



REGIONE DEL VENETO



COMUNE DI VICENZA



IPAB DI VICENZA

Accordo di Programma

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

Intervento per la Programmazione dei Centri di Servizio residenziali per anziani non autosufficienti e per la qualificazione dei servizi semi-residenziali per anziani non autosufficienti tra Comune di Vicenza - Regione del Veneto - IPAB di Vicenza

prot. n. 17840 del 12.03.2010

DGRV n. 1445 del 13.09.2011

Elaborato

Allegato 1

Scala

IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO



Regione del Veneto

Arch. Vincenzo FABRIS
DIREZIONE URBANISTICA E PAESAGGIO
H. DIRIGENTE REGIONALE



Comune di Vicenza

il Sindaco
Dott. Achille Variati

IPAB Vicenza

il Presidente
Giovanni Battista Rolando

Approvato dalla Conferenza di Servizi del

19 APR. 2012

**ACCORDO DI PROGRAMMA
REGIONE DEL VENETO - COMUNE DI VICENZA - I.P.A.B. DI VICENZA**

ALLEGATO 1 – IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO

INDICE

PREMESSE

- A. TRE NUOVE STRUTTURE ASSISTENZIALI
- B. ALTRE FINALITA' PREVISTE NELL'ACCORDO COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA
- C. ALTRE AREE OGGETTO DI ACCORDO MA NON DI VARIANTE URBANISTICA

PREMESSE

Il programma di collaborazione tra la Regione del Veneto, il Comune di Vicenza e l'IPAB di Vicenza, avente come obiettivo il miglioramento dei servizi offerti dall'Ente e la riorganizzazione del patrimonio immobiliare, riguarda i seguenti siti/immobili:

- **Ex colonia climatica Bedin Aldighieri**
- **Area in località Laghetto**
- **Complesso Monumentale "Ottavio Trento" (Quartiere S.Pietro)**
- **Centro Girolamo Salvi (ex Convento S.Giuliano -Corso Padova)**
- **Villaggio SOS**
- **Villa Rubini**
- **Palazzo Serbelloni**
- **Area edificabile a San Pietro Intrigogna**
- **Centro Diurno di via Bachelet**
- **Centro Diurno di Villa Rota Barbieri**

A. TRE NUOVE STRUTTURE ASSISTENZIALI

L'accordo prevede di realizzare 3 nuove strutture dalla capacità ricettiva unitaria di 90/120 posti letto nelle seguenti 3 aree del territorio comunale di Vicenza:

- 1. Area in località Cà Balbi nella frazione di Bertesinella**
- 2. Area in località Laghetto**
- 3. Area in località Maddalene**

Le aree sono meglio individuate nelle relative schede.

Segue una breve descrizione per ciascun sito/immobile

1. Area in località Cà Balbi nella frazione di Bertesinella

Scheda 1.1

Obiettivi e Interventi previsti:

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica dell'area di proprietà del Consorzio Agrario Lombardo Veneto da Zona E2.1 a Zona residenziale di espansione "Bertesinella" (R/E – 0.20). All'interno della nuova previsione insediativa si collocano le aree destinate alla struttura assistenziale e sanitaria e alla viabilità.

Breve descrizione:

Il Consorzio è proprietario di alcuni immobili ubicati in località Cà Balbi nella frazione di Bertesinella, con una superficie catastale di circa 50.880 mq. L'area è attraversata da una tubazione dell'acquedotto dell'Azienda Padova Servizi SpA.

(PRG)PI vigente:

L'area è attualmente classificata E2.1 ed è interessata da una fascia di rispetto stradale.

PAT approvato:

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani. La rimanente parte della proprietà è invece interessata da una nuova previsione insediativa (Linea Preferenziale C – art. 30 delle NTA) che prevede la cessione, in perequazione, delle aree necessarie per la realizzazione di una struttura assistenziale per anziani autosufficienti e da viabilità (strada di progetto, sistema di trasporto su sede riservata e barriere antropiche).

Variazioni urbanistiche:

I nuovi parametri urbanistici diventano:

"Zona residenziale di espansione "Bertesinella" (R/E – 0.20)

In questa zona il PRG si attua attraverso PUA e applicando i seguenti indici:

- $U_t = 0,20 \text{ mq/mq}$
- $H = 12,00 \text{ ml}$

All'interno della Superficie Territoriale sarà ceduta in perequazione un'area da destinare a residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o ad altre opere di interesse comunale da localizzare secondo lo schema contenuto nella scheda grafica che fa parte integrante del presente articolo (*Allegato A*)

In sede di progettazione attuativa dovranno essere rispettate le eventuali indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità idraulica ai sensi della L n. 267/1998 e smi soprattutto ai fini della determinazione della superficie di nuova impermeabilizzazione.

Dovrà essere attuata un'attenta sistemazione delle zone pertinenziali dei fabbricati, prevedendo:

- la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
- la mitigazione visiva dell'insediamento.

In sede di attuazione della previsione urbanistica dell'area, gli sviluppi insediativi sono soggetti ad approfondimenti geognostici, geomorfologici, idrogeologici, geologico – ambientali.

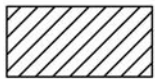
Il 20% della superficie utile dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica (ERP) con la stessa tipologia adottata per l'edilizia residenziale libera.

La progettazione del PUA dovrà essere integrata con la progettazione della viabilità da PRG. Il relativo progetto esecutivo dovrà essere presentato contestualmente all'istanza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo. In sede di approvazione del PUA dovranno essere stabiliti i modi e i tempi di realizzazione dell'opera pubblica.”



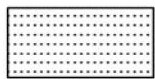
Allegato A - SCHEDA GRAFICA*

Zona residenziale di espansione "Bertesinella" (R/E - 0.20)



Zona residenziale da attuare tramite PUA:

l'indice di utilizzazione territoriale si applica a tutta l'area classificata RE (compresa viabilità e area destinata a residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o per altre opere di interesse comunale)



Area destinata a viabilità: le caratteristiche dimensionali sanno definite con il progetto dell'opera



Le caratteristiche dimensionali della residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o di altra eventuale opera di interesse comunale sanno definite con il progetto dell'opera

*I perimetri delle tre aree sono indicativi e possono subire modifiche

scala 1:2.000

Obiettivi e Interventi previsti:

Nei programmi dell'IPAB è prevista la realizzazione di una struttura assistenziale, che dovrà servire la zona nord di Vicenza, con la capacità di 120 posti letto, completa di servizi e accessori (parcheggi, verde pubblico, impianti tecnologici).

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica per consentire la realizzazione di una residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario all'interno dell'ambito attualmente classificato dal (PRG)PI vigente Piano Particolareggiato n. 10 (Laghetto- Viale dal Verme).

Breve descrizione:

L'IPAB è proprietario di alcuni terreni edificabili, in parte dotati di opere di urbanizzazione, nella località di Laghetto, con una superficie territoriale di circa 33.000 mq.

(PRG)PI vigente:

I suddetti immobili ricadono all'interno di un'area classificata dal P.R.G. vigente zona soggetta a piano esecutivo.

Si applicano le disposizioni previste dall'art. 42 delle N.T.A. vigenti per il Piano Particolareggiato n. 10 (Laghetto- Viale dal Verme) che prevede quanto segue:

“P.P. 10 (Laghetto - Viale Dal Verme):

(Comparto A):

- $I_t = 1 \text{ mc/mq}$
- $K = 0.1$
- $S = \text{mq } 151416$
- $H \text{ massima} = \text{ml } 12 \text{ fuori terra}$
- $N \text{ massimo piani} = 4$

Un minimo di mc. 50.400 della volumetria complessiva è da destinare a P.E.E.P. (Edilizia Residenziale Pubblica). All'interno di tale volumetria è compresa quella dell'art. 51 Legge 22 ottobre 1971, n. 865 già realizzata (mc 25.200) e quella interessata dal Programma Integrato proposto dal Comune di Vicenza.

(Comparto B)

- $I_t = 0.33 \text{ mc/mq}$
- $K = 0.025$
- $S = \text{mq } 70324$ da realizzarsi su un unico piano
- $H \text{ massima} = \text{ml } 12 \text{ fuori terra}$
- $N \text{ massimo piani} = 4$

Un minimo di mc 10.000 della volumetria complessiva è da destinare a P.E.E.P.;

(Comparto C)

Il Comparto C è destinato esclusivamente a opere di urbanizzazione. La sua specifica destinazione sarà definita in sede di progettazione del Piano Particolareggiato.

All'interno del perimetro complessivo del P.P. in sede di progettazione dello stesso, potrà essere modificato il disegno dei comparti e del loro numero.”

PAT approvato:

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina l'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) e prevede per l'ambito, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani.

Variazioni urbanistiche:

La nuova normativa sarà la seguente:

(F6-F quinquies) zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali.

Sono destinate a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario, con natura di urbanizzazione secondaria, e abitazioni.

Il PRG si attua applicando gli indici e le prescrizioni contenute nella scheda grafica – allegato A - che fa parte integrante del presente articolo.

Altre prescrizioni:

Entro i limiti massimi sopra indicati, i progetti dovranno essere sviluppati perseguendo il contenimento dell'impatto urbanistico ed edilizio anche con l'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 una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere perseguita anche mediante specifici interventi di integrazione delle costruzioni nel contesto mediante l'utilizzo di materiali, scelte cromatiche, composizione architettonica dei volumi.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone preservando, per quanto possibile le strutture arboree ed arbusti esistenti e garantendo la fruizione pubblica.

