

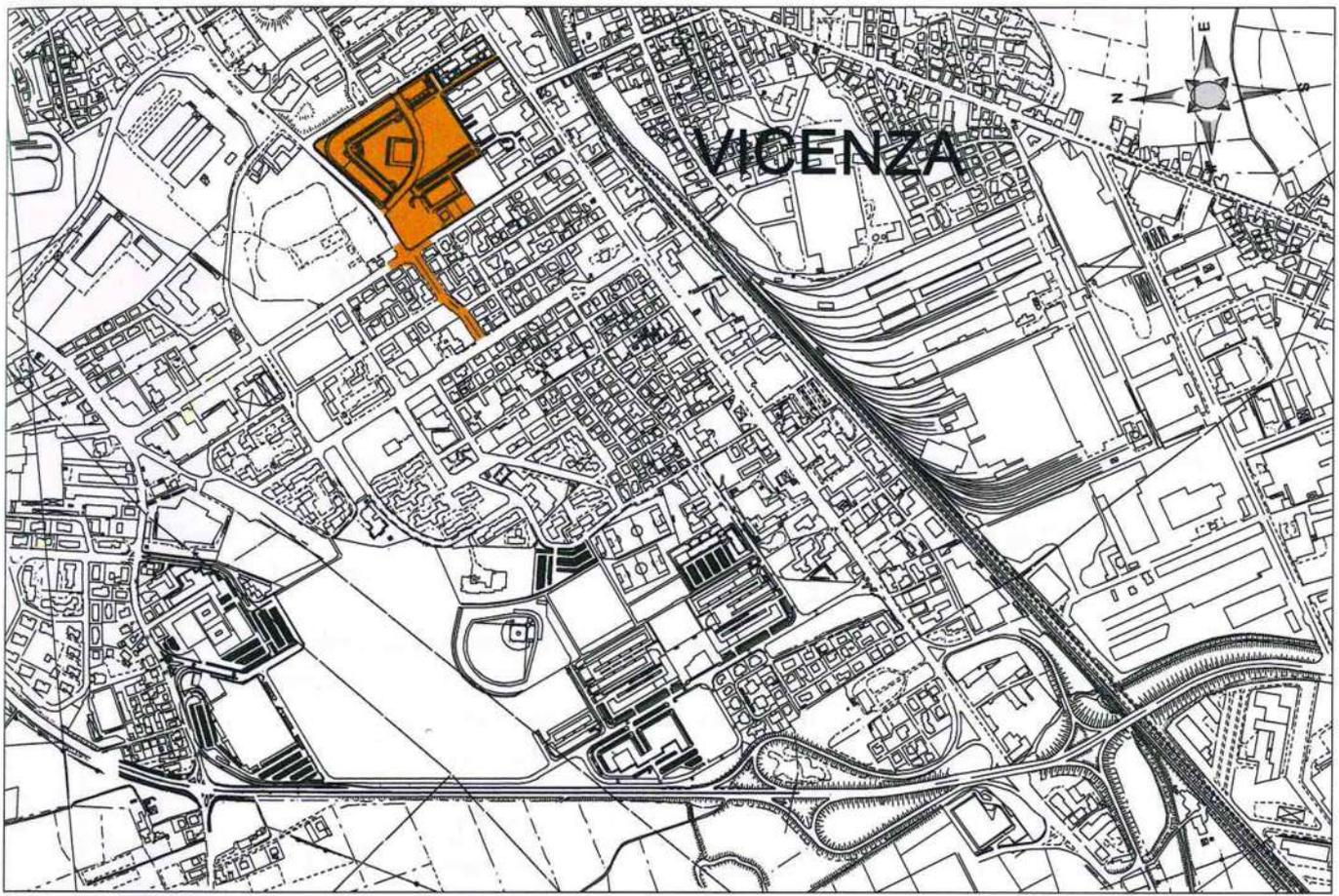
COPIA

COMUNE DI VICENZA

REGIONE VENETO

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO
F.to arch. Lorella Bressanello

