



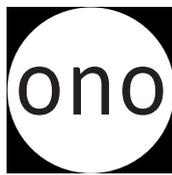
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

COMUNE: Vicenza

PROGETTO: PU8 DUE TORRI

COMMITTENTE: Querena srl

PROGETTISTA: Arch. Antonio Galdeman



ART. 1 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Comparto 1 del *Piano Urbanistico Attuativo denominato PU8 "Due Torri"*, ubicato in via Cappuccini a Vicenza.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

La destinazione d'uso ammessa nel Comparto 1 "Due Torri" del *PU8 Via Monte Zovetto e via Cappuccini (ex PP8)* è residenziale per il 100% della capacità insediativa.

Non sono previste le destinazioni commerciale, direzionale e artigianato di servizio (K=0).

ART. 3 - DEFINIZIONE DELLA QUOTA ZERO DI PROGETTO E DELLE QUOTE PROGETTUALI

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 03 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. 06.

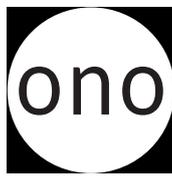
La quota zero di progetto è la quota dalla quale si calcolano le altezze degli edifici ai sensi del vigente PI e corrispondente alla quota media della futura strada all'interno del comparto, prospiciente al complesso edilizio di progetto. Nel presente *PU8 "Due Torri"* è prevista una quota zero di progetto indicata nella Tav. 06.

ART. 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del *PU8 Comparto 1 "Due Torri"*:

- il volume massimo edificabile, pari a **11.337,50 mc**, ottenuto dal prodotto tra la superficie territoriale (St) del comparto d'intervento PU8 pari a mq 4.535 (inferiore rispetto alla superficie comparto di intervento da P.I. pari a 4.664 mq) e il rispettivo indice di fabbricabilità territoriale (It) pari a 2.5;
- la linea di massimo inviluppo dei volumi fuori terra è definita nella Tavola 06;
- la massima altezza dei fabbricati è fissata dalla Tavola 06;
- i distacchi minimi tra fabbricati all'interno del Comparto 1 sono fissati dalla Tavola 06;
- le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà sono definite dall'art 18, comma 3 e 5 delle NTO;
- i distacchi tra i nuovi fabbricati e gli edifici esistenti esterni al comparto sono definiti dall'art. 18, comma 1 e 5 delle NTO;
- la quota zero di progetto è indicata nella Tavola 06 e corrisponde alla quota media della futura strada all'interno del comparto, prospiciente al complesso edilizio di progetto nel punto indicato nella Tavola 06.
- l'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Costituiscono elementi indicativi del *PU8 Comparto 1 "Due Torri"*, da precisare con il Permesso



di Costruire:

- la sagoma di progetto dei fabbricati, che dovrà comunque essere contenuta all'interno della linea di massimo inviluppo dei volumi fuori terra di cui alla Tavola 06;
- gli accessi carrai e pedonali;
- le quote di progetto delle aree scoperte che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e degli aspetti idraulici delle reti e dei terreni limitrofi.

Sono consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi del Comparto, modifiche non rilevanti della conformazione delle opere di urbanizzazione, che non comporteranno variante alle presenti Norme Tecniche.

ART. 5 - STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea alle vigenti normative in materia di sicurezza e inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 6 - AREE A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Il dimensionamento degli standard urbanistici è conforme agli indici ed al "parametro S" previsti per il *PU8 Via Monte Zovetto e via Cappuccini (ex PP8)* come da tabella NTO (art. 55 - Elaborato 3) e dalla dotazione di spazi pubblici per l'attuazione del P.I. (art.19 delle NTO).

Gli spazi adibiti a standard, oltre a dover rispettare le indicazioni contenute nel PUA, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno.

Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Nei parcheggi pubblici di uso pubblico devono essere previsti gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



Per garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni del territorio il volume di invaso sarà ospitato nell'area verde depressa posta a Nord, con quota altimetrica -0,90 m rispetto allo quota zero di progetto. Le sponde dell'invaso dovranno avere un rapporto di pendenza pari a 1:3 e dovrà essere esposta la segnaletica di pericolo.

