.P.4 **(ex art. 59, Il comma della L.R. n. 61/1985)**

1. Le indicazioni progettuali

A seguito della mancata approvazione della proroga di validità del P.P.4 "I Pomari", ai sensi dell'art. 59 - Il comma - della L.R. 61/1985 il Comune deve provvedere a presentare un Piano di Completamento per l'assetto della parte di P.P.4 rimasta inattuata.

L'Amministrazione Comunale con delibera di G.C. n. 445 del 17 giugno 1999, successivamente rettificata con delibera n. 578 del 21 luglio 1999, ha deliberato quanto segue:

- "1) di non adottare il progetto di completamento del Piano Particolareggiato n. 4 già redatto dagli Uffici e risalente all'agosto 1998;*
- 2) di fissare i seguenti criteri per la rielaborazione del Piano a completamento (ex art. 59 L.R. 61/85):*
 - l'insula 1 può essere completata rispettando le prescrizioni di piano e tenendo conto degli allineamenti individuati dagli edifici già realizzati, salvo verificare la sorte delle concessioni edilizie già rilasciate;*
 - per le insule 2 e 3, rimaste inattuate in considerazione delle mutate situazioni urbanistiche sia del comparto – zona a carattere residenziale e commerciale, progetto del Parco Natura Urbana, ecc. – che delle aree circostanti, viste anche le previsioni dello Studio del prof. Secchi (possibile collocazione di un'area per edilizia economico popolare) se ne individua il contenuto nella realizzazione di un'area per E.R.P.*
 - per l'insula 4 si conferma l'attuale configurazione planimetrica, i contenuti e le prescrizioni urbanistiche del piano particolareggiato originario;*
 - l'insula 7 può essere completata per gli edifici non realizzati nell'ambito già definito dalle precedenti norme di piano;*
 - considerato il fatto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione risulta già definito sulla base della delibera n. 817 del 2.6.1993 e relativi allegati se ne conferma il contenuto al fine del completamento del piano."*

Con delibera di C.C. n. 75 del 16-17.11.1999 l'Amministrazione Comunale ha adottato una variante all'art. 41 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. che prevede:

Art. 41 – Piani Particolareggiati (P.P.)

	"(...)	
Su commerciale annonaria		mq. 40.000
Su commerciale direzionale		mq. 23.680
Su produttiva		mq. 4.045,41
Volume residenziale (1)		mc. (162.502+ 58.500)
(1) la volumetria di mc. 58.500 (non ancora attuata alla data di adozione della presente variante) dovrà avere una destinazione esclusivamente a edilizia residenziale pubblica.		
S =	(...)"	mq. 275.567.

Tale variante, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 25.01.2000, prevede di collocare all'interno dell'ambito del P.P.4 una nuova volumetria di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi in sede di predisposizione del Piano di Completamento relativo alla parte di P.P.4 rimasta inattuata, oggetto della presente relazione.

2. Il progetto

Il Piano di Completamento per la parte di P.P.4 rimasta inattuata, nel rispetto dei criteri dettati dall'Amministrazione Comunale con la succitata delibera di G.C. n. 445 del 17.06.1999, assicura il completamento del disegno urbanistico già delineato relativamente all'area considerata, attraverso la progettazione di volumetria di edilizia residenziale pubblica in sostituzione della superficie utile produttiva residua prevista dal Piano originario, con un conseguente ampliamento della superficie del Parco Natura Urbana.

Gli obiettivi progettuali che ci si è posti sono i seguenti:

- guardando oltre l'ambito d'intervento, si è cercato di progettare gli spazi aperti e i percorsi precisando il rapporto dei nuovi edifici e delle loro pertinenze con le aree circostanti, definendo i modi di accesso, favorendo la continuità tra il parco pubblico e la campagna oltre la circonvallazione;
- conseguentemente ci si è posti l'obiettivo di riconoscere e definire i sistemi già esistenti che caratterizzano questo ambito, riproponendo le relazioni consolidate riconoscibili tra la residenza e il parco, anche per i nuovi edifici; si è ritenuta infatti valida la localizzazione della residenza attorno al parco Natura Urbana per ampliare l'effetto benefico di questo standard ambientale, proponendo la stessa anche per i nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica; diversamente dalla situazione esistente, la nuova residenza intende inserirsi nel parco che la penetra tra gli edifici creando ampi spazi verdi;
- si è scelto di non posizionare la residenza lungo Viale del Sole per mantenere aperta la visuale sulla campagna, evitando l'affaccio sulla circonvallazione che raccoglie gran parte del traffico di attraversamento della città; ciò anche in considerazione del fatto che su questo tratto del Viale è posizionato lo svincolo per la variante alla SS. 46 Vicenza-Malo che aumenterà la congestione della zona;
- la volumetria residenziale è stata quindi localizzata prevalentemente lungo il fronte commerciale dell'insula 4 e 5, filtrando il rapporto tra le diverse destinazioni d'uso con un parcheggio pubblico, già esistente per l'insula 5; si è cercato di mantenere una distanza tra gli edifici in linea, proporzionale alla lunghezza degli stessi per privilegiare determinate visuali dal parco; la rimanente volumetria è stata progettata a completamento del sistema esistente nell'insula 6, completando la testata dello stesso con un parcheggio pubblico.