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area, compatibilmente con l'esigenza di garantire la fruizione da parte di persone con ridotta o nulla capacità motoria, per gli spazi a parcheggio sarà necessario l'utilizzo di materiali drenanti.

Le aree, al fine di dare attuazione all'indicazione del PAT relativamente ai corridoi ecologici, dovranno essere permeabili alla piccola fauna locale e le recinzioni artificiali, da contenere nello sviluppo perimetrale e nell'altezza al minimo funzionale per garantire il controllo dell'accesso dell'area pertinenziale, dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito e comunque integrate nell'apparato vegetazionale mediante la formazione di siepi o macchie arbustive.

ALLEGATO A



Allegato A - SCHEDA GRAFICA

 **Zona F6-F quinquies: Zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali**

La Zona F6-F quinquies, costituita dagli ambiti A e B individuati con la presente scheda, è destinata a residenze assistenziali e servizi socio-sanitari le cui caratteristiche dimensionali ed edilizie saranno definite con il progetto delle opere.

In aggiunta alle strutture assistenziali sono consentite volumetrie con destinazione residenziale (abitazioni) secondo i seguenti indici:



Ambito A:
- It = 0.70 mc/mq
- Destinazione: abitazioni
- H = 9,00 ml fuori terra
n. massimo piani = 3



Ambito B:
- It = 0.33 mc/mq
- Destinazione: abitazioni
- H = 9,00 ml fuori terra
n. massimo piani = 3

E' consentita la trasposizione dei volumi tra i due ambiti.

scala 1:5.000

Obiettivi e Interventi previsti:

Nei programmi dell'IPAB è prevista la realizzazione di una struttura assistenziale con la capacità di 120 posti letto circa, completa di servizi e accessori (parcheggi, verde pubblico, impianti tecnologici).

Occorre pertanto riclassificare la zona per rendere l'intervento ammissibile.

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche per consentire la realizzazione di una residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario negli immobili sopra descritti mediante una riclassificazione dell'area da zona E2.1 a F/6-F ter.

Breve descrizione:

Il Comune di Vicenza è proprietario di alcuni immobili ubicati in via San Giovanni nella frazione di Maddalene, con una superficie territoriale di circa 47.000 mq.

Gli immobili suddetti ricadono in area classificata dal PAI a moderata pericolosità (P1).

(PRG)PI vigente:

La zona è classificata dal P.R.G. come agricola di tipo E2.1 – Zona agricola a campi aperti ed è regolata dalle norme relative alla variante al PRG per il territorio rurale.

PAT approvato:

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina l'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) e prevede per l'ambito, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani. Per l'intervento a Maddalene è previsto il potenziamento dell'area a bosco e il completamento con parco e attrezzature a supporto della ciclabile.

Variazioni urbanistiche:

I nuovi parametri urbanistici diventano:

Zona di progetto per Residenze assistenziali e servizi socio-sanitari (F6-F ter).

E' destinata a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici e le seguenti prescrizioni:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq

H massima = ml 7,50

Parcheggi = 0,20 Su (Superficie utile)

Prescrizioni:

Entro i limiti massimi sopra indicati, il progetto delle strutture dovrà comunque essere sviluppato perseguendo il minore impatto urbanistico ed edilizio.

Particolare cura dovrà essere inoltre 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 una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle

relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere perseguita anche mediante specifici interventi di mitigazione della visibilità delle nuove costruzioni e opere.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone per le quali dovrà essere garantita la fruizione pubblica.

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

Le aree dovranno essere permeabili alla piccola fauna locale e le recinzioni artificiali, da contenere nello sviluppo perimetrale e nell'altezza al minimo funzionale per garantire il controllo dell'accesso dell'area pertinenziale, dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito e comunque integrate nell'apparato vegetazionale mediante la formazione di siepi o macchie arbustive.

Sono prescritti il potenziamento dell'area a bosco e il completamento con parco.

B. ALTRE FINALITA' PREVISTE NELL'ACCORDO COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA

Il presente accordo comprende, inoltre, le seguenti proprietà dell'IPAB che saranno oggetto di interventi finalizzati a modernizzare e adeguare le strutture di assistenza anche reperendo attraverso la valorizzazione dei beni stessi le necessarie risorse:

- 4. Colonia climatica Bedin Aldighieri**
- 5. Complesso Monumentale "Ottavio Trento" (Quartiere S.Pietro)**
- 6. Centro Girolamo Salvi (Ex Convento di S.Giuliano – Corso Padova)**
- 7. Palazzo Serbelloni**

Le aree sono meglio individuate nelle relative schede grafiche.
Segue una breve descrizione per ciascun sito/immobile.

Obiettivi e Interventi previsti:

Quest'area rappresenta una risorsa immobiliare di pregio del patrimonio dell'IPAB di Vicenza.

Allo stato attuale viste le difficoltà legate all'accessibilità dell'area, al fine di consentire il rapido raggiungimento degli obiettivi, l'Ente propone la cessione degli immobili al Comune di Vicenza che la destina a parco pubblico e la realizzazione di nuove strutture sociosanitarie su aree che quest'ultimo metterà a disposizione. Con il presente protocollo l'I.P.A.B. si impegna a cedere gli immobili sopra descritti.

Breve descrizione:

La ex colonia Bedin Aldighieri, costruita come stazione climatica per bambini nel 1922, è situata a sud ovest della città, all'estremità nord dei Monti Berici, in un contesto paesaggistico-ambientale di notevole pregio. L'immobile è stato rimaneggiato più volte, anche con interventi in contrasto con la tipologia esistente.

In seguito alla chiusura della colonia alla fine degli anni ottanta l'edificio è stato abbandonato, e attualmente è in pessime condizioni.

Una parte dell'area è interessata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42-2004 – Zone boscate L.R. 52/78 e ai sensi dell'art.129 D.Lgs. 42-2004 (Regio Decreto 17/01/35 n.30).

L'area ricade, inoltre, all'interno del Piano d'Area dei Monti Berici (approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 31 del 09 luglio 2008).

In particolare l'edificio dell'ex Colonia Bedin Aldighieri è stato inserito nel Sistema Salute ed è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 66 delle NTA. All'interno del giardino di villa Bedin-Aldighieri è prevista una struttura ricettiva per la quale valgono le norme dell'art.65.

Gli immobili di proprietà IPAB hanno una superficie di 150.000mq circa.

(PRG)PI vigente:

La normativa che disciplina l'area dove è ubicato l'immobile principale è stata introdotta con una variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzata alla riclassificazione funzionale con ampliamento dell'area dell'ex colonia e individuazione della zona a verde naturale e attrezzato di Gogna.

Detta variante, approvata, con modifiche d'ufficio, con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3710 del 19.11.2004, pubblicato nel B.U.R. n. 126 del 14.12.2004, è divenuta efficace il 29.12.2004.

Con il citato provvedimento l'area, di circa 24.000mq, è stata riclassificata *Zona F/6 ter – Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere*.

con i seguenti indici e le seguenti prescrizioni:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq

It = indice di fabbricabilità territoriale = 0,9 mc/mq

H massima = 16,80 ml inclusi i vani tecnici

Parcheggi = 0,40 Su (Superficie utile)

Prescrizioni:

- 1) dovrà essere ridotto l'impatto visivo da valle, attraverso interventi di mitigazione quali piantumazione di specie arboree autoctone;
- 2) eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito.

I terreni attigui all'ex colonia, per una superficie di 122.000mq circa e sempre di proprietà IPAB, sono invece classificati *Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna (Sp4-bis)* e disciplinati dall'art. 24 comma 6 bis delle N.T.A. del P.R.G., che prevede quanto segue:

"E' destinata a verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero.

E' ammesso il recupero dell'edificio esistente sull'area (come previsto nella scheda allegata) purché venga inserito all'interno di un progetto unitario della zona a verde da presentare attraverso I.E.D..

I materiali da impiegare nelle varie opere sono quelli tipici dei luoghi e gli interventi tali da non alterare l'ambiente.

In particolare:

- 1) per l'edificio esistente sono consentiti gli interventi previsti nella scheda allegata;
- 2) per la parte a bosco valgono le disposizioni dettate dagli art. 146 comma 1 lett. g), 151,152 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*" sono fatte salve le direttive le prescrizioni dettate dell'art. 23 punto a) del Piano d'Area dei Monti Berici (adottato con D.G.R. n. 710 del 10 marzo 2000) e le prescrizioni dell'art. 20 dell'Allegato alle NTA introdotto con la Variante al PRG relativa alle Zone Rurali (approvato con D.G.R. n. 2103 del 10 giugno 1997);
- 3) deve essere garantito in ogni caso il collegamento fra i percorsi pedonali e ciclabili come individuati nel PRG;
- 4) è consentita la realizzazione di un nuovo tratto stradale di accesso alla struttura sanitaria, nonché la sistemazione dei collegamenti esistenti, prevedendo fra l'altro:
 - una piattaforma composta da una sola corsia di marcia (senso unico) a cui vanno sommate le banchine laterali per una larghezza complessiva di 4,50 ml;
 - una piattaforma composta da due corsie di marcia (doppio senso) a cui vanno sommate le banchine laterali per una larghezza complessiva di 6,00 ml."

Una piccola porzione è infine classificata *Zona agricola a prevalenza di colture specializzate e di boschi della fascia collinare (E1)*.

