



asa studioalbanese

vicenza 36100 contrà Pusterla 12
milano 20134 via ventura 15

tel +39(0)444996000
fax vi +39 (0)444996044 - fax mi +39 (0)226412736
info@studioalbanese.it - www.studioalbanese.it

P.IVA / C.F. / Registro Imprese VI02026660247
REA n. 200844 - Capitale Sociale € 99.000,00 i.v.

PROGETTAZIONE

ASA Studio Albanese s.r.l.

Contrà Pusterla 12, 36100 Vicenza

DIREZIONE ARTISTICA

Flavio Albanese

Contrà Pusterla 12, 36100 Vicenza

COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

Arch. Lorenzo Frigo

Corso Matteotti 33, 36071 Arzignano (VI)

COMMITTENTE

**Consorzio Urbanistico Area Centrale
ex conerie**

via stadio, 36/13-Arzignano-VI

DATA

9 Febbraio 2011

AGGIORNAMENTO 05 DEL

18 Aprile 2012

REFERENTE PROGETTO

Arch. Simone Matteazzi

FILE

MST_PP_RL_A_0_0_02

LAVORO

**Variante al piano particolareggiato
Area centrale delle ex conerie**

TAVOLA

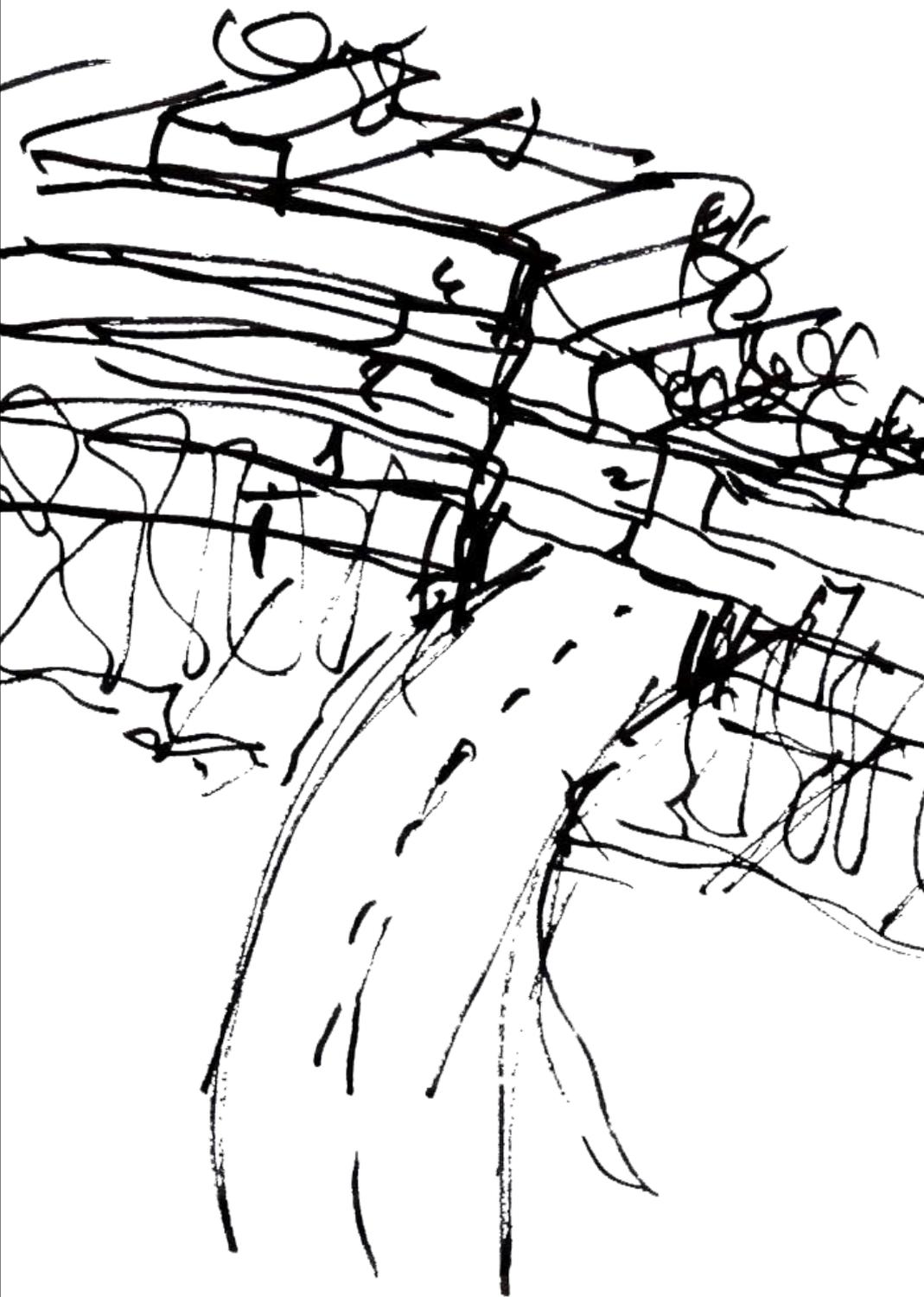
Norme tecniche di attuazione

SCALA

-

PP_RL

02



ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme di attuazione hanno per oggetto la regolamentazione di tutti gli interventi edilizi e di urbanizzazione e delle destinazioni d'uso all'interno dell'area interessata dalla Variante al Piano Particolareggiato.

Il perimetro di tale variante è evidenziato negli elaborati allegati.

Il Piano oggetto di variante è già in parte realizzato. Restano da realizzare i comparti denominati F6, G7, H8, L10, che la presente variante denominerà "plessi" considerando l'unitarietà delle opere di urbanizzazione che li interessano.

Le indicazioni previste per i comparti M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, N24, L12, A1, B2, C3, D4, I9, L11, rimangono invariante come anche le schede che li identificano e ne definiscono i criteri di intervento.