Con la redazione del Piano di Completamento si è modificata la perimetrazione per recepire delle situazioni reali che si erano create in fase di attuazione del Piano e del progetto del Parco Natura Urbana.

Nella tav. P1 pertanto si indicherà come "Perimetro adeguato allo stato di fatto" il limite che recepisce la situazione delle opere già realizzate e riprende la situazione approvata. L'area del Piano di Completamento avrà pertanto una superficie territoriale complessiva di mq. 306.558.

Si precisa infine che, nella tav. P1 sono rappresentate le aree racchiuse dai tre diversi perimetri, ossia:

- | | |
|--|-------------|
| 1. P.P.4 da base catastale a Carta Tecnica Regionale | mq. 379.810 |
| (maggiore dell'area dichiarata nello strumento approvato pari a mq. 378.953); | |
| 2. P.P.4 adeguato allo stato di fatto | mq. 383.139 |
| 3. Piano di Completamento per il P.P.4 (ex-art. 59 - Il comma – della L.R.61/1985) | mq. 306.558 |

Sono stati messi a confronto il perimetro del P.P.4 approvato (trasferito dalla base catastale alla carta tecnica regionale) con il perimetro del Piano Particolareggiato per il recepimento dello stato di fatto (v. pagina successiva). Le variazioni introdotte rientrano nei limiti previsti dall'art. 3, Il comma, della L.R. 47/1993 (vedi dimostrazione grafica che segue) in quanto:

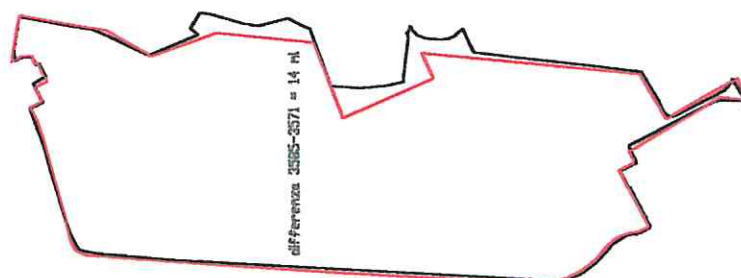
"Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi."

In sintesi il progetto del Piano di Completamento prevede:

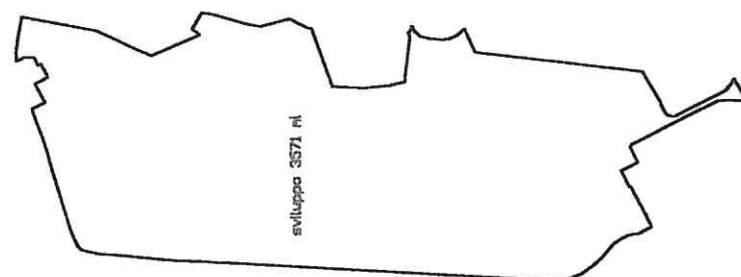
- 1) il completamento dell'insula 1 con la realizzazione di un fabbricato a carattere commerciale-direzionale;
- 2) la collocazione delle volumetrie residenziali prevalenti a ridosso del Parco Natura Urbana, lungo le insule 4 e 5 separate dalla zona commerciale-annonaria da un'area a parcheggio;
- 3) il completamento dell'insula 4 con la sopraelevazione dell'edificio a destinazione d'uso commerciale-annonaria;
- 4) il completamento dell'insula 5 relativamente all'edificio A3;

- 5) il completamento del disegno dell'isola 6 con l'inserimento sul fronte del Parco di un edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica, che riprende la tipologia dei fabbricati adiacenti;
- 6) la creazione di un parcheggio pubblico a chiusura dell'isola 6 verso il Parco (P3);
- 7) la creazione di un parcheggio privato con destinazione d'uso pubblica a servizio della residenza dell'isola 6;
- 8) il prolungamento del parcheggio pubblico P4 esistente, verso Viale del Sole, creando una sorta di filtro tra le diverse destinazioni d'uso (P5);
- 9) la ridefinizione del parcheggio P2 al fine di rispettare gli indirizzi progettuali del Parco Natura Urbana;
- 10) la realizzazione di una rotatoria su Via T. Moneta nei pressi dell'isola 1;
- 11) l'ampliamento del Parco Natura Urbana
- 12) l'aumento della superficie di mq. 354, superiore alla quantità minima prevista dalla variante al P.R.G. approvata, in quanto recepisce la destinazione d'uso produttiva già autorizzata con concessione edilizia n. 29195 U.T. del 19.03.1999, nei limiti dell'art. 3, 4^a comma, della L.R. 47/93 e nel rispetto del dimensionamento previsto per il piano.

