



REGIONE DEL VENETO

COMUNI DI VICENZA

ULSS n. 6 VICENZA

Accordo di Programma

art. 32 - L.R. 29 novembre 2001, n. 35

finalizzato all'attuazione organica e coordinata di un Programma di politica sanitaria (Ospedale San Bortolo) e socio-assistenziale funzionale alla città (Polo della Prevenzione) tra Comune di Vicenza - Regione del Veneto - ULSS n. 6 Vicenza

prot. n. 50334 del 26.07.2010

DGRV n. 1265 del 03.08.2011

Elaborato

1

Scala

INTERVENTI PREVISTI DALL'ACCORDO

Regione del Veneto



IL DIRIGENTE REGIONALE
Arch. Vincenzo FABRIS

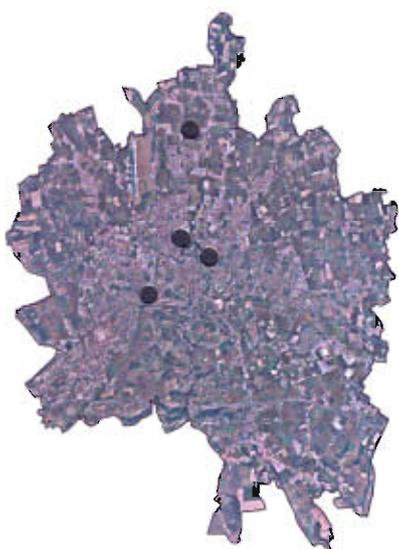
Comune di Vicenza



il Sindaco
Dott. Achille Variati

ULSS n. 6 Vicenza

il Direttore Generale
Dott. Antonio Alessandri



Approvato dalla Conferenza di Servizi del

- 4 APR. 2012

ELABORATO 1 - INTERVENTI PREVISTI DALL'ACCORDO

Accordo di programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2001, n. 35

Soggetti istituzionali coinvolti:

La Regione del Veneto indica gli obiettivi generali della programmazione economico sociale e territoriale e su questi ripartisce le risorse destinate al finanziamento del programma di investimenti degli enti locali.

E' titolare delle funzioni legislative e amministrative di programmazione, indirizzo e coordinamento in materia di assistenza sanitaria e ospedaliera nel rispetto dei principi fondamentali di competenza statale. Promuove la cooperazione tra gli enti locali e tra questi e la regione stessa, nel rispetto delle autonomie costituzionalmente garantite.

Esercita inoltre le funzioni di programmazione, coordinamento e indirizzo degli interventi sociali nonché di verifica della rispettiva attuazione a livello territoriale e disciplina l'integrazione degli interventi stessi, con particolare riferimento all'attività sanitaria e socio-sanitaria ad elevata integrazione sanitaria di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), della legge 30 novembre 1998, n. 419.

Il Comune di Vicenza, in qualità di ente titolare delle funzioni relative al governo del territorio, promuove programmi di riqualificazione urbana e iniziative di rilevante valore strategico o funzionale per l'assetto della città e per assicurare maggiore efficacia all'azione di governo.

L'Azienda ULSS 6 è l'ente strumentale attraverso il quale la regione realizza, nell'ambito territoriale di competenza della stessa, la programmazione regionale e locale riguardo la gestione delle strutture e dei servizi di assistenza ospedaliera e territoriale di natura sanitaria e socio-sanitaria, nonché la predisposizione e l'attuazione, in collaborazione con i comuni e altri soggetti pubblici e privati, del piano di zona e gli altri piani settoriali.

Obiettivi e azioni dell'Accordo di Programma:

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35, viene richiesto dal Comune di Vicenza in accordo con l'Azienda ULSS n. 6 Vicenza, per l'attuazione organica e coordinata di un programma di politica sociale e assistenziale funzionale alla città, che attraverso la regia congiunta della rete dei servizi sia in grado di garantire il raggiungimento di concreti risultati, l'acquisizione di nuove competenze e l'integrazione delle diverse attività.

Con parere del Comitato Tecnico n. 49 del 26.07.2011, fatto proprio dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1265 del 3 agosto 2011, è stato rilevato un evidente interesse regionale, stante la proposta di riqualificare strutture sanitarie esistenti, e di creare anche nuove strutture a servizio della popolazione, come il Polo della Prevenzione, dando altresì l'avvio del procedimento.

L'approvazione dell'Accordo di Programma comporta anche variante al vigente strumento comunale di pianificazione urbanistica al fine di consentire le azioni di seguito descritte:

- realizzazione di un Polo della Prevenzione in grado di accogliere in un unico ambito, individuato in destra Astichello tra la frazione di Pilege e Laghetto, funzioni, strutture e attrezzature per la gestione della sicurezza e della prevenzione (protezione civile, SUEM, Croce Rossa, sala operativa per la Prefettura, strutture comunali per la gestione delle emergenze etc.) da realizzare anche mediante forme di perequazione e individuando eventuali destinazioni che possano risultare compatibili, complementari e di supporto allo svolgimento delle attività di prevenzione (area strada Marosticana);
- valorizzazione, riqualificazione e adeguamento funzionale degli immobili in gestione dell'ULSS (Ospedale San Bortolo);
- riorganizzazione del patrimonio immobiliare al fine di individuare le nuove sedi per accogliere le funzioni socio-assistenziali di competenza del Comune e dell'ULSS (area S.Felice);
- previsione di nuove destinazioni d'uso per gli immobili Ex INAM di Via IV Novembre e Contrà Mure Santa Lucia di proprietà dell'ULSS e la loro valorizzazione e alienazione per reperire le risorse necessarie.

Aree oggetto dell'accordo:

Il programma di collaborazione tra il Comune, l'ULSS in merito al recupero e alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare delle Parti riguarda i seguenti siti/immobili:

1. Area Strada Marosticana
2. Area San Felice
3. Immobili Ex INAM
4. Polo Ospedaliero San Bortolo

Di seguito si fornisce una breve descrizione per ciascun sito/immobile.

1. Area Strada Marosticana

Breve descrizione:

Si tratta di un'area di proprietà dell'ULSS ubicata in zona Laghetto a Vicenza, a nord del territorio comunale.

Su tale area sono presenti edifici con una cubatura di 59.179 mc. e una superficie coperta di 10.660 mq.

Tale area era in origine destinata alla costruzione di un ospedale psichiatrico, ma la riforma della psichiatria e quella sanitaria, intorno agli anni 1978/80, portarono al fermo del cantiere.

L'area è adiacente alla "Marosticana", strada che consente un facile accesso alla rete stradale provinciale, comunale e autostradale.

Dati catastali: Sez. Urbana; foglio 68, mappali 238 di mq. 76.657 e mapp. 300 parte. Il mappale 300, di mq. 2.478, è interessato da viabilità di progetto e pertanto sarà solo in parte oggetto di riclassificazione.