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.to arch. Franco Zanella



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

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

Elaborato di progetto aggiornato con le modifiche introdotte con D.C.R. n. 287 del 07/02/2003 G.C.
Intervento di Ristrutturazione Urbanistica - Art. 31 Legge n. 457 del 5 agosto 1978

ALLEGATO ALLA DELIB. DEL G.C.
N. 189 DEL 29 APR 2003
IL PRESIDENTE
F.to Sorrentino
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to GIULIANI

COMUNE DI VICENZA
COSIM Spa

Tavola n.: 65	Scala:	Data: 18 Luglio 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	COSIM Spa	Il progettista Ing. Daniele Ottolitri
	Il Direttore Settore Urbanistica Arch. Franco Zanella		

Elaborato di progetto aggiornato con le modifiche introdotte con
D.G.R. n. 287 del 07/02/2003

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

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 "Vetri" deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di P.R.G.C.:
- SU= 51.100 mq

La distribuzione delle destinazioni d'uso è così regolata:

Zona	Residenza (R)%	Attività commerciali direzionali (CD)%	Attività artigianali e industriali (AI) %	Attività commercial i annonarie (CA)%	Destinazioni compatibili %
P.I.R.U.E.A. "Vetri"	min. 47	max 53	max 53	(1)	max 20

- (1) percentuale compresa in quella delle destinazioni compatibili
La percentuale minima (min.) e massima (max) si riferisce alle superfici utili da verificare globalmente all'interno del perimetro dell'Ambito Urbanistico del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Vetri".
- 1.2. Le tavole grafiche individuano all'interno del perimetro dell'Ambito urbanistico del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Vetri" l'ambito c.d. "A.V." "Ambito Vetri"
- 1.3. Le tavole grafiche individuano all'interno del perimetro dell'Ambito urbanistico del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Vetri" l'ambito c.d. "A.I." "Ambito di Intervento".
- 1.4. L'eventuale modifica delle norme contenute nel presente Titolo costituisce variante al P.R.G.C.

Titolo II

Norme tecniche attuative del P.I.R.U.E.A "Vetri"

Capo I

Norme tecniche attuative dell' "Ambito Vetri" del "P.I.R.U.E.A. Vetri"

Gli interventi sulle aree e sugli edifici ricadenti all'interno dell'Ambito Vetri restano disciplinati dalle previsioni e dalle prescrizioni di cui alla variante al Piano di Recupero denominato "Vetri", approvata con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Vicenza n.128 del 19.10.1998, alle relative n.t.a. e alla relativa convenzione di attuazione in data 1 febbraio 1999 n. 54.637 rep. a rogito del notaio Giovanni Rizzi in Vicenza, con relativi allegati.

Resta ferma la possibilità di nuova edificazione e/o di modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto della previsione sulla distribuzione delle destinazioni d'uso contenuta nel Titolo I delle presenti n.t.a. e nel rispetto del parametro urbanistico $U_t = 1mq/1mq$

Capo II

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

Art. 1 - Applicazione delle Norme

- 1.1. Le Norme contenute in questo capo disciplinano l'attuazione dell'urbanizzazione e l'edificazione nell'ambito di intervento del "PIRUEA Vetri", nel rispetto della norma di piano regolatore generale di cui al Titolo I delle presenti n.t.a.

Le presenti norme dettano le regole per la redazione dei progetti edilizi nelle aree poste all'interno del perimetro dell'Ambito di intervento del PIRUEA quali indicate nella tav. n. 50B.

Art. 2 - Destinazioni d'uso

- 2.1 All'interno dell'Ambito di intervento del PIRUEA Vetri sono previste le destinazioni d'uso come da art. 23 delle N.T.A. del PRG, come modificato in sede di approvazione del P.I.R.U.E.A. "Vetri".

Art. 3 - Durata del Piano

- 3.1. Ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale 61/85 il presente PIRUEA ha validità 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR.