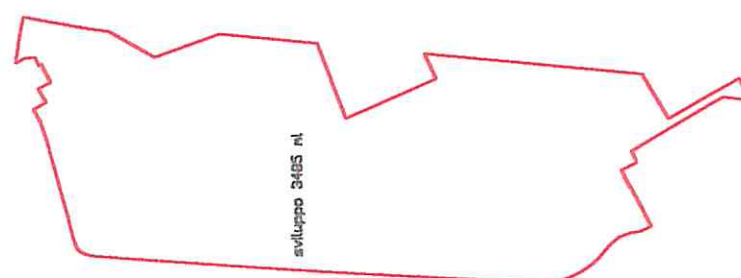
SOVRAPPOSIZIONE



PERIMETRO DEL PPA4 PER IL RECEPIMENTO
DELLO SITO DI FANTO



PPA4 APPROVATO
(TRASFERIMENTO DALLA BASE CANTALE
ALLA C.T.R.)



3. Il dimensionamento

3.1. La variante approvata

S.u. commerciale annonaria	mq. 40.000
S.u. commerciale/direzionale	mq. 23.680
S.u. produttiva	mq. 4.045,41

Volume residenziale (1) mc. (162.502+58.500)

(1) la volumetria di mc. 58.500 (non ancora attuata alla data di adozione della variante) dovrà avere una destinazione esclusivamente ad edilizia residenziale pubblica.

Monte "S" mq. 275.567

La dotazione degli spazi pubblici (art. 18 delle N.T.A. di P.R.G.)

Destinazione d'uso (volumi, superfici utili)	Opere di urbanizzazione Primaria		Opere di urbanizzazione Secondaria
	Verde attrezzato (mq.)	Parcheggi (mq.)	Attività collettive (mq.)
Residenza 221.002(mc.) = 1.842(ab.t.)	7.368	4.605	17.499
Commerciale/Direzionale 23.680 (mq.)		4.736	9.472
Commerciale Annonaria (*) 40.000 (mq.)		8.000	16.000
Produttiva 4.045,41 + 354 (**) (mq.)		647	566
Sub-totali	7.368	17.988	43.537
Totali			68.893

(*) valori riferiti al precedente P.P.4 "I Pomari".

(**) Il Piano di Completamento prevede una quantità di mq. 354 superiore alla quantità minima prevista dalla Variante al P.R.G. approvata in quanto recepisce la destinazione d'uso produttiva già autorizzata con concessione edilizia n.U.T. 29195 del 19.03.1999; tale incremento rientra nei limiti previsti dal IV comma dell'art. 3 della L.R. n. 47/1993 e nel dimensionamento previsto per il Piano.

Dalla tabella sopra riportata si può dedurre che il monte "S" previsto è notevolmente superiore allo standard minimo calcolato secondo l'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto comprende anche i cosiddetti standard pregressi.

3.2. Il Piano di Completamento

Le aree private

Volume e superfici utili

Insula n.	Variante al P.R.G. approvata	Piano di Completamento			
		Volume Residenziale (mc.)	Superficie utile (mq.)		
			Commerciale/ Direzionale	Commerciale annonaria	Produttiva
1	Vol. Residenziale= 162.502+58.500 (mc.)	\	13.019,59	\	2.549,41
2		\	\	\	\
3		\	\	\	\
4	S.u. Comm./Dir.= 23.680 (mq.)	\	\	22.624	\
5		\	\	12.635,62	1.850(*)
6	S.u. Comm.ann.= 40.000 (mq.)	\	\	\	\
7		\	\	\	\
A	S.u. Produttiva= 4.045,41 (mq.)	14.094	\	\	\
B		24.984	\	\	\
C		19.422	\	\	\
Totali		58.500	13.019,59	35.259,62	4.399,41

(*) Il Piano di Completamento prevede una quantità di mq. 354 superiore alla quantità minima prevista dalla Variante al P.R.G. approvata in quanto recepisce la destinazione d'uso produttiva già autorizzata con concessione edilizia n.U.T. 29195 del 19.03.1999; tale incremento rientra nei limiti previsti dal IV comma dell'art. 3 della L.R. n. 47/1993 e nel dimensionamento previsto per il Piano.

4. Verifica finale

Superfici coperte ed aree private di pertinenza (misurazione grafica)

Isola n.	Interni al Piano di Completamento (mq.)	Esterne al Piano di Completamento (mq.) (*)
1	13.313	\
2	\	\
3	\	\
4	17.986,66	\
5	7.329	5.681,49
6	\	21.499,57
7	\	10.068
A	2.507,33	\
B	3.495,76	\
C	2.314,19	\
Sub-totali	46.945,94	37.249,06
Totali		84.195

(*) all'interno del perimetro del P.P.4 adeguato allo stato di fatto.

Mettendo a confronto il dato sopra riportato con l'area privata autorizzata in sede di approvazione del P.P.4, si rileva che con il nuovo Piano di Completamento si ha una diminuzione dell'area stessa ed un conseguente aumento della superficie pubblica.

Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

Previsti dal Piano di Completamento

Isola n.	Interni al Piano di Completamento (mq.)		Esterni al Piano di Completamento (mq.)	
	pubblici	privati di uso pubblico	pubblici	privati di uso pubblico
1	3.377	5.630	\	\
2	\	\	\	\
3	\	\	\	\
4	\	7.706	\	\
5	\	4.958	\	504
6	\	\	\	7.200
7	\	\	195	\
P1	\	\	2.197	\
P2	2.211(*)	\	\	\
P3	5.604	\	\	\
P3 piccolo	\	1.818	\	\
P4	3.311	\	\	\
P5	8.041	\	\	\

A	\	107	\	\
B	\	185	\	\
C	\	\	\	\
Sub-totali	22.544	20.404	2.392	7.704
Totali				53.044

(*) la quantità indicata è riferita all'area del parcheggio rientrante nel perimetro del P.P.4 riportato sulla Carta Tecnica Regionale; la superficie del P2 inserita nel perimetro adeguato allo stato di fatto è invece di mq. 6.085.

Dal dato sopra riportato si verifica che il nuovo Piano di Completamento prevede una superficie a parcheggio superiore a quella prevista dal P.P.4 approvato.

Aree inerenti alla mobilità, alla sosta, all'arredo urbano e al verde

Per la determinazione di questo dato si è proceduto sottraendo al dato complessivo (P.P.4 adeguato allo stato di fatto) le aree private (coperte e pertinenze), i parcheggi (pubblici e di uso pubblico) e il Parco Natura Urbana ampliato dal Piano di Completamento (misurazione grafica).

Superficie territoriale	383.139,00	-
Aree private	84.195,00	-
Parcheggi	53.044 + 3.874(*)	-
Parco Natura Urbana	158.386,13	=

Aree inerenti alla mobilità, alla sosta, all'arredo urbano e al verde 83.639,87

(*) tale quantità risulta dalla differenza tra tutto il parcheggio P2 e la parte effettivamente rientrante nel perimetro del P.P.4 riportato sulla Carta Tecnica Regionale (6.085 - 2.211 = 3.874 mq.).

Tabella riassuntiva

Quantità	P.P.4 approvato dalla Regione (a)	Piano di Completamento del P.P.4 (b)	Δ (a-b)
Superficie territoriale	378.953	383.139 (*)	- 4.186
Aree private e di pertinenza degli edifici	103.386	84.195	19.191
Monte "S" destinato alle opere di urbanizzazione	275.567	298.944	- 23.377

(*) superficie territoriale del P.P.4 adeguato allo stato di fatto.

Come si desume dalla tabella sopra riportata, ad un aumento della superficie territoriale a seguito dell'adeguamento allo stato di fatto, di 4.186 mq., segue una diminuzione delle aree private di complessivi 19.191 mq..

Tali considerazioni si riflettono sul monte "S" che deriva dal Piano di Completamento che risulta pertanto essere di effettivi 298.944, valore superiore al monte "S" previsto dal P.P.4 approvato (275.567 mq.).

PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 4 - POMARI

RELAZIONE AGGIUNTIVA

SUDDIVISIONE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE



L'ING. CAPO RIP. V.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, written over the printed title.

SUDDIVISIONE DESTINAZIONI D'USO

AREE ALL'INTERNO DEL P P 4

Aree di proprietà PP4	mq. 326.653	
P.d.l.	mq. <u>50.900</u>	
Totale	mq.	<u>377.553</u>

Superficie coperta da edifici a destinazione residenziale con le relative aree private di pertinenza e da edifici a destinazione produttiva - commerciale-annunaria.

Superficie coperta da edifici a destinazione residenziale:

edifici G1-2-3-4-5	mq. 930x n.5	mq. 4.650
case unifamiliari	mq. 96x n.16	mq. 1.536
residenza Insula 4		mq. 150

Superficie coperta da edifici a destinazione residenziale con presenza di commerciale P.T.:

Edificio A	mq. 600
Edificio B	mq. 2.370
Edificio C	mq. 340
Edificio D	mq. 340
Edificio E	mq. 2.050
Edificio F	mq. 600

aree private di pertinenza degli edifici residenziali:

Case unifamiliari sup. media del lotto mq. 550

dedotta la sup. coperta di mq. 96

mq. (550 - 96) x n.16 mq. 7.264

Edifici G1 - G2

mt. $60 \times 35 + 79 \times 70 - \frac{40 \times 40}{2} - \frac{10 \times 10}{2}$ mq. 6.780

Edifici G3 - G4 - G5

mt. $\frac{112+115}{2} \times 40 + 82 \times 29 + 88 \times 26 - \frac{40 \times 40}{2} - \frac{2 \times 20 \times 20}{2} - 35 \times 8$ mq. 11.406

- Superficie coperta da edifici a destinazione produttiva:

Insula 1 mq. 2.250

Insula 2 mq. 12.200

Insula 3 mq. 13.400

Insula 5a mq. 1.850

- Superfici coperte da edifici a destinazione commerciale-residenziale-annonaria:

Insula 1 (14.600 - 2.250) mq. 12.050

Insula 4 mq. 13.000

Insula 5: edificio A mq. 6.950

" edificio B mq. 400

" edificio C mq. 2.000

" edificio D mq. 650

" edificio E mq. 250

TOTALE A) mq. 103.386

B) Superficie per la viabilità di piano e per

- parcheggi all'interno delle varie insule

./.

commerciali-direzionali e produttive.

