



COMUNE DI ARZIGNANO VICENZA

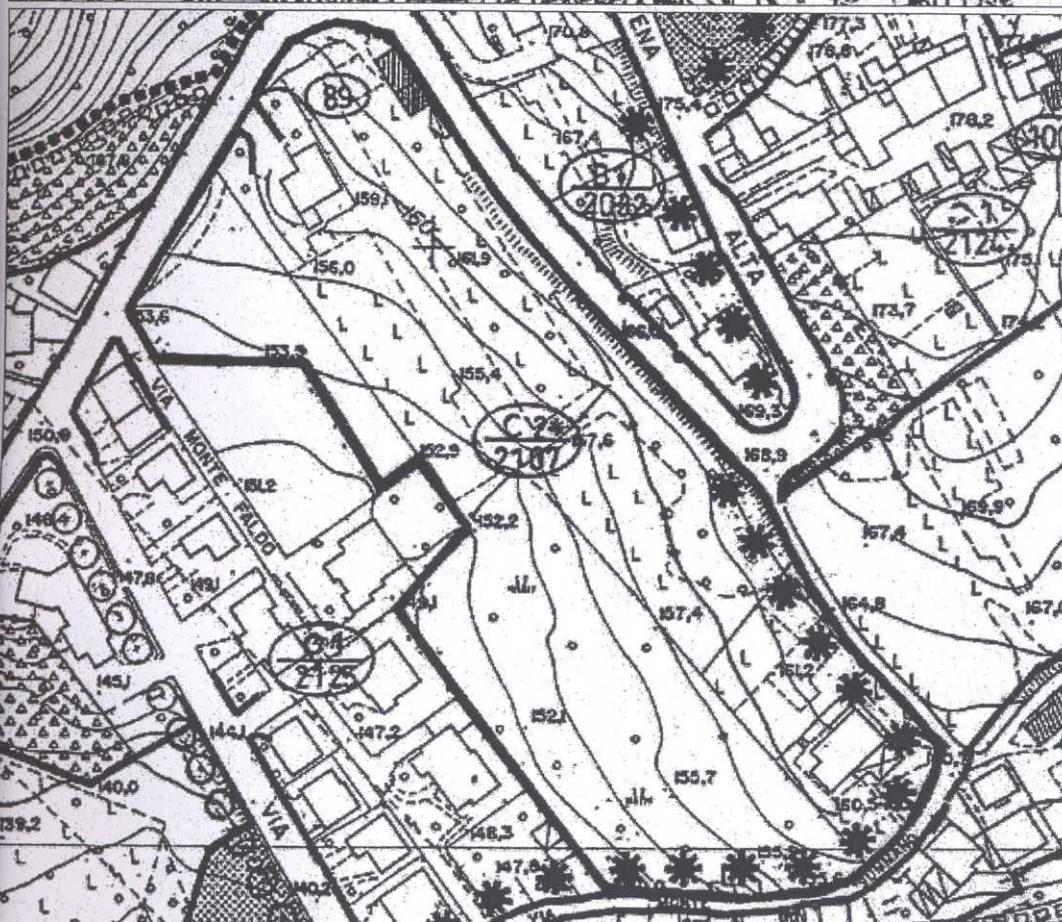
STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. LORENZO FRIGO		DITTE : IL GRIFO S.R.L. MOLON GRAZIANO S.R.L.	PIANO DI LOTTIZZAZIONE " CALAVENA ALTA "
PROG. -- D D.L.L.		COMMITTENTI	ESTRATTO DI P.R.G. ESTRATTO DI P.I. NORMATIVA
presentazione	SETTEMBRE 2018	VARIANTE	NOVEMBRE 2018
integrazione	NOVEMBRE 2018		
STUDIO ARCH. FRIGO LORENZO CORSO MATTEOTTI 33 TEL 0444 671933 FAX 0444 457981			

D



ESTRATTO DAL
PRG VIGENTE IN
SCALA 1:5000
CON
INDIVIDUAZIONE
DELL'AREA
OGGETTO DELLA
RICHIESTA

TAV. 13.1.c



ESTRATTO DAL
PRG VIGENTE IN
SCALA 1:2000
CON
INDIVIDUAZIONE
DELL'AREA
OGGETTO DELLA
RICHIESTA

TAV. 13.3.h

NOTE SULLA RICHIESTA

La richiesta si riferisce alle indicazioni progettuali per l'urbanizzazione della zona C2/2107. Si chiede in particolare che venga rivista la previsione di una strada di distribuzione centrale con sezione minima di 13 metri, riducendo tale dimensione per difficoltà di realizzazione dovute alla conformazione orografica dell'area.

NOTE DI PROGETTO

MC. EDIFICABILI

Si propone di modificare le indicazioni della scheda eliminando la dimensione minima della sezione stradale. Rimane comunque confermato che il viale deve essere alberato e che la sezione dovrà comprendere oltre alla parte carrabile anche le parti riservate ai marciapiedi e dovrà essere di dimensioni adeguate all'uso.