ART. 7 - VIABILITÀ INTERNA

La strada di accesso ai parcheggi pubblici (lato Est del comparto) prevede una servitù di passaggio a favore della villa posta a Nord dell'intervento (costruita sui Mappali 2163 e 117 Foglio 64) che consenta il collegamento della stessa con via dei Cappuccini.

ART. 8 - REALIZZAZIONE UNITARIA

Il *PU8 Comparto 1 "Due Torri"* prevede la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI (Tavola 01).

ART. 9 - AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino pensile con pacchetto di copertura realizzato mediante opportune soluzioni tecniche per consentire l'inerbimento.

ART. 10 - REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri di:

- qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante;
- funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti;
- capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.

I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.



ART. 11 - MONITORAGGIO ACQUE DI FALDA

In riferimento all'analisi di rischio e la relativa determina n°1187 del 12/05/2023 si prescrive:

1) Monitoraggio acque di falda:

- l'esecuzione di un monitoraggio delle acque di falda dai piezometri Pz1 (monte) e Pz24 (valle - POC) con cadenza trimestrale per 2 anni a partire dalla data della determina;
- a cadenza annuale dovrà essere trasmesso un report sintetico di aggiornamento degli esiti del monitoraggio;
- al termine dei 2 anni di monitoraggio, qualora non siano stati rilevati superamenti delle CSR calcolate, sarà definitivamente interrotto.

2) Revisione dell'elaborazione qualora vengano modificate le previsioni edilizie delle fondazioni dell'edificio oggetto di PUA.

ART. 12 - IMPATTO COLORE

Come da esame dell'impatto visivo-percettivo sul sito patrimonio mondiale Unesco " La città di Vicenza e le ville del Palladio nel Veneto" si prescrive la realizzazione di una tinteggiatura secondo la gamma dei colori suddivisa in 3 combinazioni/soluzioni cromatiche atte a garantire una mitigazione del nuovo edificio all'interno del contesto. *(allegato A)*

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

Trattandosi di disposizioni di rango attuativo, esse precisano le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le predette Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio vigenti alla data di approvazione del piano nonché la vigente normativa statale, regionale e provinciale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Vicenza, 22 Luglio 2024

Arch. Antonio Galdeman

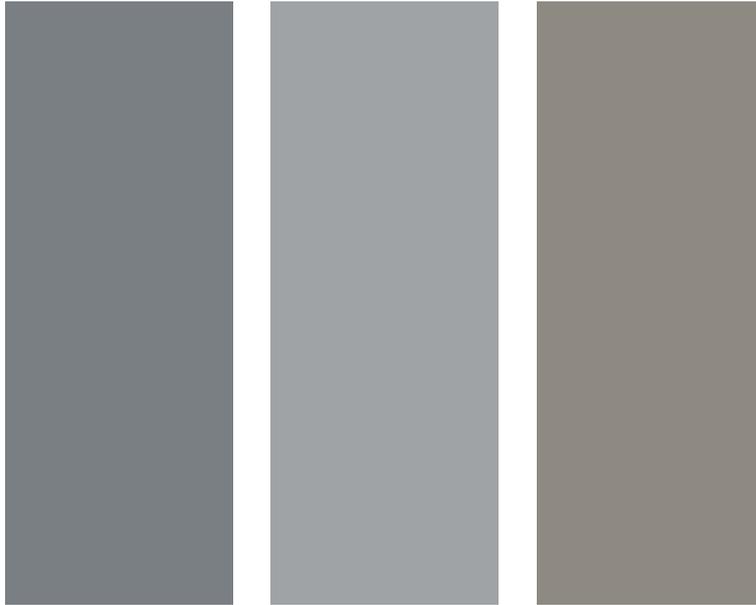




ALLEGATO A

Gamma dei colori suddivisa in 3 combinazioni/soluzioni cromatiche

Marcapiano



Parete