- Superfici per viabilità di piano e parcheggi mq. 56.955, come da computo metrico dedotta la sup. dei parcheggi P1 - P2 - P4 realizzati entro le aree verdi e dedotta pure la sup. della viabilità pedonale e ciclabile realizzata sempre nelle aree verdi

mq. $56.955 - (1.150P1 + 1.220P2 + 6.300P4 + 5.361 \text{ viale ped.le})$

mq. 42.944

- Marciapiedi

mq. 1.365

- Parcheggi con vincolo di destinazione all'interno delle insule:

Insula 1

mq. 4.900

Insula 2

mq. 6.500

Insula 3

mq. 5.400

Insula 4

mq. 9.500

Insula 5a

mq. 5.500

TOTALE B)

mq. 76.109

=====

C) Aree destinate a standards urbanistici.

- Spazi a verde attrezzato di uso pubblico pertinenti alla residenza (urb.ne primaria)

pag. 14 relazione

mq. 5.392

- Aree per il gioco, lo sport e a parco pertinenti alla residenza (urb.ne secondaria)

pag. 14 relazione

mq. 12.806

./.

- Spazi pubblici per attività collettive
pertinenti l'insediamento produttivo (ur-
ban.ne secondaria)

pag. 16 relazione mq. 13.777

- Spazi per il gioco, lo sport e a parco
pertinenti alla residenza (urb.ne seconda
ria)

pag. 19 relazione mq. 124

- Spazi pubblici o per attività colletti-
va pertinenti l'attività commerciale (ur-
ban.ne secondaria)

pag. 18 relazione mq. 16.000

TOTALE C) mq. 48.099

TOTALE A + B + C mq. 227.594

Area residua per standards pregressi mq. 149.959

TOTALE mq. 377.553

RIEPILOGO

Area per standards pregressi mq. 149.959

Area per il gioco, lo sport, spazi per
attività collettive (standard di piano) mq. 48.099

Totale mq. 198.058

Aree per la viabilità-piazze-parcheggi mq. 76.109

mq. 274.167 > 256.000*

Aree riservate alla edificabilità con re-
lative pertinenze mq. 103.386

TOTALE mq. 377.553

COMUNE DI VICENZA

Assessorato all'Amministrazione e Controllo del Territorio e alla Mobilità

Dipartimento Territorio - Settore Urbanistica

PIANO DI COMPLETAMENTO DEL P.P.4 (ex art. 59, Il comma della L.R. n. 61/1985)

B) NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il Direttore Dipartimento Territorio
Lorella Bressanello

Il Direttore Settore Urbanistica
Franco Zanella

Il Sindaco
Enrico Hüßweck

Il Segretario Comunale
Letterio Balsamo

Febbraio 2000
ultimo aggiornamento 13.04.2000

Indice

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Estensione del Piano di Completamento	pag. 34
Art. 2 - Durata del Piano di Completamento	pag. 35
Art. 3 - Valore del Piano di Completamento	pag. 35
Art. 4 - Definizioni	pag. 35
Art. 5 - Parco Natura Urbana	pag. 35

Capo II - NORMATIVA PARTICOLARE

Titolo I - Aspetti funzionali

Art. 6 - Organizzazione della viabilità	pag. 36
Art. 7 - Aree per parcheggio	pag. 36
Art. 8 - Spazi e percorsi per la viabilità pedonale	pag. 36
Art. 9 - Diretrici dei percorsi pedonali nel verde	pag. 37
Art. 10 - Accessi automobilistici	pag. 37
Art. 11 - Segnaletica stradale	pag. 37

Titolo II - Aspetti normativi

Art. 12 - Destinazioni d'uso	pag. 37
Art. 13 - Aree per la mobilità veicolare e ciclabile	pag. 38
Art. 14 - Spazi a terreno vegetale con siepi ed alberi	pag. 38
Art. 15 - Indici edilizi e destinazioni d'uso	pag. 38
Art. 16 - Ambiti riservati all'edificazione di completamento del Piano	pag. 38
Art. 17 - Opere di urbanizzazione	pag. 39
Art. 18 - Strade veicolari e parcheggi	pag. 40
Art. 19 - Marciapiedi, percorsi e spazi pedonali	pag. 40
Art. 20 - Zone verdi e campi da gioco	pag. 40
Art. 21 - Impianti tecnologici pubblici	pag. 40
Art. 22 - Fognature	pag. 41
Art. 23 - Rete di approvvigionamento idrico	pag. 41
Art. 24 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato	pag. 41
Art. 25 - Rete di distribuzione del gas	pag. 41