COMUNE DI

ARZIGNANO

(VICENZA)

ANNO

1997

PIANO PER L'EDILIZIA

ECONOMICA

E POPOLARE

SCHEDA PROGETTO ZONA PEEP

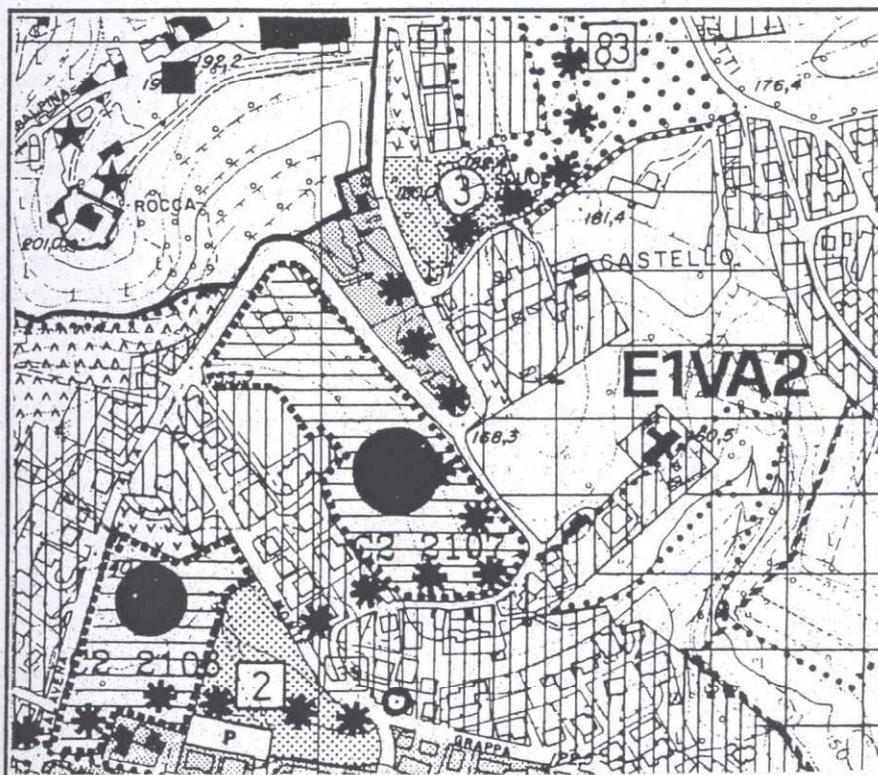
ISOLATO N° 2107

Z.T.O. C2

DATI METRICI DI PROGETTO

ISOL.	SUP. TERR.	SUP. OCC	SUP PROG	IND.TERR. PROGETTO	VOLUME TOTALE	% P.E.E.P.	AREA P.E.E.P.	VOLUME P.E.E.P.	ABITANTI vol/150 mc. abitante	STANDARDS 9,5 mq. abitante
2107	20.528	3.682	16.846	1,5	25.269	40%	6.738	10.108	67	637

STRALCIO P.R.G. scala 1:5000



PROGETTISTA

Arch. Campana Mino - Studio di Arch. ed Urb. - Via Bellavitis, 16 - 36061 Bassano del Grappa (VI) -
 telefono e fax 0424/522337

ART.8 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (L.R. 61/85 art.12) è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, la organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dal succitato articolo della L.R. 61/85.

ART.9 PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.d.L.)

Il Piano di Lottizzazione (art.16 L.R. 61/85) è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale razionale, di nuovi complessi residenziali, produttivi e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.R.G. Laddove le aree siano già edificate per una significativa estensione lo strumento da adottare sarà il Piano di Recupero, **se zone degradate**⁴, o il Piano Particolareggiato.

Essi debbono organicamente inquadrarsi nel disegno del P.R.G., tenendo conto delle indicazioni specifiche sull'area e sull'intorno, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. L'attuazione dei P.d.L. sarà regolata sulla base delle previsioni del P.P.A. in modo che nelle fasi di attuazione non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione di P.d.L., i proprietari, che rappresentino almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati valutati sulla base dell'imponibile catastale, singolarmente o riuniti in consorzio, previa stipula di una convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art.60 della L.R. 61/85 devono proporre, nei termini stabiliti dal P.P.A., un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche esteso all'ambito di intervento previsto dal P.R.G..

Un eventuale ambito diverso da quello previsto dovrà essere preliminarmente valutato ed eventualmente definito in sede di Consiglio Comunale **ai sensi dell'art.16, 2° comma L.R. 61/85**⁵; è anche ammessa, sulla scorta di un progetto esecutivo generale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci significativi e funzionali, nel rispetto delle quote di standards relativa a ciascuno stralcio, approvati dal Consiglio Comunale.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono assumere: una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente; in particolare essi devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere, **qualora non previste vanno monetizzate**⁶;
- d) il collegamento di tutte le infrastrutture alle reti esistenti.

ART.10 PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (art.14 L.R. 61/85) si forma in zone non edificate come in zone già edificate ed interessate da insediamenti produttivi.

Il P.I.P. è obbligatorio per tutte le z.t.o. tipo D2 previste dal P.R.G.⁷

ART.11 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (art.13 L.R.61/85) si attua attraverso interventi di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per contenere la formazione di zone destinate esclusivamente all'edilizia popolare e al fine di consentire, nelle diverse parti della città, la realizzazione di situazioni abitative più

⁴ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁵ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁶ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁷ VARIANTE AL PRG N°3 appr. CC 46/98 DGRV 181/99

articolate, sia tipologicamente che socialmente, il P.R.G. prevede la realizzazione di edilizia economica e popolare nelle zone omogenee destinate alla residenza (A, B, C, E4 n°15 e n°17) nelle quali dovrà essere garantito il reperimento delle aree per soddisfare il fabbisogno di cui all'art.3 della Legge n°167/62 e all'art. 13 della Legge 61/85.

E' comunque fatta salva la possibilità di applicare le vigenti disposizioni statali in materia.