ARTICOLO 2 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La variante di Piano Particolareggiato è formata dagli elaborati qui di seguito elencati:

ELABORATI DESCRITTIVI

00. Elenco elaborati
01. Relazione
02. Norme tecniche di attuazione
03. Relazione paesaggistica
04. Allegato A

STATO DI FATTO

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 05. Inquadramento | scala - |
| 06. Pianta dei piani terra | scala 1:500 |
| 07. Pianta delle coperture | scala 1:500 |
| 08. Pianta urbanizzazione primaria | scala 1:500 |
| 09. Profili e sezioni | scala 1:500 |

PROGETTO DI VARIANTE

Gli elaborati di progetto vengono sostituiti dai seguenti:

- | | |
|---|-------------|
| 10. Aggiornamento quote di progetto | scala 1:500 |
| 11. Pianta piani terra, viabilità, aree pubbliche e/o ad uso pubblico | scala 1:500 |
| 12. Pianta delle coperture | scala 1:500 |
| 13. Pianta urbanizzazione primaria | scala 1:500 |
| 14. Profili e sezioni | scala 1:200 |
| 15. Abaco finiture prospetti | scala 1:50 |
| 16. Abaco finiture spazi aperti | scala 1:50 |
| 17. Abaco finiture spazi aperti | scala 1:50 |
| 18. Abaco finiture spazi aperti | scala 1:50 |
| 19. Abaco finiture spazi aperti | scala 1:50 |
| 20. Tavola sinottica: spazi verdi e percorsi | scala 1:500 |
| 21. Tavola sinottica: parcheggi e aree di manovra | scala 1:500 |
| 22. Tavola sinottica fabbricati | scala 1:500 |
| 23. Schede normative dei plessi | |
| 24. Viste | |
| 25. Viste | |
| 26. Tavola riassuntiva dati di piano | scala 1:500 |
| 27. Schema riassuntivo delle aree da cedere in uso e/o proprietà | scala 1:500 |

Tutti gli elaborati sopra elencati costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione.