Art. 26 - Impianto di pubblica illuminazione	pag. 41
Art. 27 - Rete telefonica	pag. 42

Capo III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Concessioni edilizie	pag. 43
Art. 29 - Norme generali	pag. 43

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Estensione del Piano di Completamento

Il presente Piano di Completamento si estende alle aree contraddistinte nel Catasto del Comune di Vicenza come dalla tabella che segue:

PARTITA	FOGLIO	MAPPALE
72997	44	78-79-80-109-110-111-112-117-118-119
72284	44	115-116
NCEU 1032542	44	145
72997	45	1215-1292-1213-1285-1288-1290-1286-1294-1333-1334-50-202-1204-1248-1249-1250
NCEU 200130	45	1326
16368	45	1252
329	45	1186-102-51-19-21-1332-1335-1237-1236
Via Piccoli	45	sede stradale
72287	45	1217-1309(ex201)-1311(ex201)-1312(ex201)-1321-1315-1307-1301-1316-1302-1306-1317-1303-1299-1298-1297-1304-1318-1305-1319-1295-1322
NCEU 25977	45	1337
72078	45	1325(ex936)-1232(ex936)-1231(ex936)-1228-1229-1234(ex936)-1230-1227-1226-1235(ex936)-1244-1247(ex678)-1246(ex678)-1243-1240-1225-1223
NCEU 200047	45	1283
NCEU 200269	45	1356
NCEU 1	45	1329-1336
NCEU 200033	45	1282
72997	48	1334-1335-1336-1337-1273-1283-1288-1352-1354-1357-1128
NCEU 1	48	1333
NCEU 1032947	48	1408
NCEU 1032332	48	1365
329	48	1296-1287-1294-1301
22360	48	1149
NCEU 1	48	1277(ex1035)-1316(ex1036)-1191-1189-1186(ex1035)-1280-1317
72897	48	191
72179	48	5-1185-1183-192
7788	48	1120-1145

Art. 2 - Durata del Piano di Completamento

Ai sensi della normativa vigente (art. 58 L.R. 61/85) il presente Piano di Completamento ha validità per 10 anni.

Art. 3 - Valore del Piano di Completamento

Il presente Piano si riferisce al completamento della parte di P.P.4 rimasta inattuata, ai sensi dell'art. 59, Il comma della L.R. 61/1985; la sua approvazione comporta quindi la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste.

Il presente Piano di Completamento non ha valore giuridico sullo stato di fatto già realizzato e concesso, pur recuperandolo all'interno dell'ambito complessivo del P.P.4.

Art. 4 - Definizioni

Nell'ambito del presente Piano di Completamento e delle sue Norme d'Attuazione valgono le seguenti definizioni:

Edificio: è l'unità elementare, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie;

Impianto volumetrico: è la conformazione esterna di ciascun edificio (involuppo) individuata dalle sue dimensioni in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni e agli altri edifici;

Indici stereometrici: si intendono la superficie coperta indicata nella tav. P-6 relativa all'edificazione di completamento e l'altezza massima degli edifici.

Art. 5 - Parco Natura Urbana

L'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 04.03.1997 ha approvato il progetto preliminare del Parco Natura Urbana.

Con deliberazione n. 1408 del 27.11.1998 il Commissario Straordinario ha approvato una variante al progetto esecutivo – 1^a stralcio A – per la realizzazione del Parco Natura Urbana – zona Pomari.

Il presente Piano di Completamento apporta modifiche al progetto sopraindicato, dovute ad una diversa progettazione dell'edificato. Tali modifiche, che comprendono nuove aree a verde, dovranno essere inserite all'interno del progetto del Parco Natura Urbana, al fine di garantirne un disegno coordinato ed unitario.

Capo II - NORMATIVA PARTICOLARE

Titolo I - Aspetti funzionali

Art. 6 - Organizzazione della viabilità

Sono indicate nelle tavv. S-3 e P-3 del Piano di Completamento le aree destinate alla viabilità esistente e di progetto. Sono altresì indicate le sezioni stradali di alcune di esse; queste ultime hanno valore di esemplificazione ai fini della redazione del progetto esecutivo. Il sistema organizzativo della viabilità è regolamentato dalle prescrizioni contenute nei seguenti articoli.

Art. 7 - Aree per parcheggi

Le aree per parcheggi vengono così suddivise:

- a) aree per parcheggi pubblici, con cessione di aree;
- b) aree per parcheggi privati ad uso pubblico, con vincolo di destinazione;
- c) aree riservate ai parcheggi privati.

Per le prime la forma delle aree potrà essere variata in base all'esecuzione delle opere primarie ed agli accessi ai lotti, ferma restando la quantità minima indicata nella tav. P-6. Per le seconde la forma e le dimensioni dei parcheggi potranno essere variate utilizzando anche aree e spazi inerenti a mobilità, sosta e verde privato di uso pubblico in relazione alla soluzione definitiva adottata per la costruzione degli edifici, ferma restando la quantità minima indicata nella tav. P-6.