~~Fino all'approvazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare sono esclusi dal reperimento delle aree di cui sopra quelle per le quali sia ammesso l'I.E.D. e che riguardino interventi di nuova edificazione con superfici inferiori a mq.1500 e gli interventi assoggettati a piano di comparto che prevedano la cessione di aree, in aggiunta a quelle relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie previste per legge, da destinarsi a strutture o servizi pubblici o di interesse pubblico.⁸~~

Fino alla approvazione del Piano di Zona in tutti ~~gli altri i~~⁹ casi, compresi nelle z.t.o. "A",¹⁰ "B" e "C", che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale ~~su aree superiori a mq.1500~~¹¹ l'intervento potrà essere realizzato nei limiti del 60% dell'area edificabile. L'ambito di intervento dovrà essere preliminarmente definito con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

E' rinviato alle scelte che verranno compiute in sede di approvazione del Piano di Zona l'utilizzo delle z.t.o. e la ripartizione in queste delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui sopra.

Sarà favorita l'attuazione degli interventi di cui sopra in concorso tra la Pubblica Amministrazione (Comune, I.A.C.P. etc.) e gli operatori privati promuovendo la formazione di programmi integrati di cui alla Legge n°179/92.

ART.12 PIANI DI COMPARTO PER LE ZONE AGRICOLE E4

Secondo le indicazioni dell'art.10 della L.R. n°24/85, il P.R.G. del Comune di Arzignano individua con un apposito perimetro riportato nelle planimetrie in scala 1:5000 relative all'intero territorio comunale, le preesistenze insediative delle aree agricole classificandole come zone E4. Per ciascuna di tali zone il P.R.G. *stabilisce all'interno di apposite schede normative le modalità di intervento concepite prevede l'elaborazione di un Piano di comparto (capo III art. 18 L.R. 61/85) concepito*¹² in modo da favorirne il recupero e contrastare l'abbandono degli edifici più antichi e l'edificazione di nuovi manufatti estranei al tessuto edilizio preesistente.

In caso di intervento sugli edifici esistenti che non comporti aumenti di volume, è sempre ammesso l'Intervento Edilizio Diretto. Nei casi in cui si intenda attuare l'eventuale nuovo volume previsto dalla scheda normativa, le modalità di intervento sono definite di volta in volta dalla scheda stessa. Quando è indicato l'obbligo di ricorso a Piano di comparto (capo III art.18 L.R. 61/85),¹³ tale piano è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le contrade rurali, così come individuate nelle planimetrie di P.R.G. e nelle relative schede normative, sono classificate come zone di degrado.¹⁴

Il P.R.G. stabilisce, attraverso apposite schede che riportano la descrizione della contrada, degli interventi ammessi ed un estratto cartografico in scala 1:1000 con le indicazioni progettuali, per ciascuna delle zone E4:

- il perimetro all'interno del quale deve essere compreso il Comparto, modificabile con successivo provvedimento del Comune al fine di una più congrua attuazione;
- la eventuale nuova volumetria che è possibile realizzarvi;
- gli edifici di interesse storico ambientale, fissandone i criteri di intervento sulla base degli stessi parametri adottati per gli edifici compresi nei perimetri dei centri storici.

I Piani di Comparto per le zone E4 dovranno uniformarsi ai dati quantitativi fissati dal P.R.G. ed ai seguenti principi: verifica della possibilità di recupero degli edifici esistenti, con particolare riguardo per quelli classificati di interesse ambientale e/o architettonico; studio delle possibilità di riutilizzo o di recupero del volume degli annessi rustici non più

⁸ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁹ D.G.R. 31/1/95 n°345

¹⁰ D.G.R. 31/1/95 n°345

¹¹ D.G.R. 31/1/95 n°345

¹² VARIANTE AL PRG N°13 "Contrade Rurali E4" DGR 31/01/2003 n° 191

¹³ VARIANTE AL PRG N°13 "Contrade Rurali E4" DGR 31/01/2003 n° 191

¹⁴ VARIANTE AL PRG N°13 "Contrade Rurali E4" DGR 31/01/2003 n° 191

Oltre al volume dei fabbricati contenuti entro il perimetro della zona di completamento B1 compresa nello I.U.P. ed al volume degli edifici numerati ed individuati con apposita scheda, potranno essere realizzati altri 80.000 mc. La volumetria prevista è la massima compatibile con l'infrastrutturazione dell'area in considerazione della necessità di riorganizzare le funzioni del centro di Arzignano e di garantire il riequilibrio tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e quelli destinati alla edificazione.

La distribuzione fondiaria dei volumi previsti come nuova edificazione dal piano attuativo deriverà da una partecipazione alla formazione di un indice territoriale dell'ambito da parte di tutti gli immobili (aree ed edifici) compresi nel perimetro del piano stesso. Sarà compito dello I.U.P. stabilire esattamente gli indici fondiari di ciascuna area o comparto e la ripartizione dei volumi previsti. L'altezza massima ~~nella media non dovrà comunque eccedere quella degli edifici esistenti~~ è di metri 10,00.⁵³

Gli elementi-guida della progettazione dovranno essere tesi alla riqualificazione del retro degli edifici su via Matteotti, anche studiando una accessibilità carrabile alternativa attraverso un tracciato stradale che li serva direttamente, ed alla valorizzazione delle due rogge, delle quali va rispettato il tracciato, (esclusi eventualmente i tratti in cui sia stato manomesso per esigenze di carattere produttivo od altro). Gli edifici potranno anche attestarsi sulla roggia, purchè gli spazi immediatamente vicini siano ad uso pubblico (portici, terrazze etc.)

Il Piano dovrà altresì prevedere la riqualificazione dell'insediamento lungo via Lepanto costituito dagli edifici recenti che attualmente presentano il retro degradato lungo la roggia, in modo da favorire il recupero dei volumi accessori ad integrazione degli edifici esistenti o comunque la loro nuova collocazione coerente con il disegno progettuale d'insieme.

ART.24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione relative ad attività di medie strutture di vendita deve essere corredata da uno studio per l'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale. Le nuove attività commerciali dovranno inoltre essere dotate degli standard previsti dalla vigente legislazione. Nei centri minori di Restena e Pugnello, in applicazione dell'art.21 L.R.37/99 è consentita la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione per l'insediamento di esercizi polifunzionali.⁵⁴

Per tali zone il P.R.G. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

Al fine dell'attuazione degli interventi, tutte le zone residenziali sono state suddivise per isolati, specificamente perimetrati e numerati nelle tavole di piano in scala 1:2000. A ciascun isolato corrisponde una apposita scheda riportata in Fascicoli allegati a questa Normativa dove sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento. Le indicazioni della scheda hanno carattere normativo per quanto riguarda i dati quantitativi e

⁵³ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁵⁴ VARIANTE AL PRG N°9 appr. C.C. 78/2000

le modalità di intervento (**progetto**).⁵⁵ Sono invece orientativi, per quanto riguarda l'ipotesi progettuale contenuta negli schemi grafici allegati alle schede degli isolati di tipo C2.

All'interno delle zone residenziali il P.R.G. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede.

Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

Zone B1

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti per gran parte negli anni '60, formanti un tessuto edilizio continuo. Ne è un esempio l'area del Quartiere Mantovano.

Le direttive del P.R.G. tendono a frenare l'espansione edilizia in queste zone consentendo, però gli interventi anche di ampliamento degli edifici esistenti. Il progetto tende più in generale ad un miglioramento del tessuto urbano assicurando una migliore dotazione di parcheggi, una viabilità più razionale ed un ampliamento del verde pubblico.

Zone B2

Sono caratterizzate dalla prevalenza di edifici condominiali isolati, di costruzione recente. Ne sono un esempio alcune aree della zona di Villaggio Giardino.

Le direttive di P.R.G. tendono a migliorare la qualità degli insediamenti, mediante l'incremento di parcheggi e verde pubblico.

Zone C1 (art. 24 comma II L.R. 61/85)

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m.7,00.

Le direttive del P.R.G. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

Zone C2 (art. 24 comma II L.R. 61/85)

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il P.R.G. indica con apposite Schede Normative riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (**progetto**)⁵⁶, sono indicative per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

INTERVENTI SU ABITAZIONI ESISTENTI

Si intendono per abitazioni esistenti quelle già abitate o, se di recente costruzione, già dotate di certificato di abitabilità alla data di adozione del P.R.G.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di ~~mc.60~~ **mc.30**⁵⁷ per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, **esclusi quelli ricadenti in zona A**⁵⁸, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa e con altezza inferiore o uguale a m.2,00, anche in deroga alle

⁵⁵ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁵⁶ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁵⁷ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁵⁸ D.G.R. 31/1/95 n°345

distanze dai confini (fatto salvo quanto stabilito dall'art.17) o tra fabbricati ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m.2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio. La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

~~Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.31 lettere a-b-c-d⁵⁹ della legge n°457/78. Per le costruzioni di carattere accessorio esistenti alla data dell'1 ottobre 1983 per le quali sia stata presentata istanza di condono ed abbiano ottenuto la sanatoria è ammessa la demolizione e il recupero del volume anche in ampliamento dell'edificio principale e previa approvazione di un progetto planivolumetrico, in deroga alle distanze dai confini e tra fabbricati purchè tali interventi siano migliorativi rispetto alla condizione esistente sia dal punto di vista della collocazione sul lotto che della qualità architettonica.~~

~~La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale anche se non espressamente individuati.⁶⁰~~

ART.25 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")

Per quanto riguarda le attività produttive il P.R.G. persegue l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività alternative rispetto alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici già presenti in misura preponderante sul territorio. A questo proposito nei lotti liberi compresi nelle zone di tipo "D" di completamento ed in quelle di espansione "D2" è consentita l'edificazione solo per attività alternative alla lavorazione delle pelli ed ai prodotti chimici. Salvo il trasferimento delle aziende di cui all'art.27, ovvero di altre aziende, purchè per queste ultime, siano rese disponibili le sedi originarie per attività alternative e senza ulteriori incrementi della superficie rispetto a quella in essere alla data di adozione del P.R.G.

Il P.R.G. persegue la limitazione dello sviluppo di altre aziende connesse alle lavorazioni delle pelli e ai prodotti chimici, per essenziali motivi ambientali, e cioè:

- 1) la salvaguardia del suolo, alterato da ampie discariche di fanghi di conceria con rischio anche per le falde acquifere;
- 2) l'elevatissimo uso di acqua e la necessità di processi di depurazione complessi con sperimentati rischi di impatto ambientale;
- 3) l'alterazione dell'aria, sgradevole da respirare sia per le immissioni atmosferiche connesse alla depurazione ed al trattamento dei fanghi, sia per le immissioni legate alla rifinitura della pelle (solventi ecc.).

Per lavorazione delle pelli e dei prodotti chimici si intendono tutte le attività di utilizzo, trasformazione, magazzino e commercio con deposito di tali prodotti; le limitazioni si rendono necessarie anche per gli edifici destinati anche alle sole attività di deposito o di commercio, in quanto la loro presenza va ad incrementare, negli edifici già esistenti, le produzioni che hanno un impatto negativo sull'ambiente.

Sono invece escluse dalle limitazioni del presente articolo le attività relative alla lavorazione della pelle già finita (guanti, borsette, vestiti, oggetti di arredamento etc.) e al commercio ~~al dettaglio~~⁶¹ di cuoi e pelli.

Le nuove attività dovranno essere qualificate e fra di loro diversificate, secondo criteri selettivi e di utilizzo parsimonioso del territorio: criteri che saranno definiti con uno specifico programma da parte del Consiglio comunale nell'ambito del P.P.A.

~~Fino all'approvazione del PPA, per tutti i lotti liberi nelle zone D l'edificazione di opifici è subordinata all'approvazione, con delibera del Consiglio Comunale, di una normativa che definisca le attività insediabili e le zone relative, secondo gli indirizzi espressi ai commi precedenti; tale normativa considererà anche le aziende già attive o da attivare, che, mediante la lavorazione dei sottoprodotti, riducano gli effetti ambientali più negativi, riciclando i prodotti residui delle attività locali (soprattutto la concia).⁶²~~

Il Consiglio comunale potrà assoggettare l'autorizzazione all'insediamento di nuove aziende a precisi obblighi, al fine di garantire l'effettiva applicazione degli indirizzi ed il raggiun-

⁵⁹ D.G.R. 31/1/95 n°345

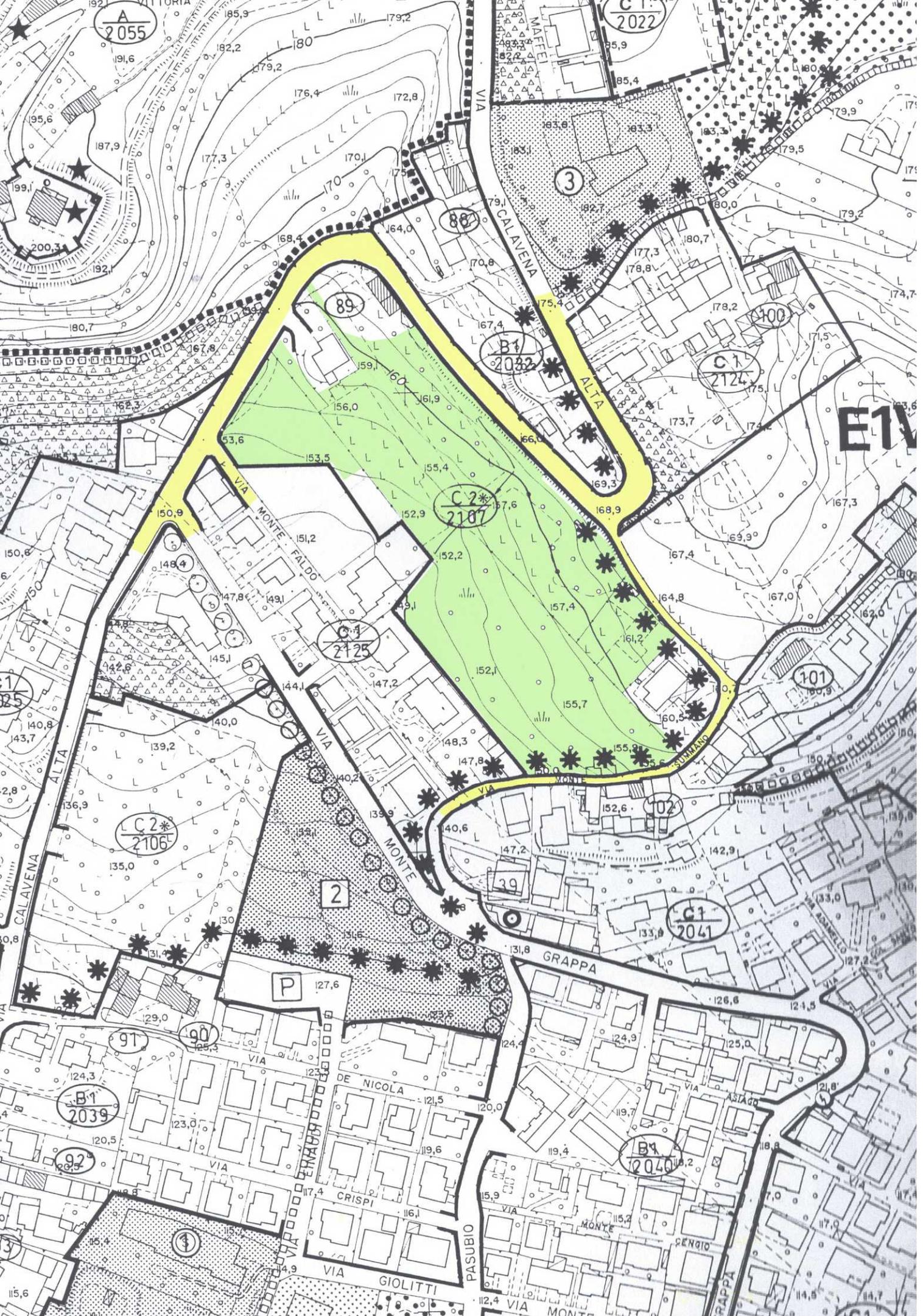
⁶⁰ D.G.R. 31/1/95 n°345

⁶¹ VARIANTE AL PRG N°9 appr. C.C. 78/2000

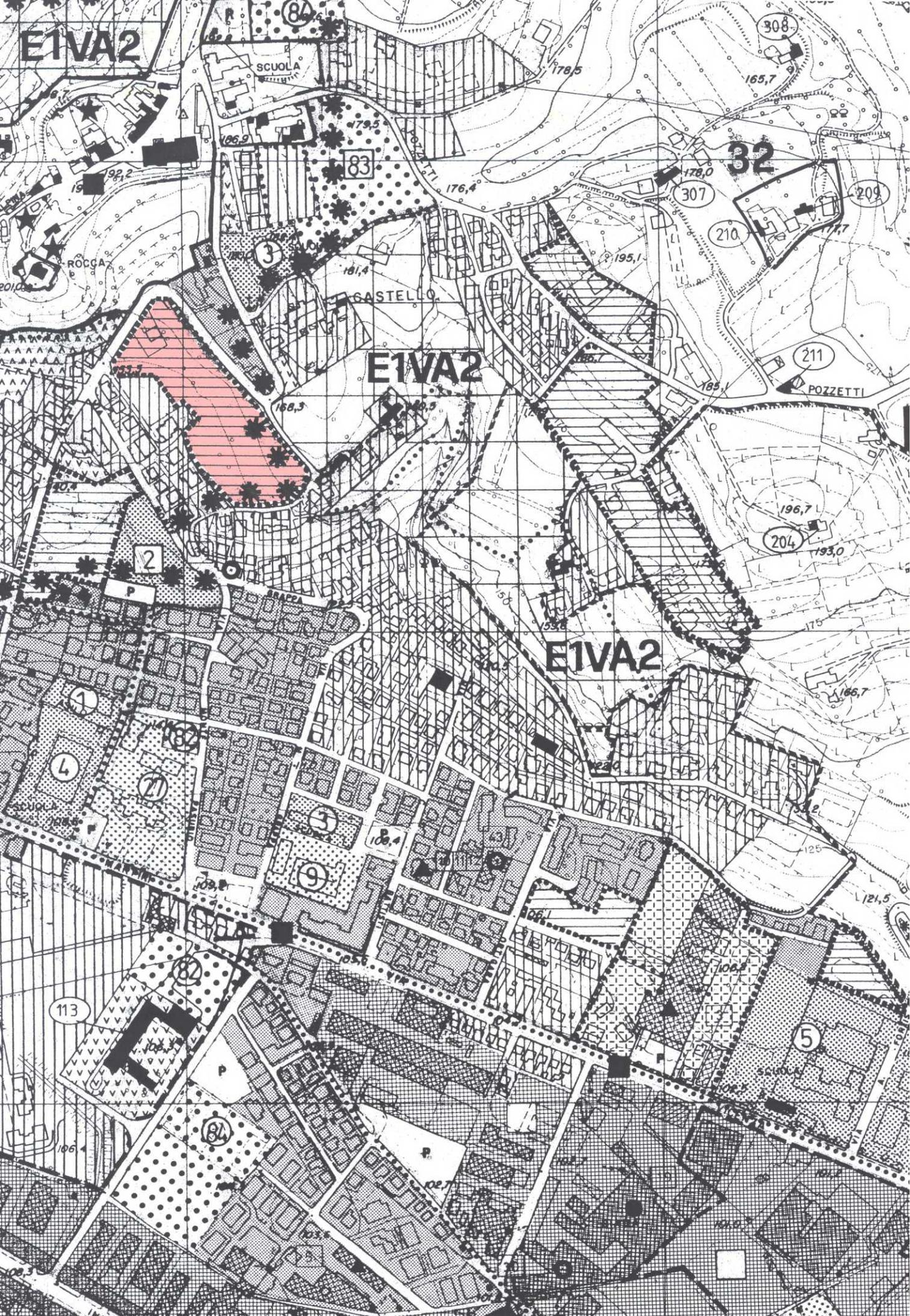
⁶² D.G.R. 31/1/95 n°345



1	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 21867
2	PARAMETRI DI PROGETTO INDIC TERRITORIALE MC/MQ 1,5 ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI ML. 6,50 NUMERO MASSIMO DEI PIANI 2 NUMERO MINIMO DEI PIANI 1 RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE 30%
3	PARAMETRI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. NUOVI ABITANTI INSEDIABILI /150 MC./AB.) 410 VOLUME COMPLESSIVO 30680
4	TIPO DI INTERVENTO INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO RIFERIMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE, ARTICOLI N
5	MODALITA' DI INTERVENTO <p>L'isolato è compreso nel perimetro delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico vicine alla collina del castello. Il progetto edilizio dovrà dunque porre particolare attenzione all'inserimento nell'ambiente sia naturale che costruito. Dovrà essere salvaguardata l'area verde e le alberature di pregio esistenti come indicato nello schema allegato. L'edificazione, preferibilmente a schiera, dovrà disporsi parallelamente alle curve di livello e comunque le costruzioni dovranno essere allineate. Il viale di distribuzione dovrà avere alberature su entrambi i lati e percorsi pedonali protetti dal traffico. La sezione dovrà comprendere oltre alla parte carrabile anche le parti riservate ai marciapiedi e dovrà essere di dimensioni adeguate all'uso. L'area è classificata come terreno geologicamente scadente, sono quindi necessarie indagini geologiche e geotecniche sui terreni di fondazione.*</p>
6	INDICAZIONI SULLO SCHEMA INSEDIATIVO (scala 1:2.000) <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> </div>