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano particolareggiato sarà attuato, per quanto di competenza, dal comune di Arzignano che potrà per altro, previa stipula di apposita convenzione, demandare la progettazione esecutiva, la direzione dei lavori e la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai soggetti pubblici e privati aventi titolo per la realizzazione degli interventi previsti; l'attuazione da parte di terzi potrà riguardare opere di urbanizzazione, comparti edilizi, edifici.

ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dovranno essere realizzate anche per stralci funzionali e sulla base di un progetto generale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione degli erigendi fabbricati è subordinata a un PUA del comparto ed è subordinata a nuovo convenzionamento.

ARTICOLO 5 - RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi previsti potranno essere rilasciate:

- a) direttamente per gli interventi nell'area del centro storico, nell'area di contatto N24, e nei comparti M14 – M15 – M16 – M17 – M18 – M19 – M20 – M21 – M22 – M23 – L12.
- b) previa sottoscrizione della convenzione da parte di tutti i proprietari o da parte del Consorzio Urbanistico per i comparti A1 – B2 – C3 – D4 – I9 – L11 - M13, e i plessi 1, 2, 3, 4 e 5.

ARTICOLO 6 – COMPARTI E PLESSI DI INTERVENTO

In previsione di una possibile attuazione per stralci funzionali del Piano Particolareggiato, al fine di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni, la compiutezza architettonica e la razionalità insediativa degli edifici, sono indicati comparti e plessi di intervento i cui perimetri, indicati nelle schede normative, potranno, per altro essere modificati con provvedimento di C.C. Allo scopo di meglio conseguire le finalità di cui sopra.

Gli interventi nei singoli comparti e plessi di cui al punto b dell'art. 5 potranno venire realizzati previa stipula della convenzione, con la quale verranno suddivisi tutti gli oneri a carico del Consorzio Urbanistico. Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate anche in carenza di alcune opere di urbanizzazione purché siano realizzabili nell'ambito del comparto e del plesso, e sia garantito l'accesso e l'allacciamento ai pubblici servizi.

La presente variante stralcia dal piano i comparti L10 – H8 – F6 – G7, e definisce gli ambiti dei plessi 1, 2, 3, 4 e 5.

L'attivazione del plesso 1 è subordinata alla acquisizione della proprietà da parte dei privati del sedime della ex Roggia dei Cappuccini all'interno del plesso medesimo.

ARTICOLO 7 - QUANTIFICAZIONE E CALCOLO DEI VOLUMI EDILIZI E MODALITA' DI MISURAZIONE DELLE ALTEZZE

Per i plessi 1, 2, 3, 4 e 5 introdotti con la variante, i volumi edilizi realizzabili all'interno del Perimetro di Variante sono quelli indicati nelle schede normative dei plessi (TAV. 24).

Per gli altri comparti rimangono vigenti le attuali schede normative.

Sono vincolanti non come sagoma ma come quantità di superficie solo i porticati descritti nei dispositivi delle schede che dovranno avere una profondità minima di cm.200.

Le sagome dei piani terra e dei piani interrati sono indicative.

Le altezze degli edifici rientranti nel programma di riqualificazione urbana vanno misurate dall'imposta della quota 0,00 del piano terra indicato nei profili di piano; l'altezza massima è calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio dei vani abitabili, e riferita alle quote di progetto allegate al PP.

Le altezze degli altri edifici vanno misurate dai profili di progetto, così come prescritto dalla normativa di PRG.

Non concorrono al calcolo dei volumi i locali destinati ad ospitare in via esclusiva le rampe di accesso ai parcheggi interrati, i portici, percorsi e marciapiedi ad uso pubblico, e le porzioni di viabilità pubblica all'interno della sagoma dell'edificio e comprensive dei marciapiedi e/o percorsi pubblici posti ai lati della stessa.

ARTICOLO 8 - NORME GENERALI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, fatte salve le specifiche previsioni del Piano Particolareggiato, è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale. Particolare cura dovrà essere posta affinché, nella realizzazione degli interventi, non si creino barriere architettoniche che possano determinare impedimento al movimento delle persone.