Per le terze i parcheggi vengono definiti in occasione della presentazione del progetto edilizio dell'edificio di pertinenza. I parcheggi di cui sopra potranno inoltre essere realizzati anche in superficie purché venga mantenuta inalterata la quantità massima fissata per l'area ad uso privato.

I parcheggi privati interrati dovranno essere ricavati all'interno del limite previsto nella tav. P-2.1.

Art. 8 - Spazi e percorsi per la viabilità pedonale

Sono individuati con apposita simbologia nella tav. P-3.

Art. 9 - Diretrici dei percorsi pedonali nel verde

La loro esatta ubicazione è individuata nel progetto del Parco Natura Urbana.

Art. 10 - Accessi automobilistici

Nella tav. P-3 sono individuate le posizioni nelle quali possono essere ricavati gli accessi automobilistici. Tali accessi potranno essere modificati in fase di definizione dei progetti edilizi; dovranno comunque sempre essere progettati in maniera tale da non turbare in alcun modo le pertinenze delle strade e il transito che su esse si svolge, in accordo con l'Ufficio Mobilità del Comune di Vicenza.

La posizione ed il numero delle rampe di accesso ai parcheggi interrati riportate nelle tavole di progetto sono indicative: in sede di progetto edilizio potranno essere adottate soluzioni diverse purché adeguatamente motivate.

Art. 11 - Segnaletica stradale

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 gli Uffici competenti.

TITOLO II - Aspetti normativi

Art. 12 - Destinazione d'uso degli spazi non edificati

Gli spazi non edificati di uso pubblico devono essere regolarmente accessibili e sono così distinti:

- spazi riservati alla viabilità automobilistica;
- spazi riservati ai parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
- spazi destinati alla viabilità ciclabile e pedonale;
- direttrici dei percorsi pedonali nel verde;
- campi da gioco;
- verde a parco e nuclei elementari di verde.

Art. 13 - Aree per la mobilità veicolare e ciclabile

Le aree per la mobilità veicolare e ciclabile indicate nella tav. P-3 dovranno essere pavimentate con manto d'asfalto di spessore adeguato ai carichi e all'intensità del traffico previsto e realizzate a perfetta regola d'arte.

I marciapiedi devono essere sopraelevati e delimitati da cordonature in calcestruzzo o simili. Nel caso di marciapiedi alberati, il piede dell'albero deve essere attorniato da un'adeguata superficie di terreno permeabile che consenta una buona innaffiatura della radice.

La realizzazione delle opere dovrà essere concordata ed approvata dai competenti Uffici.

Art. 14 - Spazi a terreno vegetale con siepi ed alberi

Nella tav. P-5 sono indicati gli spazi da mantenere a terreno vegetale sui quali è permessa la piantumazione di siepi e alberi. La sistemazione di detti spazi, le caratteristiche delle alberature e del verde dovranno essere oggetto di uno specifico progetto esecutivo da presentare in sede di rilascio delle concessioni edilizie delle opere di urbanizzazione, tenendo conto delle alberature esistenti, con particolare riguardo alla schermatura arborea lungo Viale del Sole.

Art. 15 - Indici edilizi e destinazioni d'uso

Per la definizione dei metodi di misurazione ed il computo degli indici edilizi vale quanto stabilito dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella tav. P-6.

Art. 16 - Ambiti riservati all'edificazione di completamento del Piano

Nelle tavole di progetto vengono indicati gli ambiti che delimitano le aree all'interno delle quali devono trovare collocazione:

- l'edificazione di progetto;
- le aree private in uso esclusivo;
- gli spazi privati con vincolo di destinazione d'uso pubblico;
- gli spazi pubblici.

Con specifica grafia inoltre viene definita la linea di massimo inviluppo entro la quale può essere sviluppata l'edificazione di completamento.

In sede di progetto esecutivo potranno essere introdotte delle variazioni rispetto alle

indicazioni progettuali riportate nelle tavole di progetto, purché non contrastino con i criteri generali ed informativi alla base dell'organizzazione delle varie unità e purché non vengano modificati i dati complessivi riportati sulle tavole stesse.

Gli impianti volumetrici, indicati nella tav. P-7, precisano il dimensionamento di parti omogenee di territorio al fine dell'applicazione degli indici stereometrici.

In sede di progettazione definitiva degli edifici sono possibili delle variazioni (tramite compensazioni di volume e di superficie) degli indici stereometrici nel limite del 10 %, rispettando la linea di massimo inviluppo delle edificazioni di completamento, indicata nella tav. P-6.

La superficie coperta non utilizzata in fase di progettazione degli edifici potrà essere destinata quale area privata di uso esclusivo per la formazione di parcheggi privati, spazi di manovra, verde, rampe ecc.. rimanendo comunque all'interno della categoria riservata alle aree private in uso esclusivo.

I parcheggi privati interrati dovranno essere ricavati in conformità a quanto disposto dall'art. 7 delle presenti norme tecniche.

