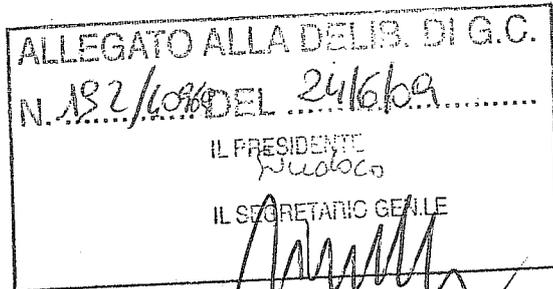


COMUNE DI VICENZA

REGIONE DEL VENETO

87



IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
 (Arch. Antonio Bortoli)

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
 EDILIZIA ED AMBIENTE

Legge Regionale n. 23 - 1 Giugno 1999

VARIANTE
 P.I.R.U.E.A. - COTOROSSI

Ditta

Sviluppo Cotorossi S.p.A.

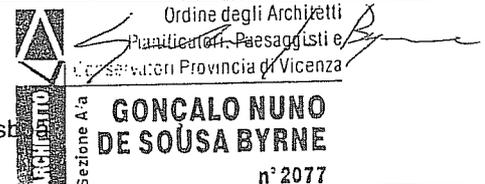
Viale dell'Industria 42 - 36100 Vicenza, Italy
 tel. +39 0444 336111 fax +39 0444 961541



Progetto Architettonico

arch. GONÇALO BYRNE

G.B. Arquitectos Ida Rua da Scola Politecnica 285 1200 Lisboa



allegato n. 3		data: maggio 2009	
rev. n./data:	rev. n./data:	rev. n./data:	
descrizione: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
Comune di Vicenza	Il Direttore Dipartimento Territorio Arch. Antonio Bortoli	La Ditta Sviluppo Cotorossi S.p.A.	Il Progettista Arch. Gonçalo Byrne

Norme Tecniche Attuative dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi"

Articolo 1 – Ambito di applicazione.

- 1.1 Le norme contenute in questo titolo disciplinano l'attuazione dell'urbanizzazione e dell'edificazione dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" e dettano, altresì, unitamente agli elaborati grafici la regola per la redazione dei progetti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. stesso.

Articolo 2 – Destinazioni d'uso.

- 2.1 All'interno del "P.I.R.U.E.A. Cotorossi" sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
- a) nell'ambito della destinazione residenziale potrà essere riservata una quota **(S.U.)** di Edilizia Residenziale Pubblica per la superficie minima di mq. 1.000;
 - b) nell'ambito della destinazione direzionale, ricettiva, artigianale di servizio e pubblici esercizi sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 26, punto 1 lett. b) e c) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;
 - c) nell'ambito della destinazione commerciale potranno essere previste più medie strutture di vendita, pur essendo preclusa la realizzazione di un'unica struttura che costituisca centro commerciale come definito dall'articolo 4, comma 1, lett. g) del D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e dalla L.R. 15/2004.

Per quanto non espressamente previsto valgono le disposizioni dell'articolo 23 bis delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Articolo 3 – Durata e valore del Piano.

- 3.1 La validità del P.I.R.U.E.A. è quella prevista dalla normativa vigente. Le presenti normativa non si applicano alle aree demaniali che ricadono all'interno dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. stesso, per le quali rimangono in vigore le vigenti norme generali e specifiche.

Articolo 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. Le unità minime di intervento, individuate nella tavola 18, possono essere costituite da un singolo edificio, articolato in più corpi di fabbrica al di sopra della quota di riferimento di cui all'art. 1 del Titolo 1.
- 4.2 All'interno delle unità minime di intervento, individuate nella tavola 18,

- la progettazione edilizia dovrà essere unitaria.
- 4.3 E' consentita la realizzazione anche a stralci funzionali, previa presentazione del progetto unitario esteso all'intera unità minima di intervento che contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e preveda la realizzazione delle opere provvisorie relative alla sistemazione delle parti che saranno oggetto di stralci futuri.
- 4.4 La Tavola 18 contiene precise disposizioni planivolumetriche, ai sensi del P.R.G. vigente, con le seguenti prescrizioni:
- la distanza minima tra pareti finestrate di edifici o corpi di fabbrica di altezza fino a ml. 16.50, anche con destinazione residenziale, per fronti o parti di fronti prospicienti di lunghezza fino a ml. 30, è fissata a ml. 9
 - In sede di progettazione edilizia dei corpi di fabbrica è possibile variare all'interno di ciascuna U.M.I. gli indici stereometrici e le distanze tra i corpi di fabbrica nel limite del 10% rispetto a quanto indicato nella tavola 18 e della distanza minima di ml 9 di cui al comma precedente.
- 4.5 Eventuali modifiche delle previsioni contenute nella tavola 18 relative a ciascuna U.M.I. potranno essere realizzate mediante l'approvazione di un piano di comparto.
- 4.6 I parcheggi ricavati al di sotto delle quote di riferimento del progetto riportate nella tavola 18, dovranno essere realizzati come da schema indicato nelle tavole 9 e 9 bis.
- 4.7 E' consentito il trasferimento tra U.M.I. di superficie utile nel limite del 20% della S.u. nel rispetto della S.u. totale.