I parcheggi rispettano quanto disposto dall'art. 8.2.3. del DM 14 giugno 1989 n.236

Il complesso delle indicazioni del piano costituiscono previsione planivolumetrica, le pareti degli edifici previsti, anche distanti tra loro meno di dieci metri lineari, potranno essere finestrate, con i limiti di cui alle schede normative allegate.

ARTICOLO 9 - VOLUMI EDILIZI NEGLI EDIFICI

Nelle schede normative è indicato il volume realizzabile in ciascun edificio in diretta attuazione del Piano Particolareggiato; detto volume è per altro suscettibile di incremento, pur nel limite delle previsioni planivolumetriche (sagoma, profili, altezze, superficie coperta, etc.), a seguito di approvazione di un progetto planivolumetrico che preveda la trasposizione di volumi negli edifici.

La trasposizione di volume da un edificio all'altro, se avviene tra ditte diverse e in variazione del PP deve essere oggetto di vincolo "non aedificandi" a carico del lotto cedente.

ARTICOLO 11 - DESTINAZIONE D'USO NEGLI EDIFICI E NEI COMPARTI DI INTERVENTO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla normativa per i centri storici. In particolare le destinazioni commerciali, direzionali e artigianato di servizio nei plessi 1, 2, 3, 4, 5, sono ammesse per una superficie di mq.1620,44.

Superfici superiori sono consentite con vincolo di aree a parcheggio ad uso pubblico o monetizzazione di aree così come previsto dal PRG vigente.

Qualora non risultasse possibile, in tutto o in parte, ricavare le aree a standard nelle adiacenze del fabbricato, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale di indicare altre aree a standard da realizzare o da monetizzare per l'importo che sarà determinato dall'Amministrazione stessa.

La suddivisione delle destinazioni diverse dalla residenza nei vari edifici, dovrà venire preceduta da un accordo sottoscritto dai partecipanti al Consorzio Urbanistico.

ARTICOLO 12 - AREE E STRUTTURE PUBBLICHE E D'USO PUBBLICO

Le aree e le strutture pubbliche e d'uso pubblico dovranno essere realizzate in conformità alle indicazioni del Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi di attuazione dello stesso. I materiali da utilizzare nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree d'uso pubblico dovranno essere di prima scelta e posti in opera a regola d'arte; tutti i percorsi pedonali e ciclabili, gli slarghi e le piazze, le sponde dei corsi, i cordoli, la pavimentazione dei parcheggi anche collocati lungo le strade, dovranno essere realizzati con materiali conformi a quelli previsti degli interventi sull'area descritti dal PRU o concordati con il coordinatore del programma stesso.

Le alberature e gli arbusti da utilizzare nell'area dovranno essere oggetto di specifica valutazione nel progetto generale delle opere di urbanizzazione; alle medesime indicazioni dovranno uniformarsi le previsioni per le aree private.

Le superfici di proprietà privata destinate ad usi pubblici dovranno essere oggetto di corrispondente, specifico vincolo perpetuo e sarà regolato da apposita convenzione.

Quando le schede normative indicano l'obbligo di realizzazione di porticati, al fine di consentire la realizzazione di edifici di particolare rilievo architettonico, gli stessi potranno non essere continui, lungo tutto il fronte degli edifici, purché venga comunque garantita la continuità dei percorsi pubblici o d'uso pubblico.

ARTICOLO 13 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Per quanto concerne gli edifici compresi nel perimetro del centro storico definito dal PRG approvato, gli interventi dovranno conformarsi, sia per quanto concerne le indicazioni generali che per le indicazioni contenute nelle schede normative, a quanto stabilito dal PRG.

In caso di discordanza, purché non di natura normativa generale, tra le previsioni del PRG approvato e la presente variante al Piano Particolareggiato prevarranno le previsioni della Variante al Piano Particolareggiato.

Gli alloggi di progetto dovranno preferibilmente essere a doppio affaccio e ciascun alloggio dovrà essere dotato di almeno una loggia e/o terrazza.