PI vigente:

L'area è classificata zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere F6-S e genera nell'area agricola intorno una fascia di rispetto ospedaliero. Una porzione perimetrale della proprietà è classificata Zona per la Viabilità di progetto.

PAT approvato:

Il PAT, adottato con deliberazione di C.C. n. 84 dell'11.12.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, destina l'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS11) e prevede per l'ambito, all'art. 25 delle NTA, le seguenti funzioni: rilocalizzazione e integrazione in un unico ambito, individuato in destra Astichello tra la frazione di Polegge e Laghetto, delle funzioni, strutture e attrezzature per la gestione della sicurezza e della prevenzione (protezione civile, SUEM, Croce Rossa, etc.) da realizzare anche mediante forme di perequazione e individuando eventuali destinazioni che possano risultare compatibili, complementari e di supporto allo svolgimento delle attività di prevenzione.

La Giunta della Regione del Veneto ha peraltro accolto in fase di controdeduzione alle osservazioni al P.T.R.C. l'osservazione del Comune di Vicenza finalizzata all'inserimento nella cartografia del piano della "Cittadella della prevenzione".

Interventi strategici per il recupero funzionale e ambientale dell'area:

Con l'accordo si intende affrontare il recupero dell'area mediante la modifica della destinazione d'uso al fine di consentire l'insediamento del Polo della Prevenzione, la realizzazione di un'area attrezzata per attività ricreative, ma infrastrutturata per lo svolgimento delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione.

Pertanto i fabbricati attualmente presenti sull'area verranno demoliti.

Una parte dell'area sarà oggetto di valorizzazione patrimoniale per consentire all'ente di ricavare risorse.

L'area verrà riqualficata mediante la demolizione degli attuali edifici e nella quale potranno trovare localizzazione, integrandosi in quelle del SUEM, della Croce Rossa e per la Protezione Civile, strutture comunali per la gestione delle emergenze.

L'oggetto dell'accordo:

L'approvazione dell'accordo si comporta una variante urbanistica che consente la realizzazione del Polo della Prevenzione, di un'area attrezzata per lo svolgimento delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione, al verificarsi di condizioni di emergenza, e di un'area dove sono previste destinazioni di tipo privato in grado di interessare l'intervento di operatori economici pubblici e privati.

L'intervento risponde a un prioritario interesse pubblico in quanto la formazione di un polo fortemente infrastrutturato, consentirà di rispondere rapidamente ed efficacemente ad un ampio bacino d'utenza, farà assumere all'intervento valenza di livello regionale e sovra provinciale.

Le funzioni e le corrispondenti superfici da localizzazione nell'ambito del Polo della Prevenzione sono state definite a partire dalle situazioni di fatto dei servizi attuali e sulla base di numerosi incontri effettuati con i soggetti interessati anche con il coordinamento della Prefettura di Vicenza.

Per organizzare al meglio l'insediamento e consentire un'attuazione per fasi successive, è prevista la realizzazione di un corpo di forma regolare, posizionato nell'area appositamente riservata e individuata nella tavola 1 – Polo della Prevenzione Strada Marosticana, contenente il layout funzionale delle attività qui localizzate che saranno meglio definite e precisate con i progetti delle opere.

Le modalità di utilizzo degli immobili di proprietà ULSS da parte degli altri enti (Prefettura, Comune, Provincia) saranno stabilite con l'autorizzazione della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 13 comma1 della L.R. n. 23 del 16.08.2007.

L'ULSS si impegna a dare al Comune di Vicenza l'uso della rimanente area, non interessata dagli interventi di diretto interesse dell'ULSS medesima, con concessione non onerosa, per le finalità di protezione civile anche con facoltà di assegnarla per le medesime finalità ad organizzazioni e associazioni operanti nel quadro della Protezione Civile quali l'Associazione Nazionale Alpini. L'assegnazione dovrà consentire al Comune e a dette associazioni assegnatarie la possibilità di realizzare, per le finalità di cui sopra, i necessari edifici, impianti, piazzali e le connesse sistemazioni.

La distribuzione degli edifici nell'area, il sistema di accesso e la conformazione delle aree di sosta dovranno essere organizzate al fine di offrire la migliore utilizzazione in caso di emergenza; inoltre la dislocazione di una attrezzatura commerciale dotata di ulteriori ampi spazi di sosta nella parte est potrà integrare, in caso di necessità, le già ampie superfici di piazzali del Polo della Prevenzione.

Sotto il profilo costruttivo si è ritenuto opportuno procedere alla definizione di uno schema come di seguito descritto:

- struttura modulare prefabbricata per consentire la realizzazione per fasi;
- piano terra, altezza minima utile ml 4,50, destinato a depositi, spazi tecnici e rimessaggio automezzi;
- piani superiori, altezza minima utile ml 3,00, destinati ad archivi, uffici e servizi per il personale;
- parziale copertura del fabbricato con pannelli fotovoltaici, integrati nella copertura, per contribuire all'autonomia di funzionamento in situazioni di emergenza;
- coperture piane con tecnica a tetto verde per ridurre i costi di climatizzazione.

Sulla sommità della copertura potrà essere realizzato un collegamento longitudinale che permetta la connessione tra tutte le funzioni del Polo della Prevenzione senza interferire con le singole gestioni.

I piazzali e i parcheggi dovranno garantire elevate percentuali di permeabilità in modo da attenuare l'impatto idraulico dell'insediamento; comunque, per la grande superficie impermeabilizzata dalla realizzazione dell'edificio, dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione mediante bacini di laminazione e accumulo e la realizzazione di fossi di guardia di sezione maggiorata.

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, come già accennato, l'accesso al Polo della Prevenzione avverrà dalla Marosticana.

L'accesso, da realizzare sarà costituito da una rotatoria di raggio idoneo alla distribuzione dei previsti volumi di traffico e, per posizionamento e geometrie, in grado di essere successivamente modificata per la realizzazione dello svincolo di accesso alla tangenziale Nord-Est.

All'interno del Polo della Prevenzione i piazzali e le aree di sosta saranno servite da strade di sezione non inferiore a ml 7,50 in grado di consentire un transito agevole ai mezzi operativi nei due sensi di marcia.

I piazzali di sosta saranno inoltre predisposti per l'eventuale allacciamento alle reti di energia e comunicazione di strutture mobili.

L'area destinata alle suddette attività presenta una superficie di mq. 44.000 circa.

Il costo degli interventi a carico di ULSS per la realizzazione dei locali per le attività del Dipartimento Prevenzione, dei servizi veterinari, del SUEM e delle relative urbanizzazioni ammonta a un totale di circa € 6.000.000,00.

La rimanente quota di proprietà sarà oggetto di valorizzazione.

Detta valorizzazione potrà avvenire congiuntamente alla definizione da un layout che definirà l'assetto complessivo dell'area e il sistema delle opere di urbanizzazione da realizzare, le caratteristiche planivolumetriche delle infrastrutture di interesse pubblico e il dimensionamento necessario alla funzionalità delle attività da insediare.

In tale area, di circa 32.000 mq, con un indice di utilizzo pari a 0.35 mq/mq, sarà possibile insediare strutture di carattere commerciale di altezza massima pari a ml. 7,50 e una superficie coperta massima del 40%. Il suddetto indice, salvo dato più esatto a seguito di rilievo strumentale dell'area, consentirà di realizzare mq. 11.200 di Su e una superficie coperta massima di mq. 12.800.

L'attuale valore dell'area con destinazione sanitaria è pari a € 30/mq.

La variante urbanistica consentirà una valorizzazione dell'area stimata in € 250/mq., pertanto il valore di mercato dell'area è stimabile in:

$$€ 250 \times 32.000 = € 8.000.000,00$$

La porzione destinata dal PRG vigente a viabilità verrà invece ceduta al Comune.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici si passerà da una situazione esistente con superficie coperta di 10.660 mq. ad una previsione futura di circa 15.500 mq.

La progettazione esecutiva delle opere mirerà alla riduzione al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area e all'impiego negli spazi scoperti di materiali drenanti.

La variante urbanistica:

Con l'accordo si propone una variante urbanistica per la riclassificazione dell'area da zona F6-S a zona F3-F quater e a Zona CA **/E.

I nuovi parametri urbanistici sono:

“Zona F3-F quater- Polo della Prevenzione

E' destinata alle seguenti attrezzature: Polo della Prevenzione, aree attrezzate per attività ricreative e per lo svolgimento delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione.

Le caratteristiche del progetto in termini di dimensionamento saranno definite in sede di redazione del progetto dell'opera pubblica."

*"Zona commerciale e annonaria di espansione CA**/E*

1. Tipologia di intervento

- a) omissis
- b) Zone commerciali- annonarie di espansione (CA/E e CA**/E)
Omissis

*"Per la zona CA**/E collocata lungo la strada Marosticana, sono ammesse oltre alle destinazioni di cui al presente articolo anche le destinazioni direzionale e artigianato di servizio."*

2. Parametri urbanistici

- a) omissis
- b) omissis
- c) omissis
- d) "Zona CA**E
- $Ut = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $Sc = 40\%$ della superficie territoriale
- $H = 7,50 \text{ ml}$ con esclusione dei volumi tecnici."

2. Area San Felice:

Breve descrizione:

Si tratta di una vasta area di circa 39.000 mq in prossimità del centro storico di Vicenza, ex ospedale psichiatrico, oggi destinato a finalità socio-sanitarie come: comunità terapeutiche e servizio psicogeriatrico.

L'area è interessata dal vincolo archeologico ex art. 6 D.Lgs. 42/2004 (alto rischio archeologico).

Dati catastali:

Sez. Urbana; foglio 46; mappale 187 di mq. 36.129, mappale 1357 di mq. 2.663, mappale 1447 di mq. 380, mappale 229 parte.

PI vigente :

L'area è soggetta al Piano Particolareggiato n. 5. E' inoltre interessata da un "Ambito di archeologia industriale" individuato dalla Regione Veneto in fase di approvazione della Variante al PRG relativa al Piano particolareggiato n. 5 (DGR n. 1648 del 13 maggio 1998) e dal cono di volo (D.M. 120/1977).

L'art. 41 Piani Particolareggiati (P.P.) del PRG vigente detta le seguenti disposizioni:

"P.P.5 (SS. Felice e Fortunato): Volume fabbricabile complessivo 347.680mc;

- H max degli edifici = ml 22 escluse le strutture pubbliche.
- All'interno di tale cubatura verranno reperiti i volumi necessari per attrezzature pubbliche (Università, sede delle Poste e Centro intermodale).
- La restante volumetria viene suddivisa in percentuale del 70% con destinazione d'uso residenziale e 30% con destinazione d'uso commerciale e direzionale.
- S = all'interno del parametro S saranno reperiti gli standard afferenti alle destinazioni residenziali, direzionali - commerciali, e quelli a supporto degli insediamenti pubblici sopracitati.

Per il complesso edilizio ex Istituto Psichiatrico e le sue pertinenze (riclassificato "ambito di archeologia industriale" e delimitato con colore rosso nel P.R.G. - intero territorio comunale - scala 1:5000) sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna.

Sono altresì da conservare le partiture forometriche esistenti e i particolari architettonici; eventuali, limitate modifiche ai prospetti esistenti sono consentite previo uno studio esteso a tutto il prospetto interessato e tali comunque da non alterare la partitura originaria.

Per l'edificio di valore storico documentale (indicato con asterisco rosso nel P.R.G. - Intero Territorio Comunale - scala 1:5000) prospiciente Via Legione Antonini sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna senza alterazione delle partiture forometriche e dei particolari architettonici originari della facciata principale lungo Corso S. Felice; per le altre facciate eventuali nuovi interventi non dovranno alterare gli elementi originari."

PAT approvato:

Il PAT, adottato con deliberazione di C.C. n. 84 dell'11.12.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, classifica l'area come ambito destinato ad azioni di Interesse Pubblico Strategico.

L'intervento è inoltre soggetto alle disposizioni di cui all'art. 54 - Perequazione urbanistica.

Interventi strategici per il recupero funzionale ed ambientale dell'area:

L'ULSS intende affrontare il recupero dell'area mediante interventi volti al miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali e sanitari.

L'oggetto dell'accordo:

L'ambito interessato dall'accordo ha una superficie territoriale di mq. 39.000 circa.

Con l'accordo si propone, nel comparto nord -di mq. 23.000 circa- di cui più avanti, la realizzazione di strutture di interesse pubblico finalizzate alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento dei servizi socio-sanitari dell'ULSS e del Comune.

Detto potenziamento dei servizi dovrà pertanto nel rispetto delle aree verdi di pregio esistenti e dovrà inoltre garantire il collegamento ciclo-pedonale dall'asse viario all'area sud limitrofa nella previsione di una sua futura riqualificazione.

L'area individuata come comparto sud di cui più avanti, di 16.000 mq circa, con l'accordo verrà liberata dal vincolo di archeologia industriale previsto dal PRG e verrà utilizzata per interventi di valorizzazione del

patrimonio pubblico, per ricavare risorse da utilizzare da parte dell'ULSS. In questo comparto andranno reperite le opere di urbanizzazione primaria funzionali alle nuove destinazioni.

Detti interventi di valorizzazione interesseranno una superficie fondiaria di circa 11.000 mq e avranno un indice massimo di 2,5 mc/mq.

Il suddetto indice, salvo dato più esatto a seguito di rilievo strumentale dell'area, consentirà di realizzare una cubatura di circa mc. 27.500.

La variante urbanistica consentirà una valorizzazione di detta area stimata in €500/mq., pertanto il valore di mercato dell'area è stimabile in:

$$€ 500 \times 11.000 = € 5.500.000$$

La rimanente parte del comparto, di circa 5.000 mq., verrà ceduta al Comune quale superficie da destinare a opere di urbanizzazione secondaria. Entro un mese dall'approvazione dell'accordo l'ULSS assumerà i provvedimenti di sua competenza per la cessione gratuita al Comune dell'area.

In quest'area il Comune procederà alla realizzazione di una struttura di pubblico interesse che ospiterà attività di carattere ricreativo, culturale, formativo, ecc. per costituire un centro culturale orientato in particolare ai giovani e alla promozione della cultura contemporanea.

In ciascuno dei due comparti i progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione saranno preceduti da un piano di comparto per integrare le urbanizzazioni e i programmi edilizi.

Le caratteristiche del progetto in termini di dimensionamento saranno definite in sede di redazione del progetto delle opere pubbliche.

Gli interventi di valorizzazione e costruzione dovranno mirare alla qualità architettonica e la qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.

La variante urbanistica:

L'approvazione dell'accordo comporta una variante urbanistica per la riclassificazione dell'area da zona P.P. 5 (SS. Felice e Fortunato) a zona *F6-S quater – Zona per attrezzature sanitarie e di interesse collettivo in zona SS.Felice e Fortunato*. Lo stralcio dell'area di proprietà ULSS dall'ambito del Piano Particolareggiato 5 comporta la revisione delle disposizioni dell'art. 41 per l'area classificata P.P.5.

I nuovi parametri urbanistici sono:

“Zona F6-S quater - Zona per attrezzature sanitarie e di interesse collettivo in zona SS.Felice e Fortunato

Il PRG si attua secondo la “SCHEDA GRAFICA AREA F6-S quater - Zona per attrezzature sanitarie e di interesse collettivo in zona SS. Felice e Fortunato”, parte integrante del presente articolo, e con le seguenti e nel rispetto delle seguenti disposizioni.

Comparto nord (Complesso Edilizio ex Istituto Psichiatrico):

- If = 2.5 mc/mq

E' destinato ad attrezzature sociosanitarie.

La progettazione edilizia dovrà essere preceduta da un piano di comparto per la definizione degli assetti edilizi, delle aree scoperte e delle relative urbanizzazioni.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione, razionalizzazione e potenziamento dei servizi sociosanitari dell'ULSS.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna. Sono altresì da conservare le partiture forometriche esistenti e i particolari architettonici; eventuali, limitate modifiche ai prospetti esistenti sono consentite previo uno studio esteso a tutto il prospetto interessato e tali comunque da non alterare la partitura originaria.

La realizzazione di nuovi edifici dovrà essere attuata nel rispetto dell'insediamento esistente. Non dovranno essere superate le altezze degli edifici esistenti.

La loro progettazione dovrà comunque essere sviluppata perseguendo il minore impatto urbanistico ed edilizio.

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione ecosostenibile e all'adozione di tecniche costruttive, tecnologiche e materiali che riducano il fabbisogno energetico.

I progetti delle costruzioni e delle opere accessorie e complementari dovranno determinare, mediante un' adeguata dislocazione delle volumetrie e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel comparto. Tale inserimento dovrà pertanto avvenire nel rispetto delle aree verdi di pregio esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone.

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area, per gli spazi a parcheggio sarà necessario l'utilizzo di materiali drenanti.

Comparto sud:

- $I_f = 2.5 \text{ mc/mq}$
- $H = \text{altezza massima} = \text{ml } 12,50$

La progettazione edilizia dovrà essere preceduta da un piano di comparto per la definizione degli assetti edilizi e delle aree scoperte e delle relative urbanizzazioni.

Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziali, direzionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago, attrezzature ricettive.

In aggiunta alle volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice di cui sopra sono consentite le seguenti attrezzature: culturali, associative, ricreative e per la ristorazione per costituire un centro culturale.

Le caratteristiche del progetto in termini di dimensionamento saranno definite mediante l'approvazione del progetto dell'opera pubblica."

Lo stralcio dell'area di proprietà ULSS dall'ambito del Piano Particolareggiato 5 comporta la revisione delle disposizioni dell'art. 41 per l'area classificata P.P.5.

3. Immobili Ex INAM

Breve descrizione:

Si tratta di due edifici ubicati in centro storico. L'immobile in via IV Novembre oggi è destinato alla sede del Dipartimento Prevenzione; l'immobile in Contrà Mure Santa Lucia oggi è destinato alla sede della Struttura Polispecialistica Territoriale - Poliambulatorio

L'edificio ubicato sul mappale 399 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 con decreto dell'8 febbraio 2010.

Il sedime su cui insiste l'edificio in questione e l'area libera sono a rischio archeologico.

Dati catastali: Sez. Urbana; foglio 6, mappali 171-399

PI vigente:

Gli edifici ricadono in zona RSA1 e pertanto sono soggetti alle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. La Tav. A'-1 individua i due edifici con destinazione Attrezzatura Pubblica "INAM".

La Tav. 6B classifica l'edificio sul mappale 171 come edificio ambientale non in contrasto con l'ambiente (edificio del Sec. XX), mentre quello sul mappale 399 è classificato in contrasto con l'ambiente.

PAT approvato:

Il PAT, adottato con deliberazione di C.C. n. 84 dell'11.12.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, classifica l'edificio sul mappale 399 come Edificio novecentesco individuato dal PTRC e pertanto soggetto alle prescrizioni degli artt. 9 e 10 delle N.T.A.

L'intervento è inoltre soggetto alle disposizioni di cui all'art. 54 - Perequazione urbanistica.

Interventi strategici per il recupero funzionale ed ambientale dell'area:

L'ULSS intende trasferire il Dipartimento Prevenzione presso il Polo della Prevenzione in località Laghetto, e la Struttura Polispecialistica Territoriale - Poliambulatorio presso il complesso dell'ex Seminario; pertanto prevede la dismissione delle attività presenti lasciando liberi gli edifici per un importante progetto di riqualificazione urbanistica.

L'oggetto del presente accordo:

L'approvazione dell'accordo comporta la modifica del PRG vigente per prevedere la possibilità di ristrutturazione degli immobili per consentire l'insediamento al piano terra di attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e artigianato di servizio, di attività direzionali e residenze al piano primo, e residenze ai piani superiori.

L'intervento sarà assoggettato alle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di riqualificazione urbanistica.

La variante urbanistica consentirà la valorizzazione di detti immobili, il ricavo dalla loro vendita è stimabile in €9.500.000.

La variante urbanistica:

L'approvazione dell'accordo comporta una variante urbanistica per integrare la tavola A'-1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda "Variante al PPCS- Immobili ex INAM".

4. Polo Ospedaliero San Bortolo

Breve descrizione:

L'ULSS è titolare di un contratto d'affitto per una durata di 30 anni riguardante alcuni immobili di proprietà del Seminario Vescovile di Vicenza.

La zona, situata tra Via Cappellari e Viale Rodolfi, è prospiciente l'Ospedale Civile San Bortolo. L'area è attualmente occupata dall'edificio del Seminario, una chiesa sconsacrata e da un ampio spazio scoperto pavimentato adibito a parcheggio. Quest'area è finalizzata al trasferimento di ambulatori ed uffici dell'ULSS ed è stata oggetto di una recente riclassificazione urbanistica da Zona esistente per attrezzature religiose F/2- S a Zona di progetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere F/6-F. Parte dell'area è interessata da vincolo paesaggistico.

Dati catastali:

Sez. Urbana; foglio 81; mappali 82, 83, 84, 90, 91 parte, 185, 217.

L'utilizzo degli immobili del Seminario Nuovo e la conseguente riorganizzazione del complesso ospedaliero comportano la revisione del sistema di accessibilità e della sosta.

PI vigente:

L'area necessaria per i futuri programmi dell'ULSS è attualmente classificata Zona esistente per attrezzature religiose F/2- S.

L'area dell'attuale accesso all'Ospedale Civile San Bortolo ricade invece in zona RSA1.

PAT approvato:

Nel PAT, adottato con deliberazione di C.C. n. 84 dell'11.12.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, l'area ricade all'interno del "Tessuto antico e tessuto storico" e delle "Addizioni otto novecentesche". E' inoltre interessata dalle azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPST) normate dall'art. 25 delle NTA e finalizzate al potenziamento e riqualificazione dell'Ospedale di San Bortolo mediante l'utilizzazione degli immobili del Seminario Nuovo e la complessiva riorganizzazione del complesso ospedaliero, integrata con la riorganizzazione del sistema di accessibilità, e delle altre strutture della ULSS.

Interventi strategici per il recupero funzionale ed ambientale dell'area:

L'ULSS intende affrontare il recupero dell'area e degli immobili esistenti mediante interventi volti al miglioramento dell'offerta di servizi sanitari.

L'intervento di ristrutturazione degli immobili dell'Ex Seminario è previsto in tre stralci:

I Stralcio – L'importo complessivo del 1° stralcio, compresa la progettazione dei tre stralci, i lavori e i relativi oneri per la sicurezza e le forniture, è pari ad Euro 2.200.000,00 per lavori, € 463.000,00 per progettazioni, € 980.000,00 per arredi, attrezzature e pareti attrezzate, a cui aggiungere le somme a disposizione per un totale complessivo del quadro economico pari ad € 4.844.981,12.

II Stralcio – L'importo complessivo del 2° stralcio, compresi i lavori, i relativi oneri per la sicurezza e le forniture, è pari ad € 4.230.000,00 per lavori e € 2.200.000,00 per arredi, attrezzature e pareti attrezzate, a cui aggiungere le somme a disposizione per un totale complessivo del quadro economico pari ad € 8.632.800,68.

III Stralcio – L'importo complessivo del III stralcio, compresi i lavori, i relativi oneri per la sicurezza e le forniture, è pari ad € 1.690.000,00 per lavori € 820.000,00 per arredi, attrezzature e pareti attrezzate, a cui aggiungere le somme a disposizione per un totale complessivo del quadro economico pari ad € 3.371.967,00.

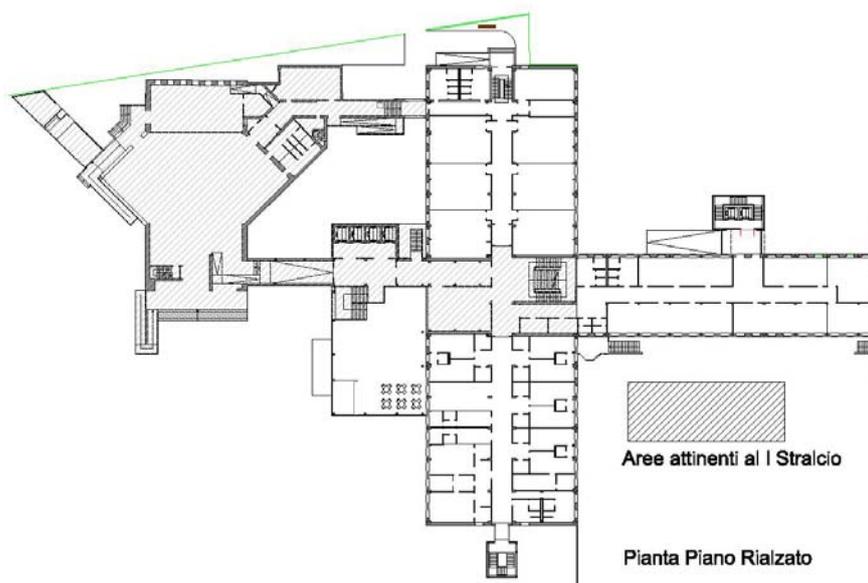
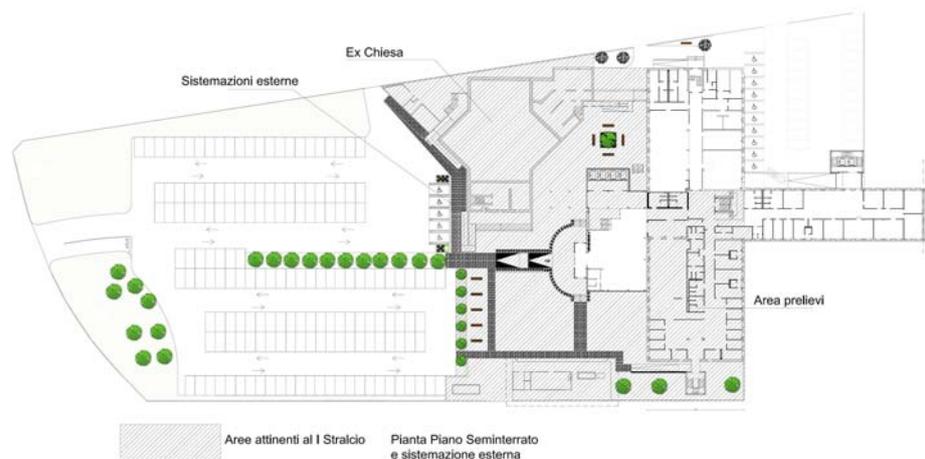
Il totale complessivo, comprendente i lavori le attrezzature, la progettazione e le somme a disposizione è pari pertanto ad € 16.849.748,80; a tale cifra va aggiunto l'importo di € 2.500.000 per lavori di approntamento e di realizzazione della centrale termica ed elettrica, con un importo complessivo pari ad € 19.349.748,80.