Per l'insula 1 gli edifici A e B devono obbligatoriamente essere allineati su Via E. Fermi e su Via T. Moneta così come previsto nella tav. P-6.

Per l'insula 4 il nuovo edificio dovrà essere realizzato mantenendo l'attuale configurazione planimetrica.

Gli edifici previsti nelle insule A, B e C dovranno obbligatoriamente rispettare gli allineamenti riportati nella tav. P-6 sul fronte del Parco Natura Urbana.

Nelle insule di intervento contrassegnate con le lettere A, B e C si dovrà procedere attraverso un progetto unitario che si rapporti con l'esistente, nel rispetto della cubatura, dell'altezza massima, dei profili regolatori e della disposizione planimetrica dei fabbricati indicati nel Piano di Completamento. La realizzazione delle insule suddette potrà essere attuata per stralci.

Art. 17 - Opere di urbanizzazione

Sono indicate nelle tavole di progetto le opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto del presente Piano di Completamento.

Esse comprendono:

- parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico;
- viabilità, mobilità pedonale e arredo urbano;
- impianti tecnologici: fognature, elettrodotto e cavidotti media e bassa tensione AIM - ENEL, illuminazione pubblica, rete acqua, rete gas, rete Telecom;
- verde pubblico e verde privato di uso pubblico.

La progettazione esecutiva, la realizzazione e gestione di tali opere sarà oggetto di un'apposita convenzione da redigersi con i privati attuatori del Piano di Completamento,

nel rispetto delle indicazioni previste nello stesso.

Le opere di urbanizzazione vengono regolamentate dalle prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Art. 18 - Strade veicolari e parcheggi

La realizzazione delle strade e dei parcheggi dovrà essere conforme ad un progetto da redigersi a livello esecutivo e dovrà essere approvato da parte degli Uffici competenti.

Per l'attuazione dei parcheggi privati interrati che interesseranno tratti stradali e parcheggi pubblici, così come previsto nella tav. P-2.1, dovrà essere costituita la relativa servitù.

Art. 19 - Marciapiedi, percorsi e spazi pedonali

La realizzazione dei marciapiedi, dei percorsi e degli spazi pedonali dovrà essere conforme ad un progetto esecutivo redatto sulla base delle indicazioni fornite nella tav. P-3.

Art. 20 - Zone verdi e campi da gioco

La realizzazione delle zone verdi e dei campi da gioco dovrà essere conforme al progetto del Parco Natura Urbana redatto ed approvato dal Comune di Vicenza, che dovrà essere opportunamente modificato sulla base del presente Piano di Completamento. Le modifiche apportate in sede di progettazione e realizzazione del Parco non costituiranno variazioni al presente Piano di Completamento.

Art. 21 - Impianti tecnologici pubblici

Gli impianti tecnologici (acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognatura) ricadenti nel Piano di Completamento devono essere redatti in connessione con la progettazione di tutte le altre opere a rete (strade pedonali e veicolari), secondo le modalità contenute negli articoli seguenti, nel rispetto della legislazione vigente e delle eventuali prescrizioni degli Uffici competenti.

Art. 22 - Fognature

Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato riportato nella tav. P-4.1, in conformità al P.G.F.U. del Comune di Vicenza, nel rispetto della legislazione vigente e delle eventuali prescrizioni degli Uffici competenti.

Gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

Art. 23 - Rete di approvvigionamento idrico

La rete di approvvigionamento idrico dovrà essere realizzata nel rispetto delle legislazioni vigenti e delle eventuali prescrizioni degli Uffici competenti. La rete idrica dovrà seguire di massima il tracciato indicato nella tav. P-4.4; tutti gli allacciamenti alle singole unità dovranno essere predisposti prima della pavimentazione permanente.

Art. 24 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato dovrà essere realizzata secondo un progetto concordato con l'ente distributore (tav. P-4.2), nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 25 - Rete di distribuzione del gas

La rete di distribuzione del gas dovrà essere realizzata secondo un progetto da concordare col relativo Ente Gestore del Gas - A.I.M. - (secondo un piano di massima indicato nella tav. P-4.5), nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 26 - Impianto di pubblica illuminazione

L'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere realizzato tenendo presenti le indicazioni della tav. P-4.3, sia per quanto concerne il tracciato che le apparecchiature. La progettazione dello stesso dovrà essere effettuata nel rispetto della legislazione vigente e delle eventuali prescrizioni degli Uffici competenti.

Art. 27 - Rete telefonica

Il progetto per la realizzazione dei cunicoli per la posa di condutture telefoniche dovrà essere preventivamente approvato dalla Telecom S.p.A. secondo le indicazioni di massima di cui alla tav. P-4.6, nel rispetto della legislazione vigente.

Capo III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 28 - Concessioni edilizie

Valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 29 - Norme generali

Per quanto non espressamente stabilito dagli elaborati del presente Piano di Completamento e dalla normativa, valgono le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. e le prescrizioni riportate nei Regolamenti in uso presso il Comune di Vicenza.