Sono ammesse coperture piane purché realizzate secondo le modalità descritte al successivo art.16 e gli schemi allegati.

Le aree scoperte pertinenziali ai fabbricati dovranno generalmente essere sistemate a giardino e/o orto, è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di percorsi; è altresì consentita l'installazione di manufatti di arredo quali voliere, gazebo e simili purché armonicamente inseriti nel paesaggio. Eventuali aree pavimentate non dovranno occupare una superficie superiore al 50% dell'area scoperta.

I serramenti potranno essere in materiale metallico o lignei. Non sono comunque ammesse persiane avvolgibili in plastica e/o metallo e serramenti a vista in alluminio anodizzato.

L'oscuramento dovrà essere garantito da serramenti esterni in legno e/o tende oscuranti con colore omogeneo definito in fase di permesso a costruire.

Gli elementi aggettanti quali logge, terrazze, bow window possono uscire anche puntualmente dal filo dell'edificio per una profondità massima di metri 3,00. Per le parti in aggetto solo due pareti potranno essere tamponate in materiale opaco mentre la terza parete dovrà essere in materiale trasparente per almeno il 50%.

Le pareti verticali degli elementi oltre il quarto livello dei fabbricati dovranno preferibilmente

essere in materiale trasparente. Se sono previste pareti opache dovranno essere con finiture pregiate tipo legno, alluminio, ecc.

Le aperture in facciata dovranno essere preferibilmente a tutta altezza e di larghezza modulare costante.

ARTICOLO 14 - PARCHEGGI INTERRATI

Tutti gli edifici a destinazione residenziale dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati, comunque in conformità delle indicazioni di piano, sufficienti a garantire il pieno rispetto degli standard minimi, le superfici scoperte delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale dovranno essere per la maggior parte utilizzate a giardino.

Gli edifici a destinazione commerciale/direzionale/artigianato di servizio, possono venire realizzati nei plessi 1, 2, 3, 4, 5, per una superficie utile massima di mq. 1620,44; per superfici superiori dovranno venire relizzati, o monetizzati, i relativi parcheggi, sufficienti a garantire il rispetto degli standards relativi alle specifiche destinazioni d'uso.

Il volume edilizio relativo a strutture di parcheggio d'uso pubblico, non viene computato nel calcolo del volume massimo realizzabile.

ARTICOLO 15 - DELIMITAZIONE DELLE PROPRIETÀ PRIVATE

La delimitazione delle aree private può essere costituita solamente da siepe viva o da elementi leggeri metallici e/o lignei.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica.

ARTICOLO 16 - VOLUMI CER

I volumi di cui all'art.6/a della variante n.4 al PRG saranno destinati ad ospitare vani che siano anche in minima parte adibiti all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

Tali volumi possono essere dotati di sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare (serre), applicati sui balconi o integrati nell'organismo edilizio.

Tali vani dovranno essere arretrati dal filo dell'apparato di gronda di almeno 150 cm.; il 40% della superficie dovrà essere destinato a superficie scoperta. Il 50% della superficie destinata a terrazza-giardino dovrà obbligatoriamente essere destinato a verde (il verde potrà essere attrezzato a tetto-giardino o in fioriere e/vasi fissi).

Il parapetto dovrà essere arretrato dal filo dell'edificio di almeno cm.50 e dovrà essere di tipo leggero mantenendo una trasparenza della superficie del 50% minimo.

ARTICOLO 17 – FINITURE DEGLI EDIFICI

I nuovi fabbricati dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- comignoli: devono essere improntati a semplicità di forma ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- i canali di gronda e pluviali devono essere in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con le facciate;
- possono realizzarsi logge in arretramento e/o aggetto al filo di facciata, tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti. Qualora la loggia si configuri come “serra” per il recupero dell'energia solare e contribuisca attivamente al risparmio energetico dell'edificio non costituirà volume ai fini del calcolo urbanistico complessivo.
- Sono vietati intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo.