



**VARIANTE NORMATIVA AL P.I. CON P.U.A. DI  
INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D' USO PARZIALE DA EDILIZIA RESIDENZIALE A  
EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA DELL' U.d.S. T7  
di cui all' art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale n. 11  
del 23 Aprile 2004**

**TAV. 10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DICEMBRE 2023

**Arch. Gaetano Ingui - via dell' Economia 90 Vicenza 0444 961818**



# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.U.A. in Variante all'art. 28 delle N.T.O. del P.I. "Z.T.O. D4 – Speciali di trasformazione"**

## **ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.**

Le presenti norme disciplinano l'attuazione dell'urbanizzazione e dell'edificazione comprese nel perimetro del piano attuativo della "Zona D4 – Speciali di trasformazione" di cui all'art. 28 comma 7 Tabella normativa n. 8 "area Ansa Borgomagno (Corso Tre Venezie e Cavalcavia Dalmazia)" sita in Via Lanfranco ZANCAN, già compresa nel P.R.U. "Il Superamento dei Margini". In particolare, la variante al P.I. riguarda l'Unità di Spazio "T7" e consiste nel cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale privata a edilizia turistico/ricettiva.

Le prescrizioni della sottozona confermano le norme del P.R.U. approvato con D.C.C. n. 3 del 1999 e D.C.C. n. 22 del 10/02/2004 e successive varianti. Le norme speciali del P.R.U. "Il Superamento dei Margini" sono allegate al P.I. – ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE – 2. PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) "AREE COMPRESSE TRA LE VIE P. SARPI E A. DA BASSANO".

Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale innanzi richiamate, il Regolamento Edilizio vigente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo del PRU "Il Superamento dei Margini" di cui alla D.C.C. n. 22 del 10 febbraio 2004 e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## **ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO**

- 2.1 I parametri urbanistici per l'attuazione dell'intervento sono quelli indicati all' art. 3 comma 3 dell'allegato A. Norme Tecniche particolari di Attuazione – 2. Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Aree comprese tra le Vie P. Sarpi e A. da Bassano del vigente P.I.
- 2.2 Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono quella residenziale per l'edificio "A" e quella turistico/ricettiva per l'edificio "B"
- 2.3 Non è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3 del vigente "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte dei soggetti privati".
- Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo le destinazioni d'uso previste, adottandone i relativi parametri.

## **ART. 3 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.**

- 3.1 La quota 0.00 per il calcolo dei volumi edilizi e delle altezze urbanistiche degli edifici, come richiamato nelle N.T.A. del P.R.U. (Art. 6 comma 10) e nelle schede urbanistiche, potranno essere differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con le sedi stradali. Per quanto riguarda l'Unità di Spazio "T7" la quota 0.00 di riferimento è posizionata nel tratto piano del cavalca ferrovia Dalmazia come indicato nella TAV. 4 "PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T7-P1 PLANIVOLUMETRICO".
- 3.2 Le volumetrie delle autorimesse dell'Unità di Spazio "T7" ricavate sotto la quota 0.00 non saranno pertanto computate nel calcolo dei volumi urbanistici.
- I volumi tecnici ricavati sotto la quota 0.00 non saranno conteggiati nel calcolo dei volumi urbanistici ai sensi dell'art. 101 del Regolamento Edilizio previgente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10 febbraio 2004.
- I volumi delle unità immobiliari aventi destinazioni d'uso commerciale/direzionale/turistico-ricettivo situati sotto la quota 0.00 innanzi citata saranno comunque conteggiati e compresi nella volumetria totale indicata nella scheda urbanistica dell'Unità di Spazio "T7" – Stato di Progetto.

## ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

### 4.1 Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto per gli edifici “A” e “B”;
- ◆ La massima superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale-direzionale-turistico/ricettiva;
- ◆ La massima superficie copribile determinata dalle linee di massimo inviluppo
- ◆ Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo del PRU “Il Superamento dei Margini” di cui alla D.C.C. n. 22 del 10 febbraio 2004;
- ◆ Il minimo indice ecologico (qualora previsto dalla specifica norma di zona del P.R.G.);
- ◆ La massima altezza dei fabbricati;
- ◆ La presenza o meno di interrati/seminterrati e la loro destinazione d’uso;
- ◆ L’accessibilità o meno degli interrati/seminterrati con rampe, e la posizione delle stesse per gli interrati pubblici o di uso pubblico;
- ◆ La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati “A” e “B”, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- ◆ I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d’intervento del P.U.A.;
- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- ◆ Lo zero urbanistico corrispondente al tratto piano del cavalca ferrovia Dalmazia (o i punti di zero urbanistico per le diverse zone);
- ◆ L’entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

4.1.1 Sono inoltre consentite, nel rispetto dell’impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali approvabili direttamente dalla Giunta Comunale.

4.1.2 La sagoma della superficie minima delle aree a servizi ricavate nell’ambito dell’U.d.S.

“T7” non sarà vincolante nella sua forma rappresentata nella planimetria della Tav. 4 – PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T7, P1 – PLANIVOLUMETRICO che potrà essere modificata in fase di progetto edilizio, ferme restando le quantità minime.