Articolo 5 – Nuovo Tribunale.

- 5.1 La struttura pubblica dovrà svilupparsi all'interno dell'ambito indicato nelle tavole di progetto. Con il progetto definitivo ed esecutivo sono consentite variazioni rispetto alle indicazioni progettuali riportate nelle tavole di progetto, nel rispetto della superficie utile prevista nelle presenti norme.

Articolo 6 – Indici edilizi.

- 6.1 Per la definizione degli indici vale quanto stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente alla data di approvazione della prima variante al PIRUEA e in particolare dall'articolo 15 delle medesime. Non sono considerati chiusi i corpi a sbalzo realizzati secondo lo schema riportato nella tavola 17-bis. Per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze si richiama la L. R. 21/96.

Articolo 7 – Altezza dei fabbricati.

- 7.1 L'altezza massima degli edifici è quella indicata nella tavola 18.
- 7.2 Per la determinazione delle altezze degli edifici le quote di riferimento del progetto sono quelle riportate nella tavola 18.
- 7.3 Per il Nuovo Tribunale si prescrive l'altezza massima di 27 metri, fatto salvo i volumi tecnici.

Articolo 8 – Standard urbanistici.

- 8.1 Gli standard urbanistici reperiti nel P.I.R.U.E.A. per gli edifici in progetto sono determinati secondo i criteri e le qualità previste dall'articolo 25 della L.R. 61/85. Qualora in sede di progetto edilizio fosse previsto l'insediamento di attività commerciali e/o direzionali tali da richiedere l'incremento della dotazione di parcheggi rispetto a quelli previsti, detta eccedenza andrà reperita all'interno dell'ambito del PIRUEA.
- 8.2 La tavola 22 indica le aree da cedere al Comune e alle aree sulle quali è costruita servitù di uso pubblico. L'esatta individuazione delle aree da cedere in proprietà al Comune o sulle quali istituire vincolo ad uso pubblico avverrà in sede di frazionamento.

Articolo 9 – Opere di urbanizzazione.

- 9.1 Sono indicate nelle tavole di progetto 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. Le piazze, i percorsi e le aree pedonali;
 3. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico;
 4. Il verde e le aree per il gioco e lo sport;
 5. Rete della fognatura;
 6. Rete idrica e gas;
 7. Rete telefonica;
 8. Impianto di illuminazione pubblica – Rete MT/BT.
- 9.2 Le opere di urbanizzazione vengono regolamentate nelle prescrizioni contenute negli articoli seguenti. E' ammessa la possibilità di introdurre varianti non essenziali e di dettaglio alle opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'ammontare complessivo previsto e nell'inquadramento urbanistico approvato.

Articolo 10 –Le strade per il traffico veicolare e le piste ciclabili.

- 10.1 Le dimensioni delle strade e dei percorsi ciclo – pedonali sono indicate nelle tavole di progetto e dovranno essere progettate nel rispetto della normativa vigente.
- 10.2 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 l'Amministrazione Comunale.
- 10.3 Il ponte e la rotatoria di progetto indicati nella tavola 18 e inseriti nelle unità minime di intervento 3 e 4, dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche normative; in particolare, per il ponte potrà essere presentato uno specifico stralcio progettuale secondo quanto previsto dall'articolo 7.5 della convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A.. Dovranno, altresì, essere preventivamente acquisiti i pareri degli enti di competenza. La localizzazione delle due opere, all'interno dell'Ambito urbanistico del Piano, potrà essere rettificata in sede di progettazione esecutiva al fine di consentire il raccordo delle opere stesse con la viabilità di accesso all'area. La progettazione del ponte dovrà essere coordinata con quella della rotatoria, essendo le due opere strettamente correlate. In particolare per il ponte dovrà essere presentato uno specifico progetto, all'interno dell'unità minima di intervento 3, da concordare con l'Amministrazione Comunale e soggetto all'approvazione degli enti di competenza.
- 10.4 Per la progettazione dell'unità minima di intervento 4, a carico dell'Amministrazione Comunale, è ammessa la possibilità di introdurre modifiche rispetto alle indicazioni della tavola 18, senza che ciò costituisca variante al P.I.R.U.E.A.. Dovranno in ogni caso essere garantite le superfici minime a parcheggio previste dal P.R.G. per l'ambito Cotorossi.
- 10.5 La realizzazione delle opere viarie, comprensive delle aree di sosta dovrà essere strettamente correlata, anche in termini di tempistica, con la realizzazione delle strutture terziarie.
- 10.6 Per quanto concerne la sicurezza stradale, si dovrà provvedere per il collegamento fra i parcheggi relativi al Tribunale collocati in adiacenza alla nuova rotatoria.

Articolo 11 – Le piazze, i percorsi e le aree pedonali.