ESTRATTO DI P.R.G. scala 1 : 2.000



ESTRATTO DI P.R.G. scala 1 : 5.000

al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI
con Deliberazione di Consiglio
n. del

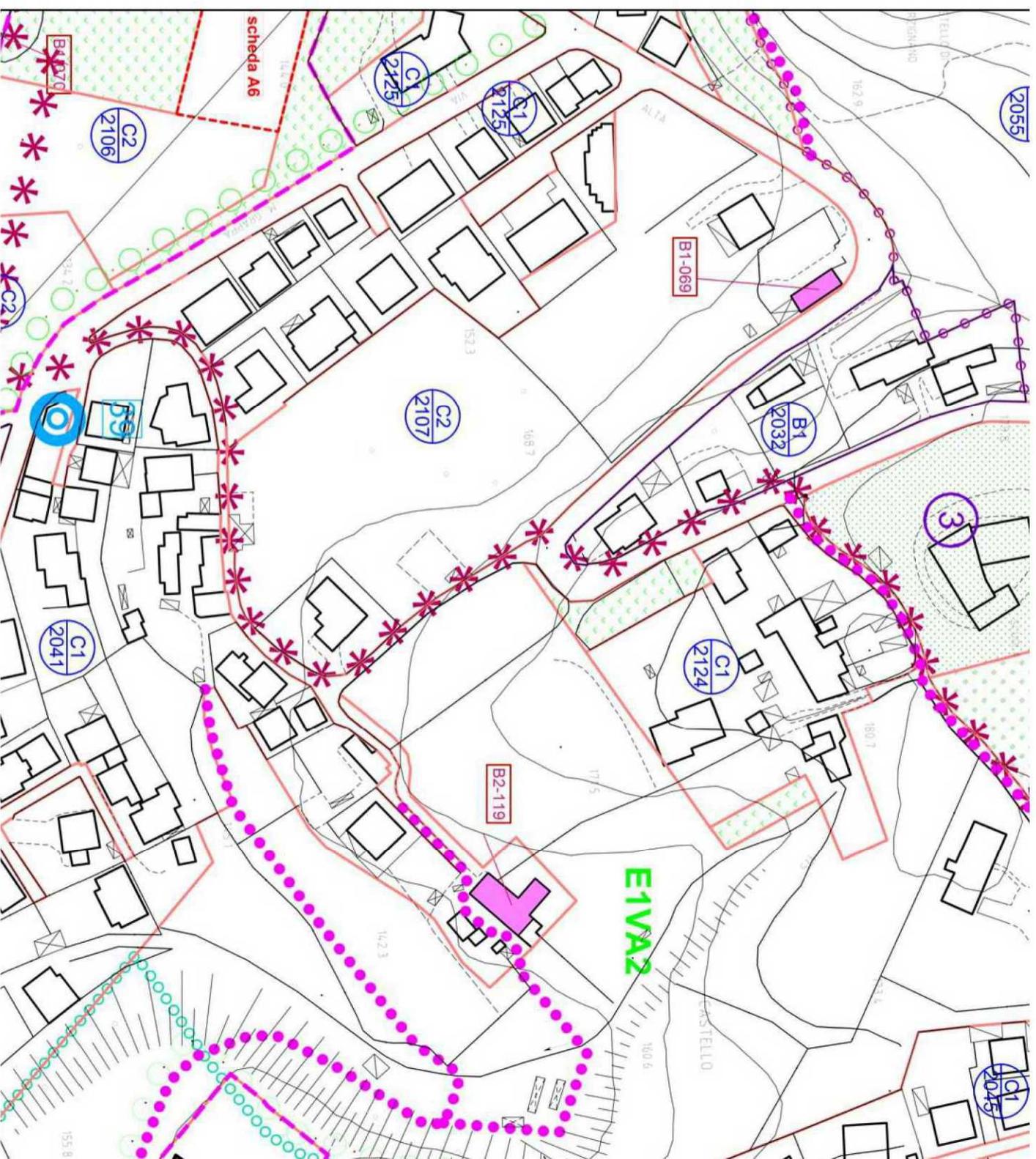
Sindaco
Dr. Giorgio Gentilin

Progettista - Coordinatore e
Responsabile del Procedimento
Dirigente Settore Gestione del Territorio
Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:
Dott. Matteo Baccara
Geom. Vinicio Albiero



TI - AGOSTO 2017



ESTRATTO DI PIANO INTERVENTI - SCALA 1:2000



ART. 24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico.

Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione relative ad attività di medie strutture di vendita deve essere corredata da uno studio per l'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

Le nuove attività commerciali dovranno inoltre essere dotate degli standard previsti dalla vigente legislazione. Nei centri minori di Restena e Pugnello, in applicazione dell'art. 15 della L.R. 21/2009 è consentita la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione per l'insediamento di esercizi polifunzionali.²²

Per tali zone il P.R.C. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

Al fine dell'attuazione degli interventi, tutte le zone residenziali sono state suddivise per isolati, specificamente perimetrati e numerati nelle tavole di piano in scala 1:2000.

A ciascun isolato corrisponde una apposita scheda riportata in Fascicoli allegati a questa Normativa dove sono indicati i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento. Le indicazioni della scheda hanno carattere normativo per quanto riguarda i dati quantitativi e le modalità di intervento (progetto).²³ Sono invece orientativi, per quanto riguarda l'ipotesi progettuale contenuta negli schemi grafici allegati alle schede degli isolati di tipo C2.