PAT approvato:

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina l'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo per l'ambito, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani. Lo stesso articolo precisa che gli ambiti e le previsioni per le azioni IPS hanno carattere preliminare o indicativo e saranno oggetto di definizione in sede di PI che potrà inoltre modificare l'individuazione degli ambiti allo scopo di perseguire più efficacemente gli obiettivi specifici e generali del PAT.

Variazioni urbanistiche:

L'area *F/6 ter* – *Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere* acquisisce la destinazione urbanistica dell'area limitrofa: *Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna (Sp4-bis)* la cui normativa viene modificata come di seguito riportato:

Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna (SP/4 bis)

E' destinata a verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero. E' ammesso il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di strutture e impianti pubblici o di interesse pubblico a servizio dell'area. Sono consentite attività di ristorazione e commerciali legate alla fruizione del parco.

I materiali da impiegare nelle varie opere sono quelli tipici dei luoghi e gli interventi tali da non alterare l'ambiente.

E consentita la realizzazione della viabilità di accesso all'area, nonché la sistemazione e il completamento dei collegamenti.

5. Complesso Monumentale “Ottavio Trento” (Quartiere S.Pietro)

Scheda 5.1

Obiettivi e Interventi previsti:

L'Ente intende liberare l'area del Chiostro dall'uso attuale, trasferendo il reparto esistente nelle ali novecentesche, e affrontare il tema della riqualificazione del bene e degli spazi aperti.

Breve descrizione:

Si tratta di un complesso monumentale di grande pregio ubicato nel centro storico di Vicenza nel quartiere di San Pietro con una superficie territoriale di circa 16.000 mq.

Parte del complesso è interessato da Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

(PRG)PI vigente:

Il complesso ricade all'interno della zona RSA1 e pertanto è soggetto alle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico. Il complesso è destinato a “Ricovero Anziani o Pensionato”.

PAT approvato:

Nel PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, l'area ricade all'interno del Centro Storico.

Variazioni urbanistiche:

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche al fine di integrare la tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda “Variante al PPCS - Complesso monumentale Ottavio Trento” che consente mediante PUA, oltre alle attrezzature assistenziali e altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:

- residenza;
- uffici pubblici e privati,
- commercio al dettaglio;
- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- attrezzature di carattere religioso;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni;

- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
- garages di uso pubblico;
- assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;
- tutte le altre destinazioni non escluse.

Obiettivi e Interventi previsti:

L'IPAB prevede la dismissione di parte delle attività presenti per trasferimento in altri poli e pertanto la concentrazione delle funzioni residue nel settore monumentale dei Chiostrì lascia i rimanenti spazi a disposizione per un importante progetto di riqualificazione urbanistica di questa parte di città.

L'IPAB procederà con l'intervento di riqualificazione dell'area. I volumi ricadenti in zona RSA3 – Piano Norma 22 verranno demoliti come da previsioni di (PRG)PI vigente.

Breve descrizione:

L'ex convento di San Giuliano, residenza per anziani dedicata a Girolamo Salvi, è una delle strutture più importanti dell'Ente.

La struttura, che offre 377 posti letto per anziani non autosufficienti, occupa quasi un intero isolato tra Corso Padova, Via Salvi e Via Formenton.

Gli immobili hanno una superficie territoriale di circa 16.000 mq.

(PRG)PI vigente:

Il complesso ricade all'interno della zona F6-S e per una piccola porzione in zona RSA3 – Piano Norma 22.

PAT approvato:

Nel PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, l'area ricade all'interno del tessuto consolidato e per una piccola porzione all'interno del Tessuto antico e tessuto storico e delle Addizioni novecentesche.

Variazioni urbanistiche (variante normativa):

Per quanto riguarda il complesso edilizio ricadente in zona F/6 con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche integrando la normativa delle zone F/6 esistenti, art.31 punto 7. lettera a), con le seguenti disposizioni:

7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) (F6-S) esistenti:

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $U_f = 1,20 \text{ mq/mq}$ qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.

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.

“Per l'ambito “Centro Girolamo Salvi” è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:

a) destinazioni prevalenti:

- residenza;

b) destinazioni secondarie:

- uffici pubblici e privati,
- commercio al dettaglio;

c) destinazioni compatibili:

- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- attrezzature di carattere religioso;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni;
- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
- garages di uso pubblico;
- assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;
- tutte le altre destinazioni non escluse.”

Obiettivi e Interventi previsti:

L'Ente intende procedere al riuso con destinazioni compatibili, possibilmente pubbliche, direzionali o di rappresentanza al fine di restituire alla città il ricco apparato decorativo e ambientale.

Breve descrizione:

Si tratta di un edificio ubicato in Centro Storico e affacciato sulle rive del Retrone, sede storica degli uffici dell'IPAB di Vicenza. L'edificio, già adibito a sede di uffici comunali, presenta al piano secondo e nelle pertinenze tracce di un uso di tipo residenziale
E' interessato da Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

(PRG)PI vigente:

L'immobile ricade in zona RSA1 e pertanto è soggetto alle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. La Tav. A¹-1 individua l'edificio con destinazione Attrezzatura Pubblica "E.C.A.".

PAT approvato:

Nel PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, l'edificio ricade nel Centro Storico – Ambito Altomedievale (art.21)

Variazioni urbanistiche:

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche integrando la tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda "Variante al PPCS- Palazzo Serbelloni".

"Per l'ambito "Palazzo Serbelloni" è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:

a) destinazioni prevalenti:

- residenza;

b) destinazioni secondarie:

- uffici pubblici e privati,
- commercio al dettaglio;

c) destinazioni compatibili:

- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- attrezzature di carattere religioso;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni;
- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
- garages di uso pubblico;
- assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;
- tutte le altre destinazioni non escluse.”

C. Altre aree oggetto di accordo ma non di variante urbanistica:

8. Villaggio SOS

Scheda 8.1

I rapporti giuridici tra le parti relativamente agli immobili ubicati lungo Viale Trieste saranno oggetto di revisione. Si da atto che gli immobili (non oggetto di convenzioni) potranno essere ceduti da IPAB a soggetti terzi per la realizzazione di interventi di social housing.

9. Villa Rubini

Scheda 9.1

Si da atto che la valorizzazione della villa sarà sviluppata in applicazione della vigente normativa riguardante le zone RSA4, che prevede per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e ascrivibili alla Zona Territoriale Omogenea di tipo E, e le dirette pertinenze gli interventi edilizi autorizzati dalla competente Sovrintendenza del Ministero per i Beni Culturali e le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali di valore storico di cui all'art. 27, comma 2.2 lettera a).

10. Area edificabile a San Pietro Intrigogna

Scheda 10.1

La proprietà dell'IPAB nella frazione di San Pietro Intrigogna, classificata dal PRG vigente PASP3, verrà considerata dal Comune in sede di definizione del Piano degli Interventi per individuare le eventuali valorizzazioni compatibili con le previsioni di PAT.

11. Centro diurno socio-sanitario di Via Bachelet

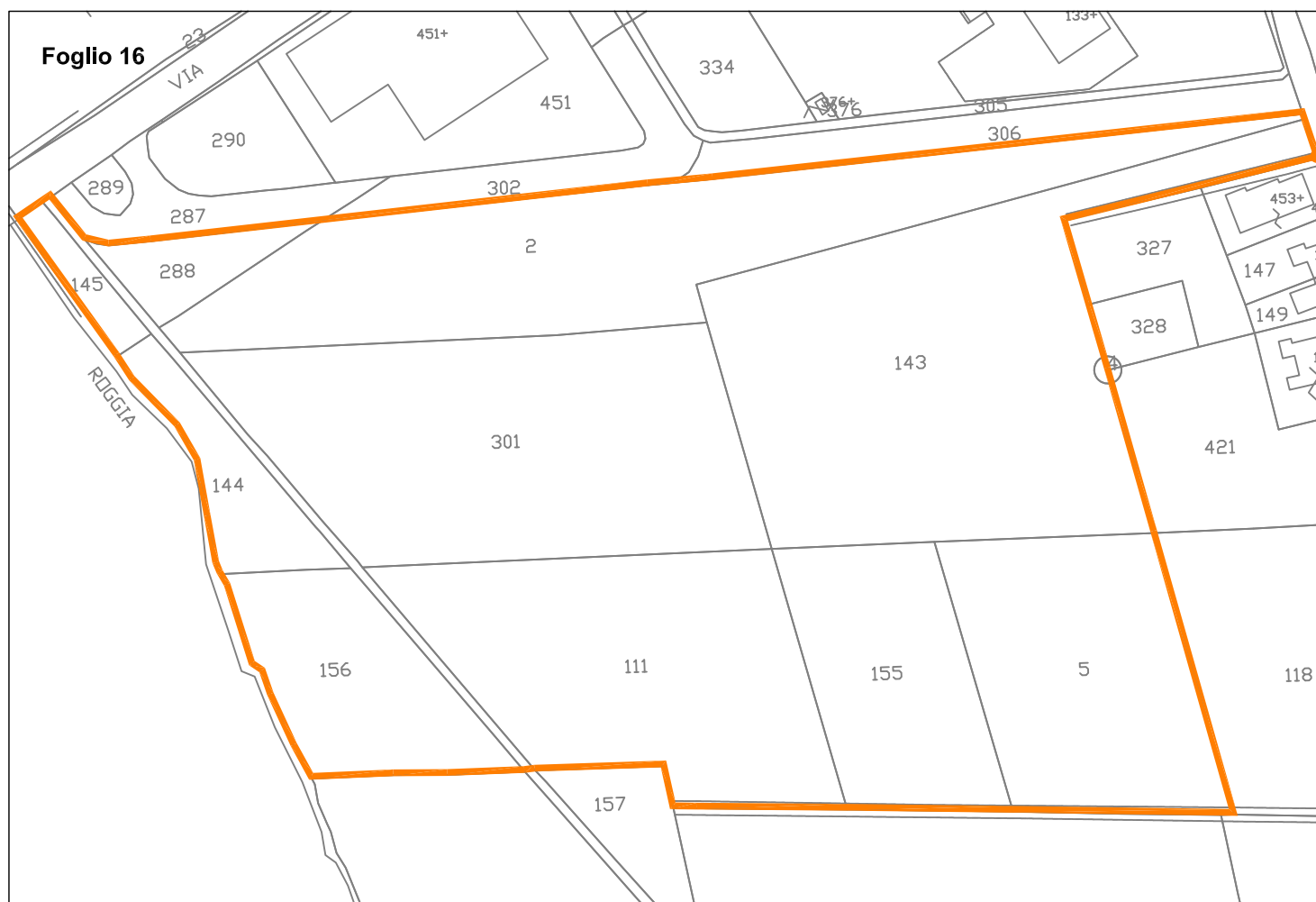
Scheda 11.1

Il Comune di Vicenza concede in comodato d'uso gratuito all'IPAB le strutture di detto centro.

12. Centro diurno socio-sanitario "Villa Rota Barbieri"

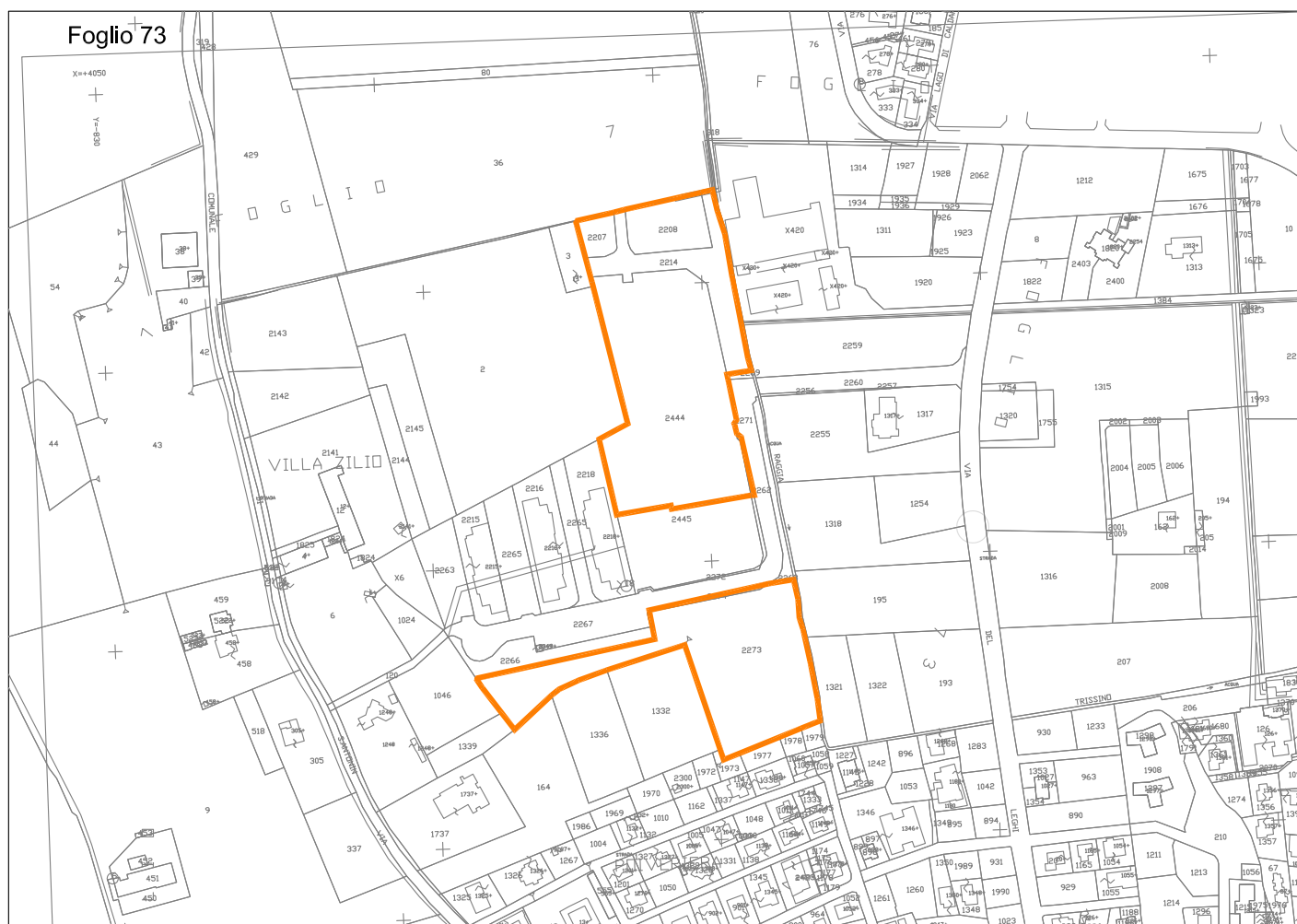
Scheda 12.1

Il Comune di Vicenza concede in comodato d'uso gratuito all'IPAB le strutture di detto centro.



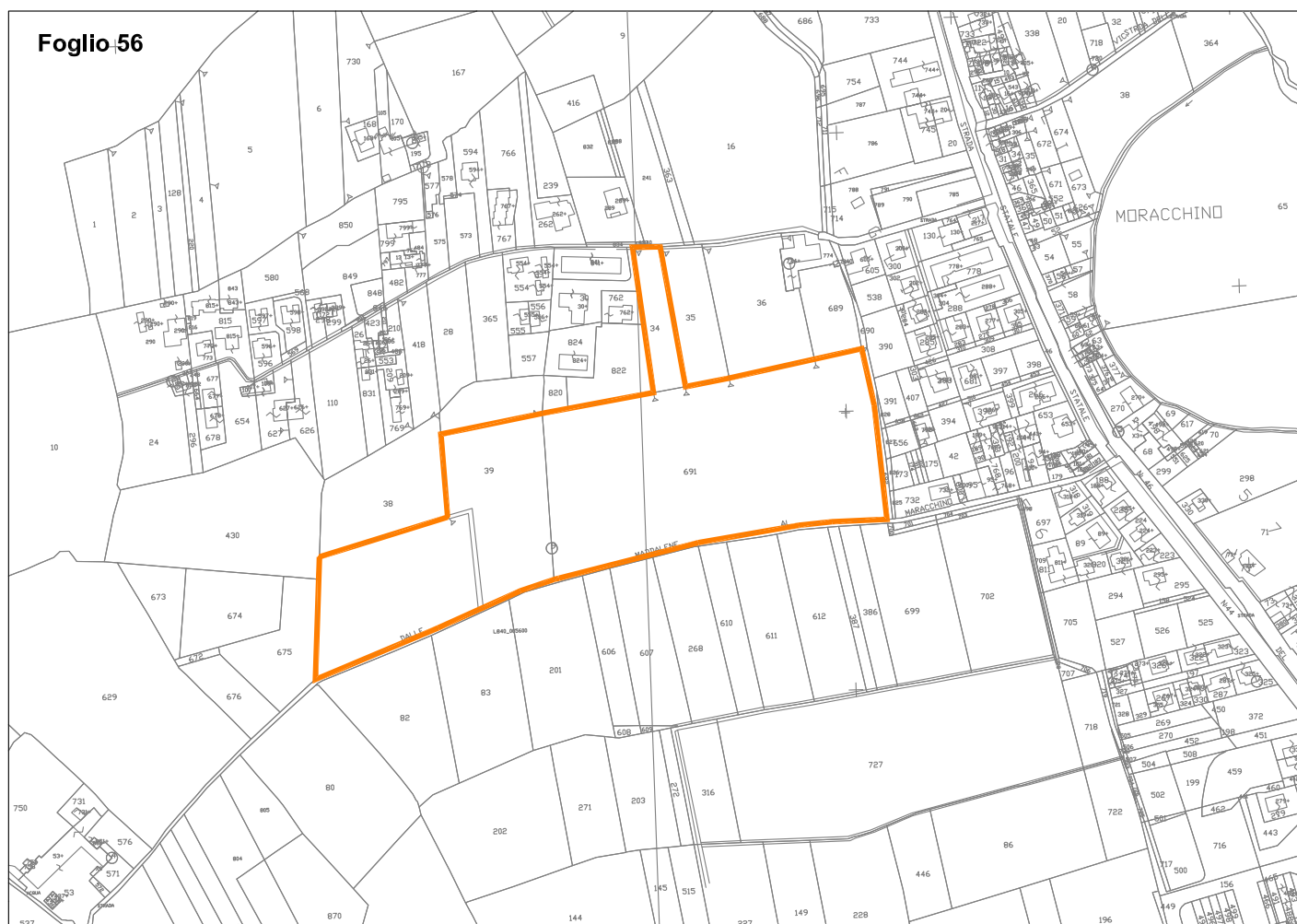
estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 1.1 - Localizzazione



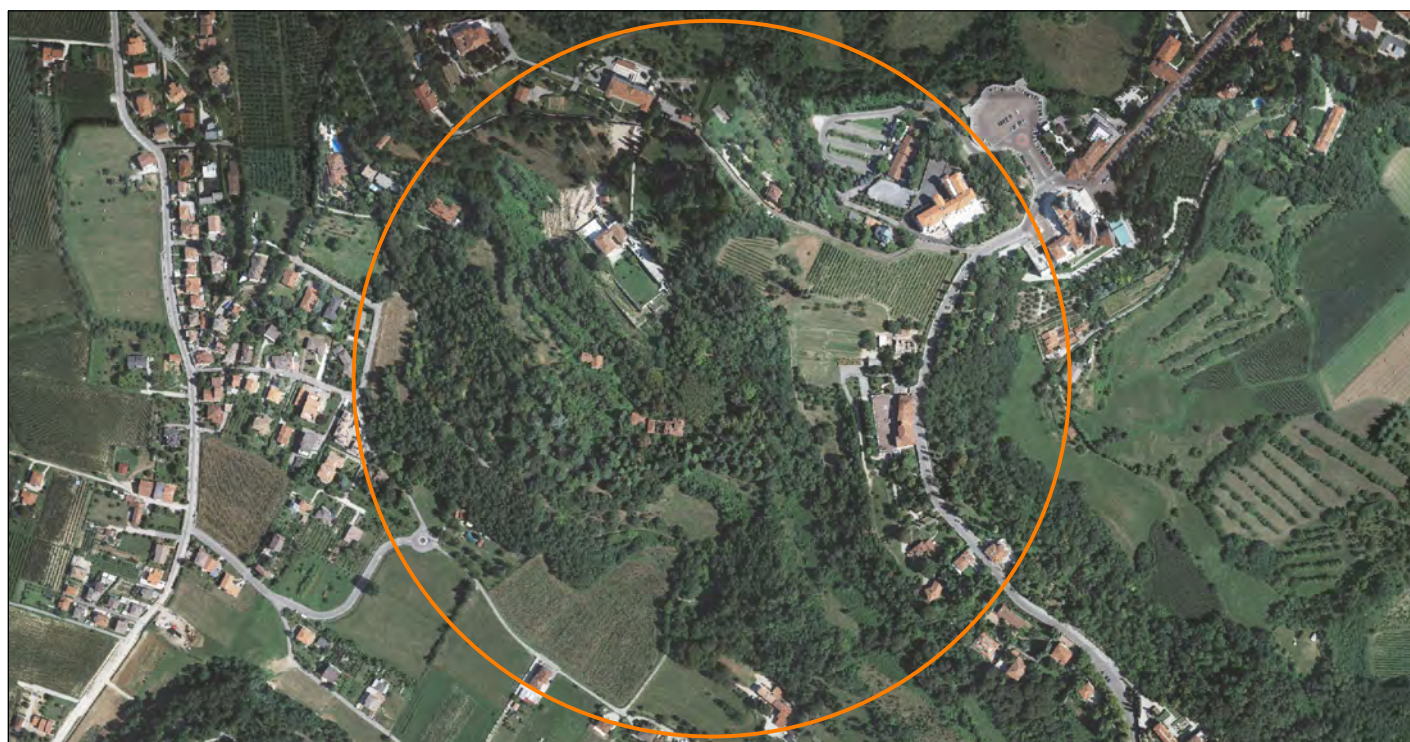
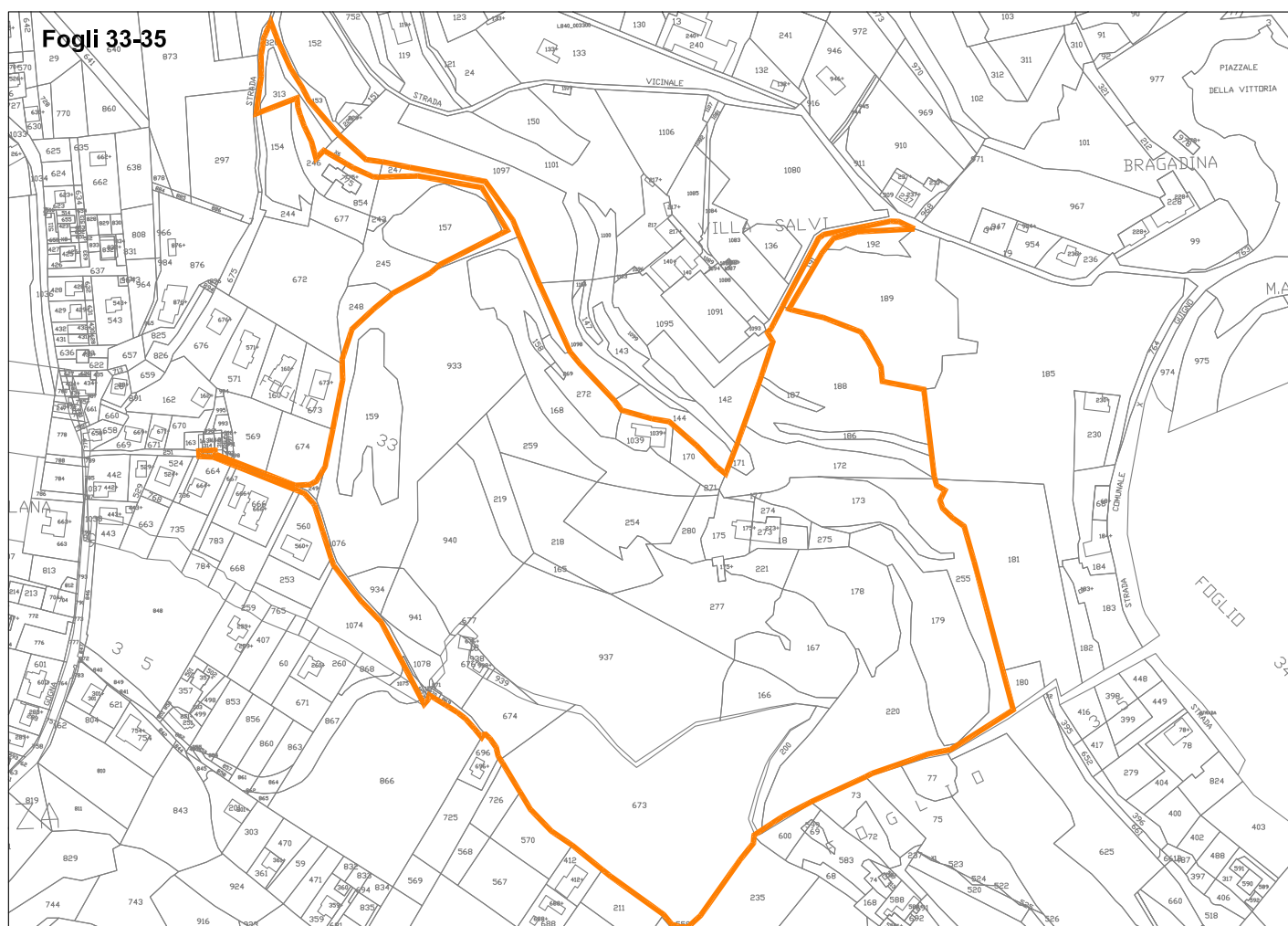
estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 2.1 - Localizzazione



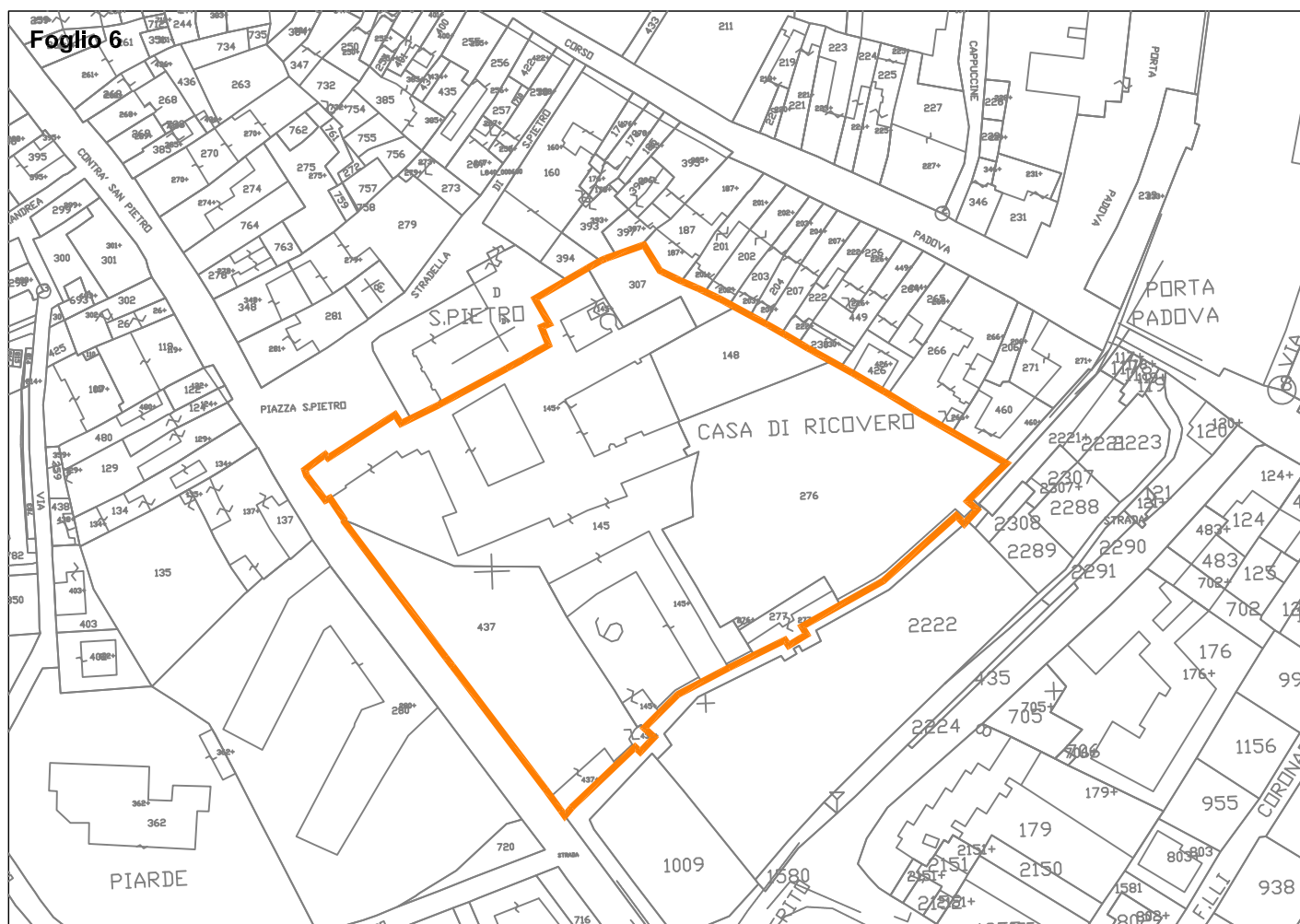
estratto catastale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 3.1 - Localizzazione



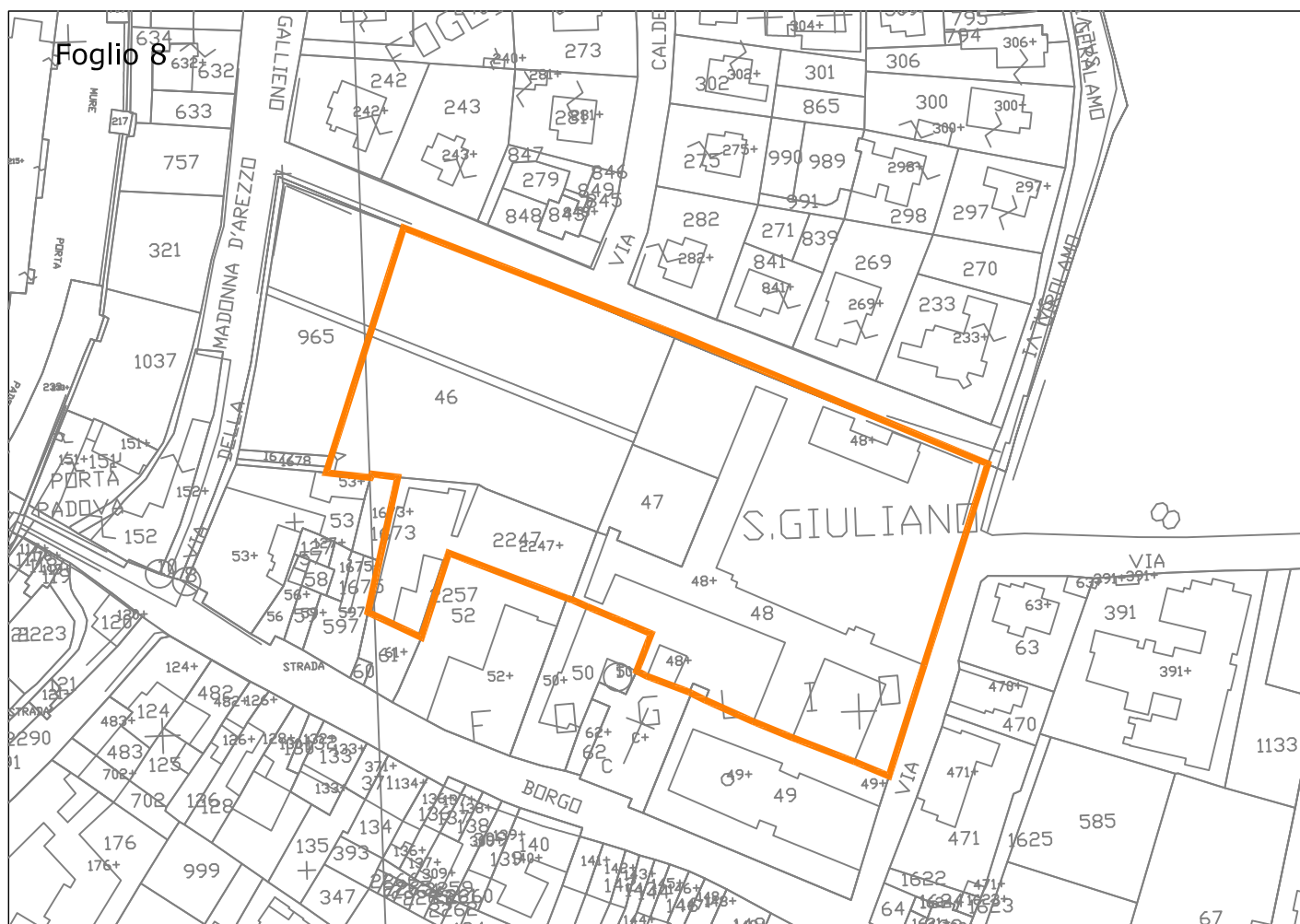
estratto catastale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 4.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

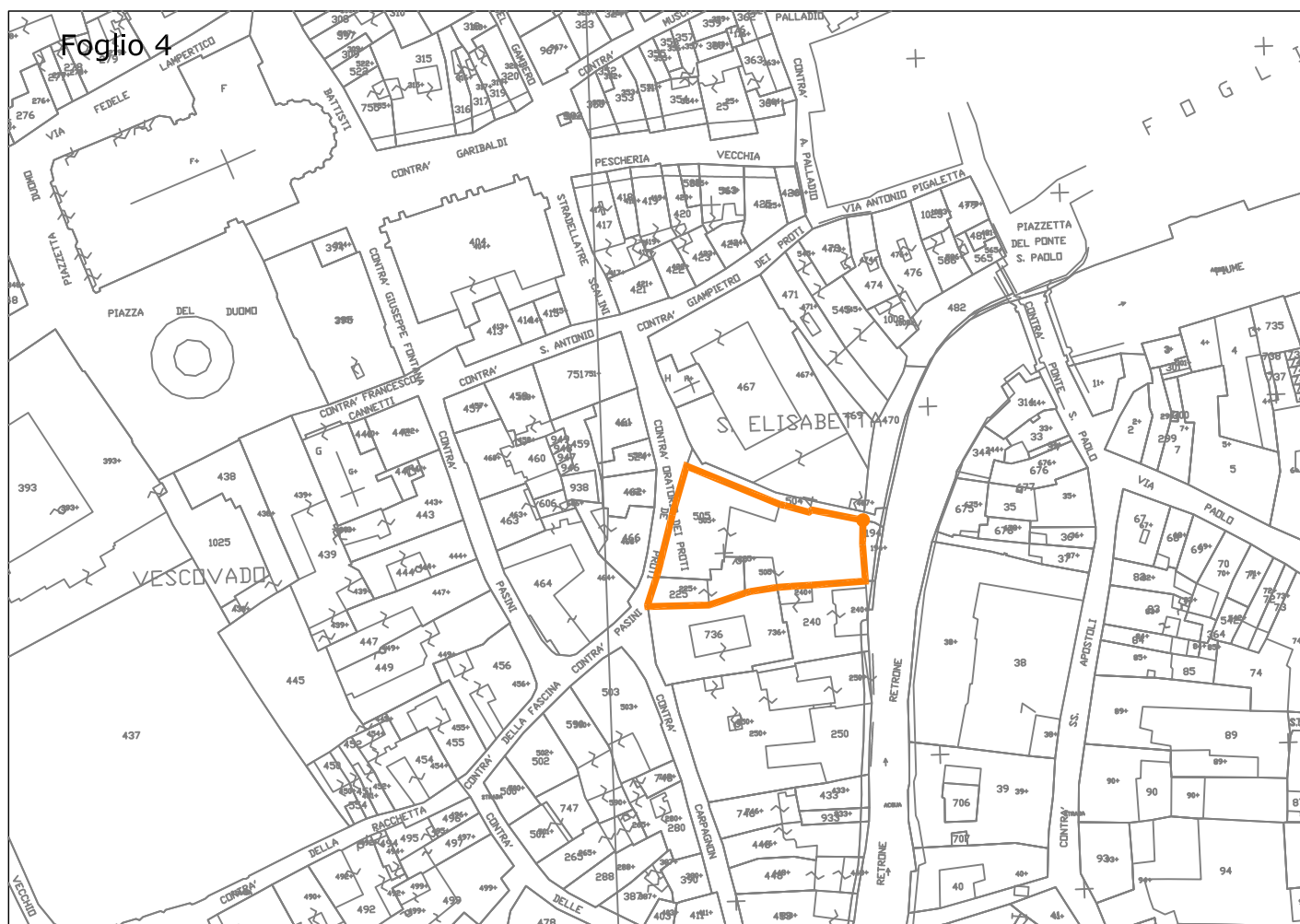
Scheda 5.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

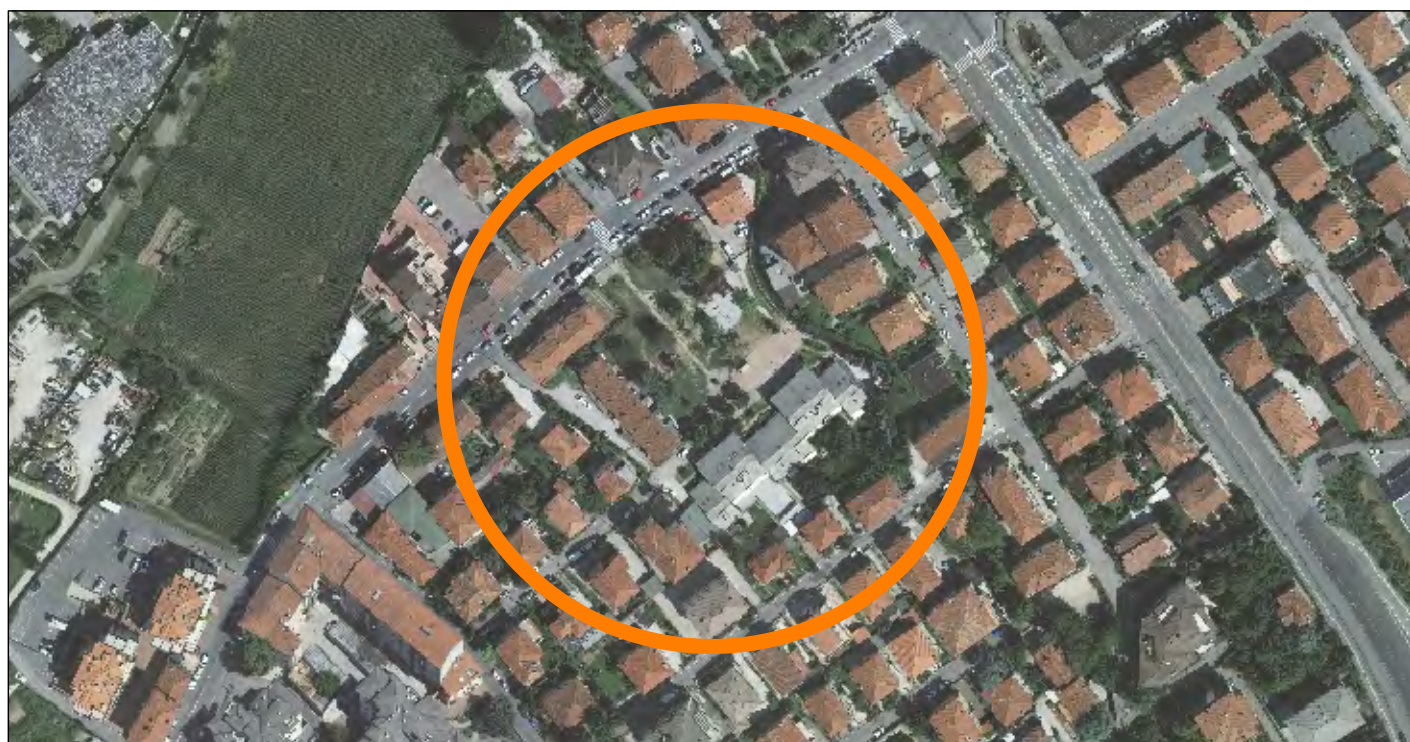
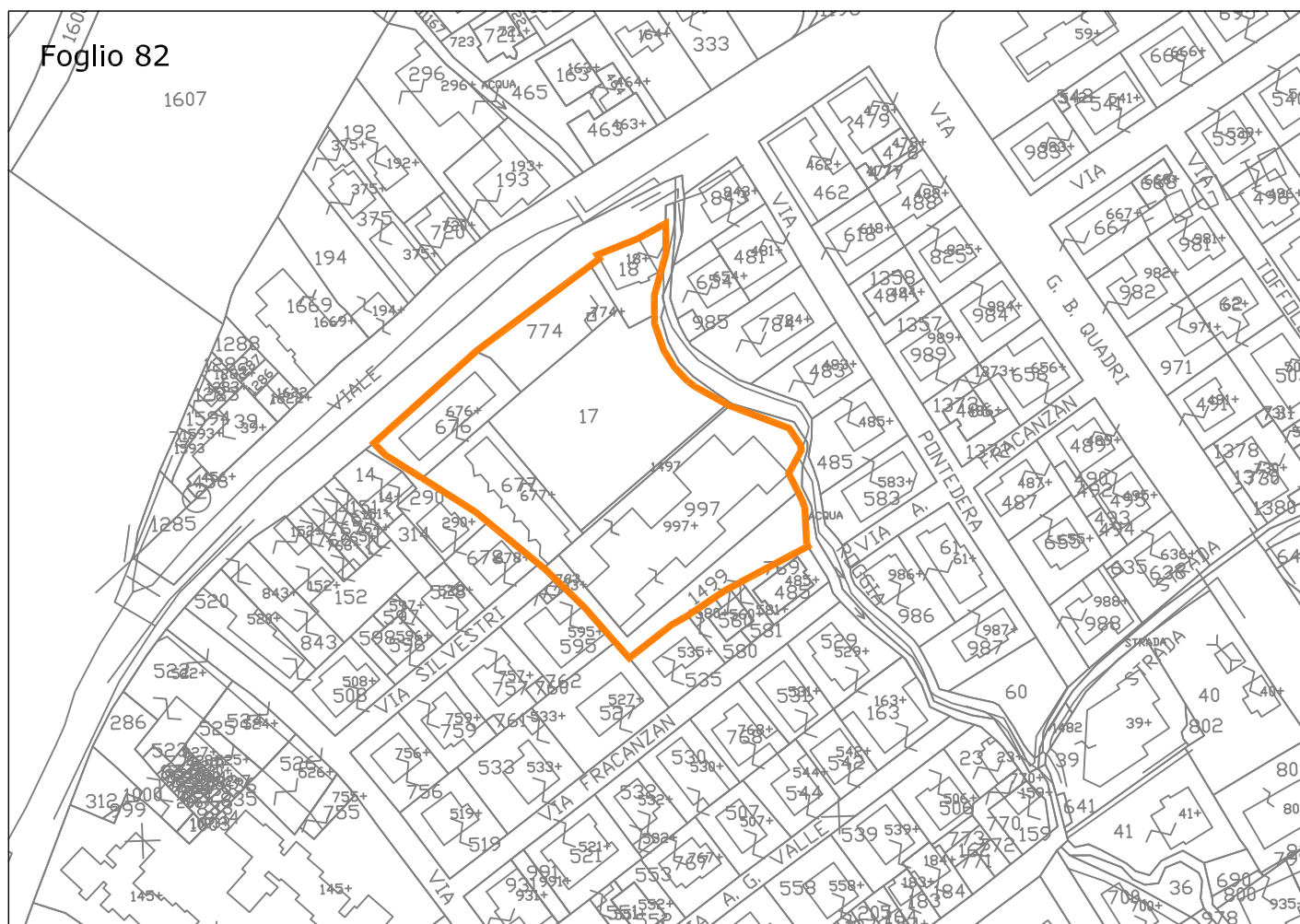
Scheda 6.1 - Localizzazione

Foglio 4



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 7.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

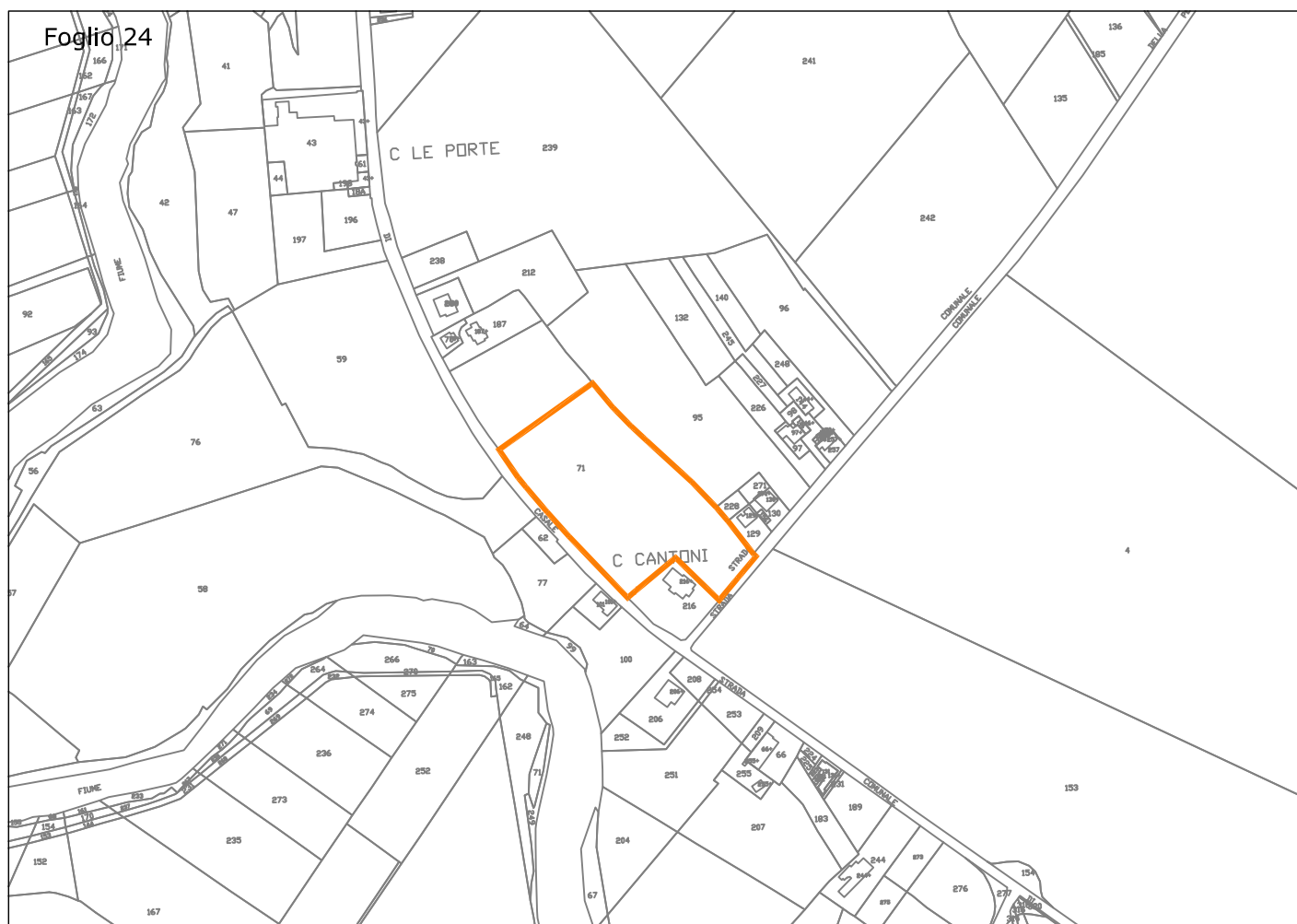
Scheda 8.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