Il cronoprogramma prevede 365 giorni per il primo stralcio, più 180 giorni per la progettazione.

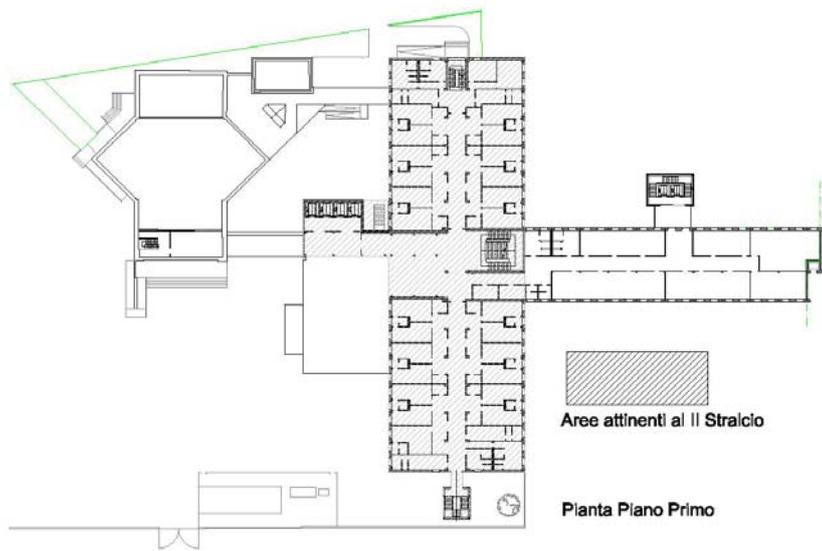
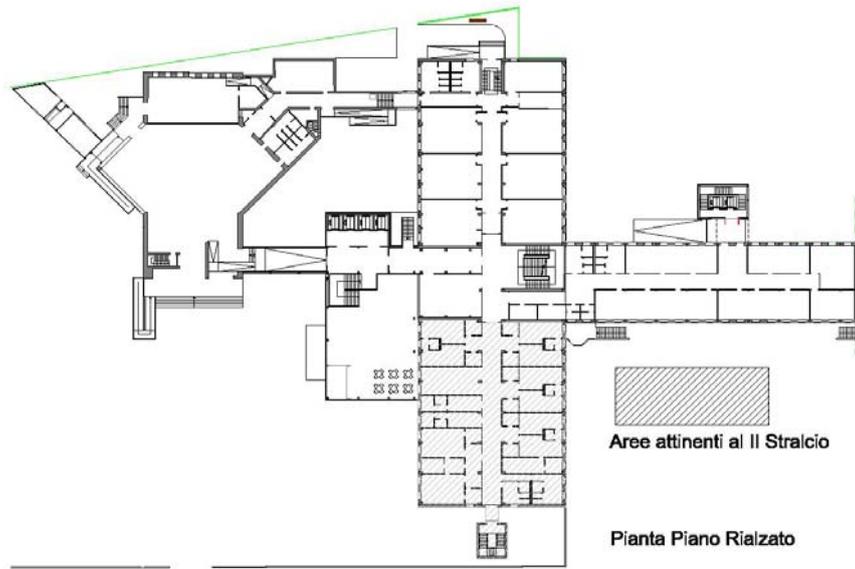
Per gli altri due stralci si prevedono 365 giorni cadauno in relazione al finanziamento disponibile. Si deve tener conto dei giorni necessari all'espletamento della gara e all'aggiudicazione della progettazione e dei lavori che richiederanno circa 180 giorni.

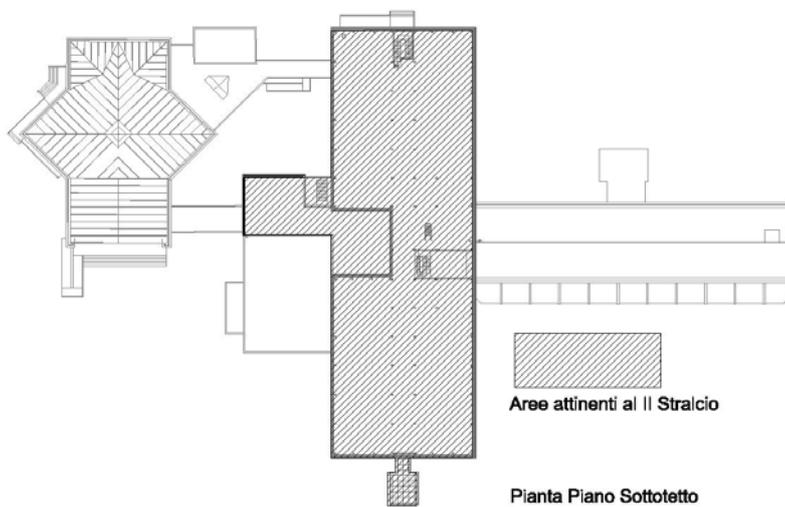
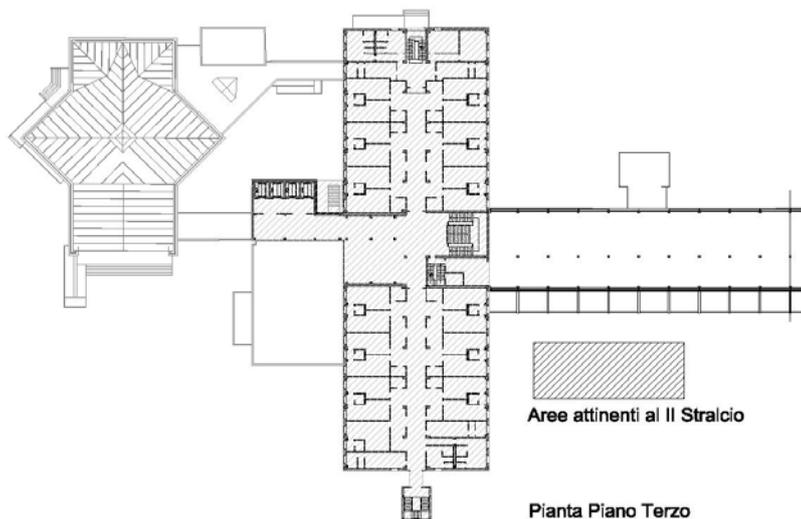
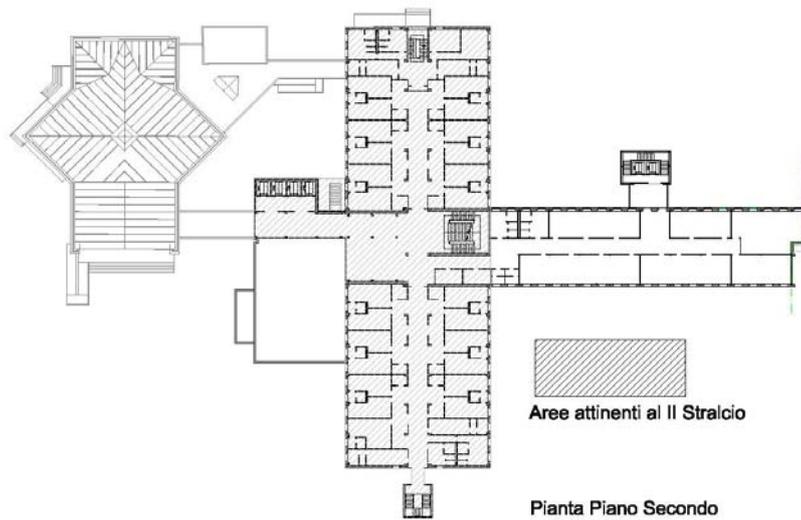
Segue una descrizione più dettagliata dei diversi stralci.