All'interno delle zone residenziali il P.R.C. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede.

Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

Zone B1

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti per gran parte negli anni '60, formanti un tessuto edilizio continuo. Ne è un esempio l'area del Quartiere Mantovano.

Le direttive del P.R.C. tendono a frenare l'espansione edilizia in queste zone consentendo, però gli interventi anche di ampliamento degli edifici esistenti. Il progetto tende più in generale ad un miglioramento del tessuto urbano assicurando una migliore dotazione di parcheggi, una viabilità più razionale ed un ampliamento del verde pubblico.

²² VARIANTE AL PRG N°9 appr. C.C. 78/2000

²³ D.G.R. 31/1/95 n°345



Zone C2 (art.17, comma due, lettera a, L.R.11/2004)

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il Piano degli Interventi indica su apposite "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee" riferite alle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000 le caratteristiche principali degli interventi previsti (tracciati stradali, localizzazione dei parcheggi e delle aree verdi, sagome, tipologie, dati quantitativi relativi alla nuova edificazione etc.); le previsioni contenute nelle Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee sono vincolanti per quanto riguarda i dati quantitativi dei parametri di progetto, le modalità di attuazione, i dati qualitativi, le destinazioni d'uso insediabili, il tipo di intervento e le modalità di intervento (progetto)²⁴ - prescrizioni e prevalgono sulle presenti NTA-Op; sono indicative solo per quanto riguarda gli schemi grafici allegati.

Nelle relative "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee" può essere prescritta tra le modalità di intervento la qualità e la quantità degli standard primari – attrezzature di vicinato, da ricavare in sede di IUP – PUA, nel caso non vi sia alcuna indicazione, al servizio delle residenze, si dovrà provvedere a ricavare attrezzature di vicinato – standard primari nella misura di almeno 11 mq/abitante (=166 mc) di cui 7 mq/abitante per aree a verde attrezzato - piste ciclabili e 4 mq/abitante per aree a parcheggio (almeno la metà dovrà essere destinata a soli spazi di stallo).

A seguito di Approvazione della Variante al PRG n. 23 (D.G.R.V. n. 2883 del 18/09/2007) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 con modifiche d'ufficio, per le seguenti zone residenziali: B1/2017, B1/2163, B1/2164, B1/2165, B2/1032, C1/3007, C1/3021, C2/2081, C2/2106, C2/2113, C2/2134, C2/2166, C2/2168, C2/3031, C2/3032 indicate sono state introdotte le seguenti prescrizioni generali:

1. Al fine della salvaguardia dell'ambiente, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, piazzali, ecc., devono essere mantenuti a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.
2. Per tutte le aree di nuova edificazione che si condividono, viene prescritto che non dovrà essere realizzato e aperto, nessun nuovo accesso carraio sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati e realizzato un unico accesso per più edifici.
3. Per tutte le modifiche, dovrà essere fatta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
4. Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale, dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
5. Si ritiene corretto, al fine di tutelare il territorio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, di prescrivere la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di filari di alberature autoctone, meglio se a grandi macchie, caratteristiche della zona e d'alto fusto.
6. Andranno inoltre recepite integralmente le prescrizioni contenute nei pareri dei consorzi di bonifica Zerpano-Adige-Guà e Riviera Berica, come stabilito nella comunicazione inviata dal Genio Civile con nota prot.n. 100941/57.00 del 20/02/2007.²⁵

²⁴ D.G.R. 31/1/95 n°345

²⁵ VARIANTE N° 23 appr. C.C. 14/04, D.G.R. 2883/07



Per gli erigendi nuovi edifici nelle zone C2 2103 , C2 8026, C2 8027, C2 8029, C2 8031, C2 8032, C2 8034, C2 8035, C2 8036, C2 8037, C2 8043, dovrà essere garantita una prestazione energetica almeno di "classe A1" ai fini della determinazione della classe energetica dell'edificio, utilizzando l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, EP_{gl,nren}, calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, secondo le vigenti norme in materia.

Zone C3

Sono aree di recente formazione, nate a seguito dell'approvazione di piani urbanistici attuativi PUA e della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione già collaudate, all'interno di tessuti insediativi a prevalenza residenziale.

Le direttive del P.R.C. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona come previste dal PUA di urbanizzazione.

Si tratta di zone edificate o con lotti liberi edificabili nei quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al secondo comma di questo articolo.

Per ciascuna di tali zone il Piano degli Interventi indica su apposite "Schede Normative sulle Zone Territoriali Omogenee" in modo vincolante i parametri di progetto, il tipo di intervento, le modalità di attuazione, le modalità di intervento con dati quantitativi e qualitativi anche definendo le destinazioni d'uso insediabili;

INTERVENTI SU ABITAZIONI ESISTENTI

Si intendono per abitazioni esistenti quelle già abitate o, se di recente costruzione, già dotate di certificato di abitabilità alla data di adozione del P.R.C.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.C. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.30²⁶ per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A²⁷, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq. 18 per unità abitativa e con altezza inferiore o uguale a m. 2,00, anche in deroga alle distanze dai confini ed agli indici di zona. La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a-b-c²⁸ dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

²⁶ D.G.R. 31/1/95 n°345

²⁷ D.G.R. 31/1/95 n°345

²⁸ D.G.R. 31/1/95 n°345