L'approvazione del PIRUEA 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 nelle tavole n. 55 e 57 di P.I.R.U.E.A. "Edificazione di progetto".
- 4.3. Le previsioni delle suddette tavole possono essere modificate in sede di I.E.D. quanto alle ubicazioni, sagoma ed aggregazione degli edifici all'interno delle linee di massimo inviluppo nel rispetto delle altezze massime previste per ciascun edificio. 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. 10.
- 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. 8, nonché con l'eccezione di bussole, pensiline d'ingresso e collegamenti, porticati, cornicioni, rampe e simili, 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. 57 "Profili".
- 4.7. In fase di progettazione degli interventi edilizi è consentita la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione da cedere al Comune in proprietà o in uso pubblico, in tali ipotesi i privati conserveranno la titolarità della proprietà superficaria 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 edilizi vale quanto stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G. in particolare dall'art. 15.
Per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze si richiama la Legge Regionale 30 luglio 1996 n. 21 .

Art. 6 - Distanze tra fabbricati.

- 6.1. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà o di zona trattandosi di un Piano Attuativo Unitario.
In conformità a quanto stabilito dall'art. 17 punto 7 della N.T.A. del P.R.G. vigente, trattandosi di Intervento Urbanistico Preventivo con previsioni planivolumetriche, le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici sono quelle risultanti dalle tavole di progetto. Nel caso di distacchi da edifici esterni all'ambito di intervento vale l'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 7 - Altezza dei fabbricati

- 7.1. L'altezza massima degli edifici è quella indicata nella tavola n. 57 "Profili". La quota di riferimento (uguale a quota 0.00) per la determinazione dei volumi e delle altezze degli edifici di nuova edificazione è quella corrispondente alla sede stradale antistante.

Art. 8 - Costruzioni interrato e fuori terra

- 8.1. Sono sempre ammesse all'interno della proprietà, anche al di fuori della linea di limite del massimo inviluppo, le costruzioni interrato e seminterrato, sia nell'ambito della superficie coperta che 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 quando disposto dall'art. 51, comma 2, delle N.T.A. del P.R.G.C.
- 8.2. Le costruzioni interrato o seminterrato interne od esterne al perimetro dell'edificio non vengono considerate ai fini della volumetria, delle distanze dai confini e dei distacchi dei corpi di fabbrica purché emergenti per non più di cm. 50, misurati all'intradosso del solaio, dalla quota 0.00 di riferimento.
- E' consentita all'interno della proprietà, la realizzazione di parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico o da cedere in proprietà al Comune. Ove sia prevista la realizzazione di parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici da cedere in proprietà al Comune, i privati acquisiranno la titolarità della proprietà superficiale - con ogni relativa servitù a favore dei loro immobili - dei parcheggi interrati, delle corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato realizzati nel sottosuolo rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione comunale
- Ove sia prevista l'edificazione fuori terra di porzioni di edifici su aree da cedere comunque in proprietà al Comune, i privati acquisiranno la titolarità della proprietà superficiale a tempo indeterminato sulle costruzioni fuori terra, con ogni relativa servitù a favore dei loro immobili, rimanendo esclusi qualsiasi prezzo, indennizzo, tributo o tassa a favore dell'Amministrazione comunale.

Art. 9 - Standards urbanistici

- 9.1. Gli standards urbanistici reperiti nel PIRUEA per i nuovi edifici all'interno delle aree interessate da interventi attuativi del P.I.R.U.E.A. ed indicati nelle tavole progettuali, sono stati quantificati secondo i criteri e le quantità previste dall'art. 25 della L.R. 61/85.
- 9.2. Per quanto concerne le future edificazioni nell'Ambito Urbanistico del PIRUEA è prevista la realizzazione di edifici a destinazione residenziale - commerciale - direzionale - produttiva.
- Le destinazioni commerciali, direzionali ed annonarie richiedono i medesimi standards. Conseguentemente, 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. Parimenti sarà possibile modificare le superfici destinate ad attività commerciali e direzionali in residenziali e/o artigianali e viceversa, nei limiti comunque indicati all'art. 1 delle presenti norme senza necessità di ulteriori varianti al PIRUEA risultando gli standards previsti sempre in eccedenza rispetto alle quantità minime dovute.