Il I stralcio comprende le opere edili ed affini, le opere elettriche, rete dati, sistemi di gestione code ed etichettatrici automatiche, le opere termo fluidiche, gli arredi ed attrezzature relativi alla ex chiesa, il corpo di collegamento con l'ala nord del complesso ex seminario, parte dei piani seminterrato e rialzato, nonché parte delle opere esterne, come meglio specificato nelle tavole di progetto preliminare.

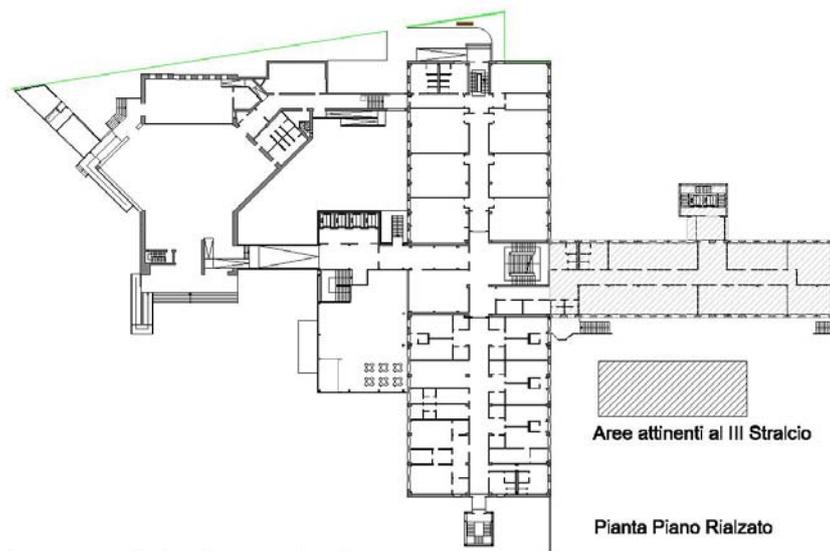
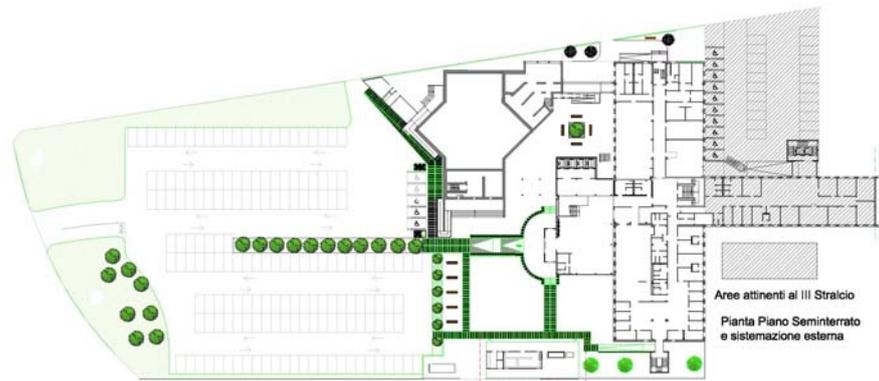


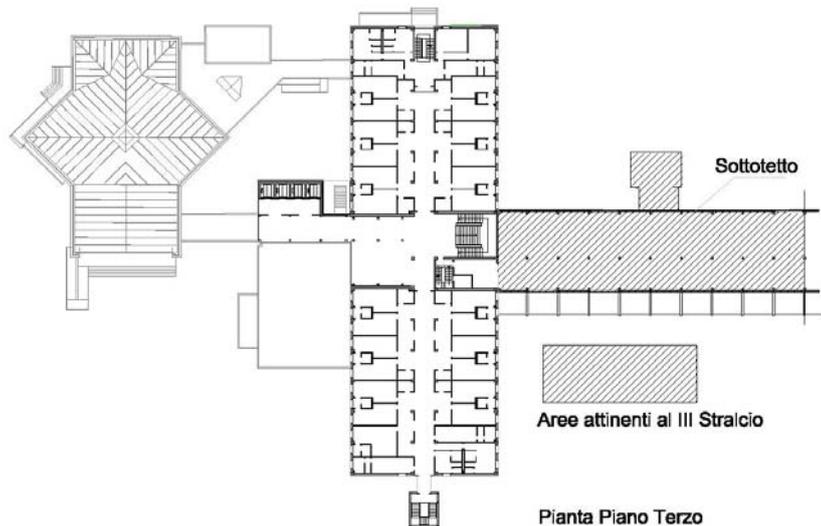
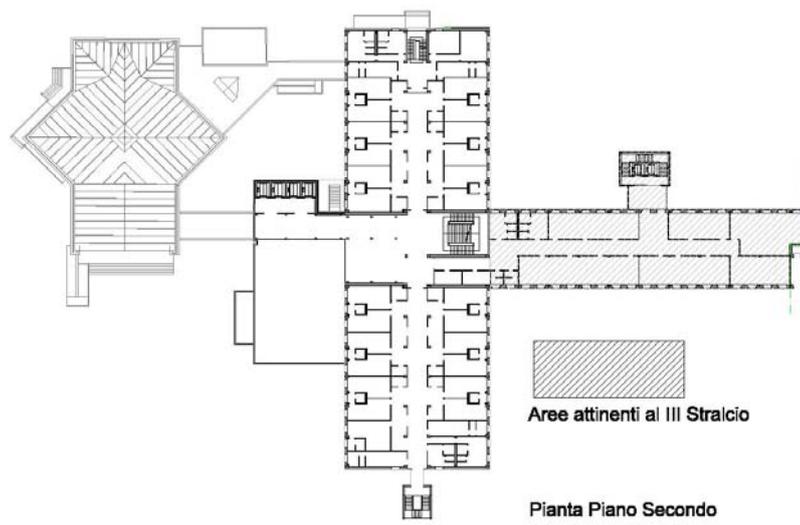
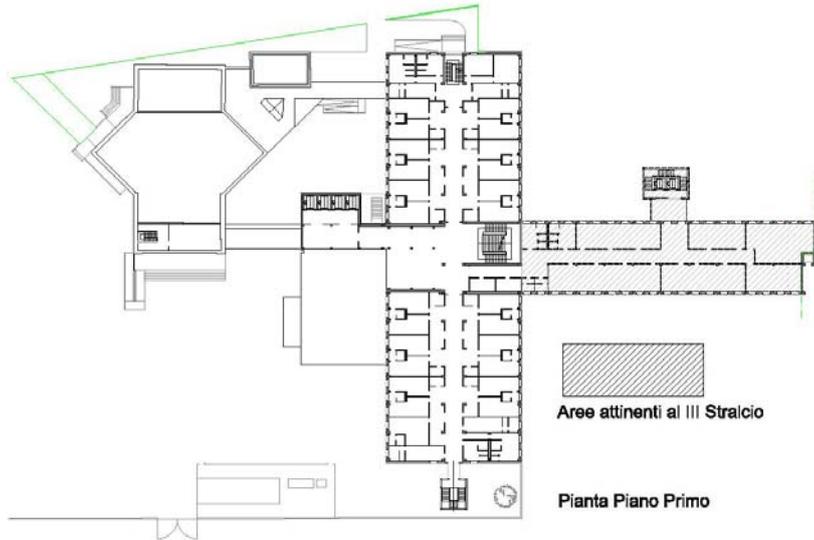
Il *II stralcio* comprende le opere edili ed affini, le opere elettriche, rete dati, le opere termo fluidiche, gli arredi ed attrezzature relativi a parte del piano rialzato del corpo di fabbrica lato Via Rodolfi, ad agli interi piani primo, secondo, terzo e sottotetto dello stesso corpo, come meglio specificato nelle tavole di progetto preliminare.