- 11.1 Le piazze, i percorsi e le aree pedonali sono indicati nella tavola 10.
- 11.2 La realizzazione di tali spazi dovrà essere conforme ad un progetto esecutivo redatto sulla base delle indicazioni fornite nella tavola 10. Ove siano previsti marciapiedi alberati, il piede dell'albero dovrà

essere circondato da una superficie permeabile. Nell'ambito dell'U.M.I. "A" potrà essere prevista una galleria pedonale, asservita ad uso pubblico, sulla quale potranno immettere fino a due esercizi di vendita al dettaglio, oltre ad attività non soggette alla l. reg. 15/2004, senza che ciò dia luogo a centro o a parco commerciale.

Articolo 12 – I parcheggi.

- 12.1 La forma e le quantità delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, e privati sono quelle previste nelle tavole 9, 9bis e 10, e dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti.
- 12.2 I parcheggi potranno subire modifiche in sede di presentazione dei progetti edilizi per adeguarli alle esigenze di ogni singolo gruppo di edifici.

Articolo 13 – Il verde e le aree per il gioco e lo sport.

- 13.1 Sono indicati con apposita simbologia gli spazi da mantenere a terreno vegetale, sui quali è prevista la piantumazione di siepi e di alberi.
Dovrà essere presentato un progetto specifico delle aree a verde in conformità al "Regolamento comunale 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.
- 13.3 Nelle aree per urbanizzazione primaria e secondaria destinate a verde, al gioco e allo sport potranno essere ubicati gli impianti tecnici quali reti di distribuzione e cabine elettriche, gas e telefoniche.

Articolo 14 – Reti tecnologiche.

- 14.1 Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato previsto dalla tavola 19 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate da A.I.M.; nell'ambito dell'U.M.I. "5" il percorso della tratta fognaria potrà essere trasposto in adiacenza al tratto arginale.
In particolare è prescritto che tutti gli allacciamenti alle singole unità debbano essere predisposti prima della pavimentazione permanente.
La rete idrica a gas dovrà essere realizzata secondo il tracciato previsto nella tavola 21 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate da A.I.M..
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 tavola 20.

Le opere relative all'impianto di illuminazione pubblica e la rete MT/BT saranno preventivamente concordate con i relativi 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 nella tavola 20. Anche per questi sottoservizi è prevista la posa delle linee, se interrate, prima della esecuzione della pavimentazione definitiva.

Articolo 15 – Soppresso

Articolo 16 – Soppresso

Articolo 17 - Soppresso

Articolo 18 – Recinzione aree private.

18.1 Le aree dove verranno realizzati gli edifici ad uso residenziale potranno essere recintate per garantire la sicurezza e la privacy.

Articolo 19 – Bonifica.

19.1 La progettazione architettonica dovrà essere redatta secondo le indicazioni del Progetto di messa in sicurezza permanente approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente e Tutela del Territorio del 28 luglio 2006 (reg. PGN 42767 del 31.07.2006) e succ. modifiche ed integrazioni.

Il proponente dovrà eseguire gli interventi alle condizioni e termini prescritti dalle Conferenze dei Servizi.

Disposizioni finali

Articolo 20 – Permessi di costruire.

20.1 Valgono le disposizioni di legge vigenti in materia di permesso di costruire.

Articolo 21 – Norme generali.

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

Articolo 22 – Prescrizioni particolari.

22.1 Nell'ambito della realizzazione del Tribunale, il muro di sconfinamento con il Tribunale dovrà essere realizzato con un'intercapedine di 20 cm

e un muro di calcestruzzo gettato in opera di 20 cm.

- 22.2 Il raccordo fra gli argini dei fiumi e la carreggiata stradale o il parcheggio dovrà essere studiato con particolare attenzione, attraverso l'impegno di essenze arboree e di elementi a verde.
- 22.3 Nel caso di modifiche delle destinazioni d'uso delle strutture terziarie, le aree a standard dovranno essere ricalcolate in funzione delle nuove destinazioni.
- 22.4 Si prescrive quanto rilevato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona, in data 02.04.2003, in particolare:
- Dovrà essere conservata la ciminiera e le facciate residue dell'originaria archeologia industriale del sito individuate nell'area posta a sud della ciminiera
 - All'interno del progetto esecutivo dovrà essere particolarmente curata la scelta dei materiali di rivestimento e dei relativi colori che, pur nella diversità delle gamme cromatiche, dovranno favorire una mimetizzazione globale delle masse volumetriche dell'edificio con il cielo. Si raccomanda, altresì, di curare la selezione dei materiali anche in ordine alle prospettive percepibili dall'alto (Monte Berico) al fine di migliorare l'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico considerato nel suo insieme.
 - Le sponde dei fiumi dovranno mantenere un andamento naturale pur nel previsto riordino del verde.
 - Le zone pavimentate dovranno, per quanto possibile, essere utilizzati materiali tradizionali.
 - Le indicazioni sopra espresse dovranno essere sviluppate con progetti esecutivi che verranno sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione esecutiva dei fabbricati soprattutto per quanto concerne i fronti verso Via Borgo Berga e la zona pedecollinare per le loro caratteristiche di valore ambientale.