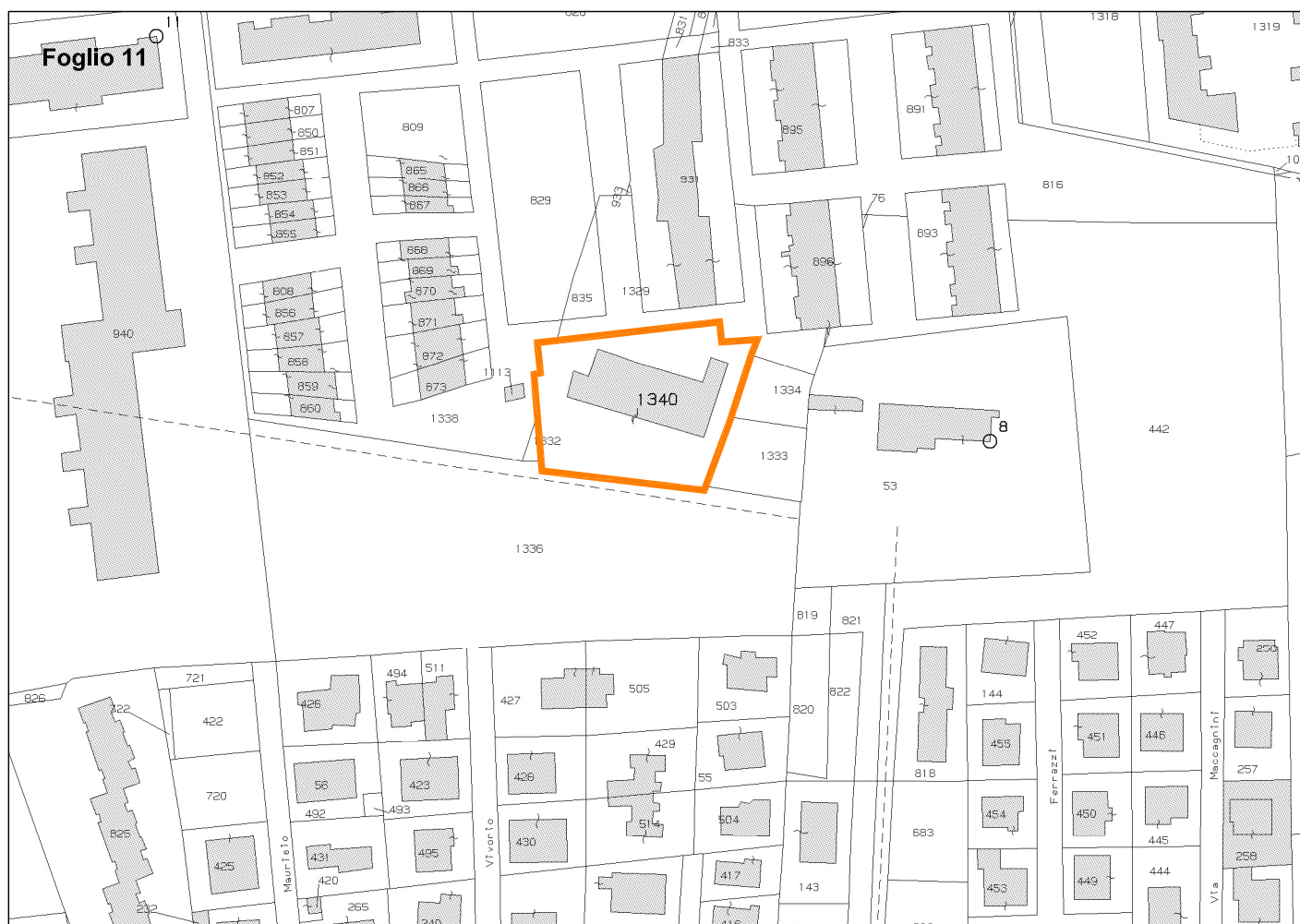
Scheda 9.1 - Localizzazione

Foglio 24



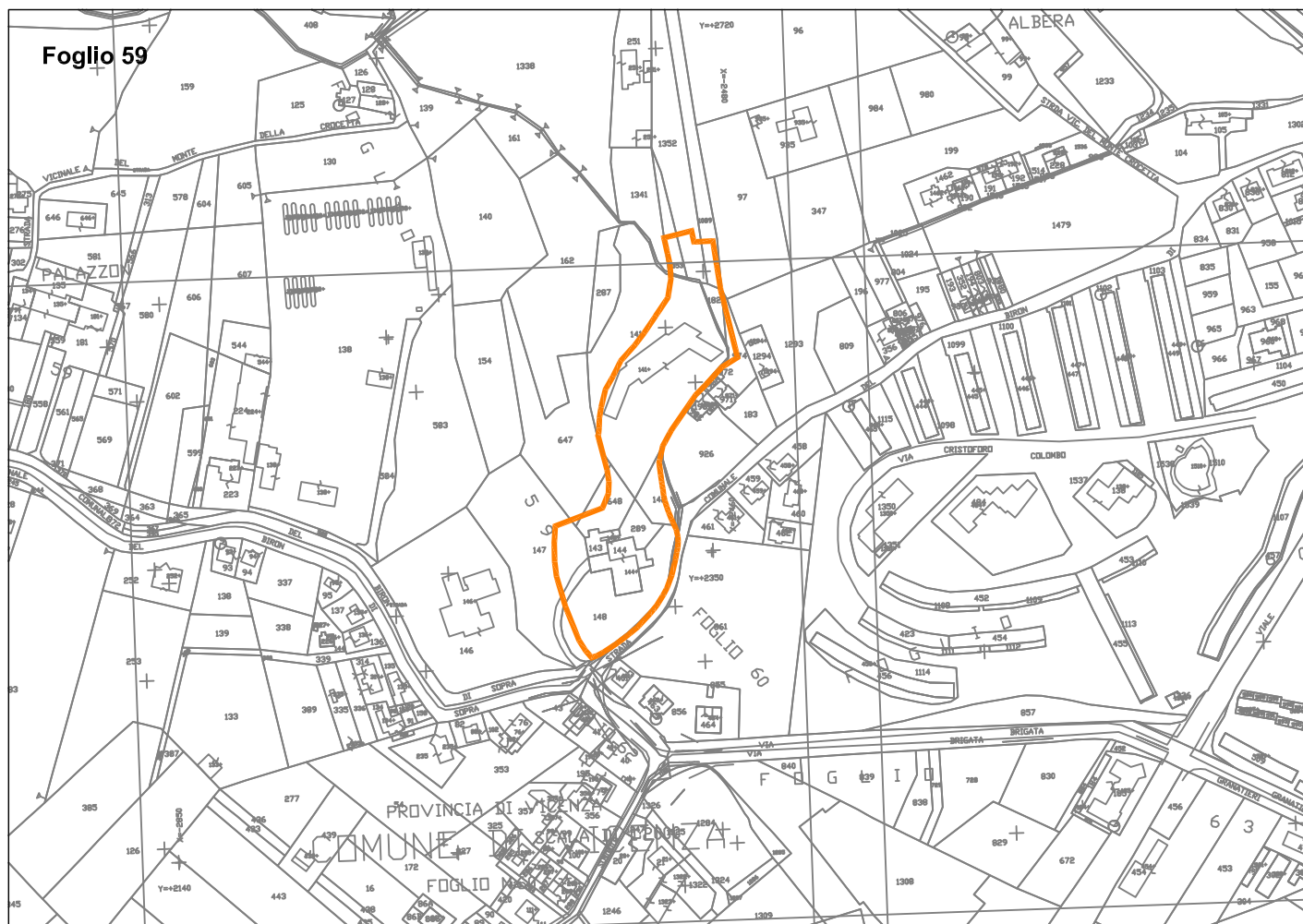
estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 10.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 11.1 - Localizzazione



estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 12.1 - Localizzazione