Il *III Stralcio* comprende le opere edili ed affini, le opere elettriche, le opere termo fluidiche, gli arredi ed attrezzature relativi alla sistemazione del Piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo del corpo minore dedicato al Dipartimento Prevenzione, nonché tutte le opere esterne.





Il potenziamento dei servizi nell'area dell'Ex Seminario comporterà la revisione dell'attuale sistema della sosta.

Attualmente l'offerta di sosta per le attività dell'ULSS è così distribuita:

- Ospedale S.Bortolo Area interna dedicata (park dipendenti)	n. 427 p.a. (proprietà ULSS)
- Park S. Francesco	n. 95 p.a. (riservati ai dip. ULSS) La proprietà è del Comune di Vicenza
- Park Seminario	n. 100 p.a. (in locazione ULSS)
- Park V.le Rodolfi	n. 50 p.a. (riservati ai dip. ULSS) La capienza totale del parcheggio è di 150+250= 450 p.a. dei quali ¼ circa su terreno di proprietà comunale, i restanti su terreno di proprietà ULSS
- Park Via F.lli Bandiera	n. 120 p.a. (riservati ai dip. ULSS con abbonamenti su un totale di 228 p.a.) La proprietà è del Comune di Vicenza
- Park V.le Cricoli/Via Bassano	n. 120 p.a. (riservati ai dip. ULSS) La proprietà è del Comune di Vicenza

La previsione di una normativa che consenta un potenziamento delle aree di sosta rientra pertanto nel piano di razionalizzazione delle aree di parcheggio presenti nell'area dell'ospedale.

Le nuove previsioni sono pensate per coprire la domanda di alcune delle attuali strutture, presenti all'interno ed all'esterno dell'area ospedaliera, che verranno dismesse, e per soddisfare la futura domanda legata all'espansione del complesso ospedaliero.

La localizzazione prevista risulta assolutamente compatibile con questo obiettivo in quanto l'area individuata risulta facilmente collegabile con l'intera area ospedaliera sia attuale che futura, sia pedonalmente che con percorsi ciclabili.

La variante consentirà la possibilità di realizzare un sistema viario molto più funzionale all'assetto futuro della zona prevedendo anche opere di riqualificazione e riordino idraulico del Fiume Astichello.

L'oggetto del presente accordo:

Con il presente accordo si prevede di modificare le attuali previsioni del PRG prevedendo per l'area una classificazione che consenta contestualmente la possibilità di attuare i futuri programmi dell'ULSS e al Seminario Vescovile di mantenere le proprie funzioni.

Inoltre, a seguito delle nuove funzioni previste dall'ULSS nell'area dell'Ex Seminario Nuovo e dell'esigenza di connettere le strutture sanitarie, si prevede l'adeguamento della dotazione di parcheggi mediante strutture multipiano. Eventuali parcheggi multipiano, potranno essere realizzati mediante le procedure previste da Codice dei Contratti.

Il miglioramento della connessione tra le strutture sanitarie e del sistema della sosta coinvolgerà anche le aree di proprietà di ULSS e del Comune ricadenti nell'ambito della zona RSA1- Centro Storico.

La variante urbanistica:

L'approvazione dell'accordo comporta una variante urbanistica per la riclassificazione delle attuali zone F6/S - Zona esistente per attrezzature sanitarie ed ospedaliere e F/2- S e Zona esistente per attrezzature religiose F/2- S e per integrare la tavola A'-1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda "Variante al PPCS- Ospedale San Bortolo – Ex Seminario Vescovile" finalizzata al miglioramento della connessione tra le strutture sanitarie e del sistema della sosta.

I nuovi parametri urbanistici sono:

"Zona per attrezzature religiose e sanitarie (Zona F/2 – S bis)

E' destinata ad ospitare le collettività religiose, i servizi privati gestiti da religiosi, nonché attrezzature sanitarie e ospedaliere.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

- $U_f = 1,00$ mq/mq
- $U_f = 1,20$ mq/mq qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale, si può applicare.
- $H = 24.50$ ml

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.

In aggiunta agli indici di cui sopra è consentita la realizzazione di parcheggi a raso e multipiano.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiano saranno determinate con il progetto dell'opera."

La variante al PPCS invece consentirà la realizzazione di parcheggi multipiano con opere connesse di viabilità per migliorare la connessione tra le strutture (Ospedale San Bortolo – Ex Seminario Vescovile). Saranno altresì consentiti opere di riqualificazione e riordino idraulico del Fiume Astichello e la sistemazione delle aree verdi.

Area	Costi (€)	Ricavi (€)
Polo della Prevenzione ed area Strada Marosticana	6.000.000	8.000.000
S. Felice		5.500.000
Immobili ex INAM	–	9.500.000
Polo Ospedaliero San Bortolo: Ex Seminario Vescovile e parcheggio multipiano	19.349.748,80	4.500.000
TOTALE	25.349.748,80	27.500.000,00