- 9.3. La Tav. n. 60 indica le aree da cedere al Comune e le aree ad uso pubblico. L'ambito di tali aree potrà variare rispetto a quanto indicato nella tavola stessa in riferimento alle possibili variazioni consentite per la viabilità, per i parcheggi, per il verde e gli spazi pubblici e privati come illustrato negli articoli precedenti. L'esatta individuazione delle aree da cedere al Comune o sulle quali istituire vincolo ad uso pubblico avverrà dopo il rilascio della concessione edilizia relativa agli edifici contermini alle aree interessate, posto che nella predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere considerate le eventuali variazioni apportate alla viabilità, ai parcheggi, al verde e agli spazi pubblici e privati.
- 9.4. Le aree non soggette a cessione al Comune o a vincolo di destinazione d'uso rimarranno di proprietà delle ditte e riservate all'uso privato.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

- 10.1. Sono indicate nelle tav. N. 59 – 61 – 62 – 63 – 64 le opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto del presente Piano. Esse comprendono:
- 1) le strade per il traffico veicolare;
 - 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;
- 10.2. 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: in particolare, sono ammesse modifiche ai tracciati delle opere di urbanizzazione, purché approvate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11 -Le strade per il traffico veicolare

- 11.1. Le dimensioni delle strade sono indicate nella tav. N. 61.
Le aree per la viabilità principale saranno occupate esclusivamente dalle sedi stradali e dalle aiuole spartitraffico così come definite nei grafici di progetto.
Le aree per la mobilità dovranno essere pavimentate con manto d'asfalto di spessore adeguato ai carichi e all'intensità del traffico previsto; dovranno essere realizzate in conformità al capitolato speciale adottato dal Comune di Vicenza.
- 11.2. Accessi carrai e pedonali.
Sono indicate con apposita simbologia le posizioni nelle quali devono essere ricavati gli accessi automobilistici.

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.

11.3. 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 la competente Amministrazione.

Art. 12 -I percorsi e le aree pedonali

12.1. I percorsi e le aree pedonali sono indicati nella tavola N. 59.

12.2. 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. 13 -I parcheggi pubblici e ad uso pubblico

13.1. Le aree per parcheggi vengono così suddivise :

1 - aree per parcheggi pubblici, che possono essere in parte cedute ed in parte rimanere in proprietà privata ma destinate ad uso pubblico.

2 - aree di parcheggio privato.

13.2. La forma e il dimensionamento di dette aree destinate a parcheggi pubblici e privati è quella prevista nella tav. N. 59.

13.3. Per i parcheggi destinati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali, direzionali ed annonarie l'uso potrà essere regolamentato con libero accesso durante l'orario di apertura delle relative attività. Per il resto del tempo potranno essere chiusi.

Art 14 - Il verde e le aree per il gioco , lo sport e il parco

14.1. Spazi a terreno vegetale con siepi ed alberi.

Sono indicati con apposita simbologia a colore gli spazi da mantenere a terreno vegetale e su cui è permessa la piantumazione di siepi e di alberi nel rispetto del regolamento comunale per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde.

14.2. Direttrici dei percorsi pedonali nel verde.

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.

14.3. 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. 15 -Rete della fognatura.

- 15.1. Le opere di fognatura dovranno essere realizzate secondo il tracciato previsto dalla tav. N. 61 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. 16 -Rete idrica e gas

- 16.1. La rete idrica e gas dovrà essere realizzata secondo il tracciato previsto nella tav. N. 62 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. 17 -Rete telefonica.

- 17.1. 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. N. 63.

Art. 18 -Impianto di illuminazione pubblica - Rete MT - BT

- 18.1. 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. N. 64 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate da AIM.
Anche per questi sottoservizi è prevista la posa delle linee , se interrate, prima della esecuzione della pavimentazione definitiva.

Art. 19 – Recinzione aree private

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