4.1.3 Per le distanze degli edifici dalle strade all'interno del P.U.A. si farà riferimento alle N.T.A. del P.R.U. allegato A. Norme Tecniche Particolari di Attuazione – 2. Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) “aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano.

4.1.4 Qualora vengano realizzate costruzioni interrato/seminterrate in aree sul cui soprassuolo possono essere realizzati standard e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree necessarie per la realizzazione di standard e opere di urbanizzazione non saranno cedute al Comune, ma saranno assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico rimanendo la proprietà delle aree e delle costruzioni interrate ai privati.

4.2 Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col Permesso di Costruire o con la S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire:

- ◆ La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo, fermo restando che il margine tra le due non deve consentire soluzioni architettoniche arbitrarie;
- ◆ 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 avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano;
- ◆ L'ubicazione e dimensione di portici e gallerie;

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiono nelle tavole del P.U.A., vanno considerati prescrittivi.

## **ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

- 5.1 In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal P.U.A. nell'ambito dell'Unità di Spazio "T7" e "P1", 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.
- 5.2 Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.
- 5.3 Fermo restando che dovranno essere preferite soluzioni di aerazione degli interrati mediante elementi di arredo urbano, armonicamente inseriti nel contesto, le eventuali griglie o elementi di aerazione dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucchiolo.
- 5.4 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, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

- 6.1 Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza.

Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. 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 con vincolo di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, 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.

## **ART. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

7.1 Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal Regolamento Edilizio vigente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo del PRU "Il Superamento dei Margini" di cui alla D.C.C. n. 22 del 10 febbraio 2004.

I pluviali della copertura sverseranno su una condotta di accumulo dimensionata per garantire il principio dell'invarianza idraulica, ovvero con la predisposizione di interventi che consentano la laminazione dei picchi di piena che saranno autorizzati dal competente Consorzio di Bonifica Bacchiglione in fase di presentazione del Permesso di Costruire o della S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire. La rete di scarico è collegata al bacino di laminazione già predisposto in fase di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione situato sotto la rotatoria ai piedi del cavalcavia ferrovia Dalmazia all'incrocio con Via Frà Paolo Sarpi.

7.2 Le recinzioni del complesso del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente, e, una volta approvate il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, essere adottate in tutti i lotti privati. Negli elaborati del Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire i fabbricati devono contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle Opere di Urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

7.3 Le rampe d'uscita dagli eventuali parcheggi interrati/semi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20% e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico/di uso pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 40 cm.

7.4 Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono



di 2,00 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

## **ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO**

- 8.1 La realizzazione degli interventi edilizi all'interno del P.U.A avviene mediante Permesso di Costruire o con S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire che possono riguardare sia la costruzione di più edifici singoli e/o aggregati tra loro che le Opere di Urbanizzazione, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella Deliberazione di approvazione del Piano e nella Convenzione attuativa.
- 8.2 Le opere di urbanizzazione dell'Unità di Spazio "T7" sono presenti nel Piano Attuativo approvato con le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01. Pertanto, verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.
- 8.3 Per la durata dell'efficacia del piano, per l'eventuale proroga e per gli effetti legati alla scadenza, si applicano le disposizioni previste dall'art. 20 della Legge 23.04.2004, n. 11.

## **ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

- 9.1 Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture saranno convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.
- 9.2 Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni o delle unità immobiliari a destinazione turistico/ricettive che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B;
- 9.3 Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza energetica. L'edificio "A", che prevede esclusivamente la destinazione residenziale, potrà avere un sistema di climatizzazione centralizzato oppure frazionato per singole unità immobiliari. L'edificio "B" a destinazione turistico/ricettiva avrà invece un sistema di climatizzazione centralizzato.

- 9.4 Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici ai sensi del D.Lgs. 28 del 03/03/2011 e ss.mm.ii., compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico;
- 9.5 La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;
- 9.6 Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati;
- 9.7 Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegate preferibilmente le isole ecologiche o il sistema "porta a porta". In ogni caso, secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Nel caso della raccolta "porta a porta", dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.
- 9.8 L'U.d.S. "T7" non prevede l'insediamento di attività commerciali o produttive attrattive di importanti volumi di traffico. La presenza di edilizia residenziale e attività turistico/ricettiva adibita a studentato non prevede grandi produzioni di traffico automobilistico e pertanto non sarà previsto una stima della CO<sub>2</sub> prodotta.
- 9.9 Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire e della richiesta di permesso di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

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

- 10.1 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, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
  - ◆ di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;

- ◆ di 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.

- 10.2 La qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante. Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti.
- 10.3 Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

## **ART. 11 DISPOSIZIONI FINALI**

- 11.1 Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del P.U.A., valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, le norme di P.I. e del regolamento comunale vigente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10 febbraio 2004.
- 11.2 In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compresa l'approvazione dell'Analisi di rischio sanitario-ambientale, il progetto di Messa in Sicurezza Permanente, e/o il certificato di bonifica bellica, qualora necessari.