



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

Elaborato 5

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

elaborato maggio 2026

aggiornato con determina dirigenziale n. 1209 del 14/05/2026

Il Sindaco
Giacomo Possamai

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

L'Assessore
Cristina Balbi

Il Direttore del Servizio Urbanistica
Riccardo D'Amato

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013

Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE



SEQUENZA CRONOLOGICA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE AL FASCICOLO

Di seguito si riporta la cronologia delle varianti che hanno introdotto modifiche al fascicolo, l'elenco delle schede interessate e le delibere di approvazione per ciascuna variante.

1. "Proposta di Accordo di Programma tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto - l'Agenzia del Demanio - il Comune di Vicenza". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 09/04/2013. Introduzione scheda Art. 55 denominata *PU12 – Complesso Monumentale San Biagio*.
2. "Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area tra Via Lago di Levico, via di Fogliano e via dei Laghi". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26/07/2013. Introduzione scheda Art. 39 denominata *D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico*.
3. "Approvazione della Scheda N. 10.2 (aggiornamento gennaio 2014) di cui all'Elaborato 5 "Fascicolo Schede Urbanistiche" del Piano degli Interventi, riguardante l'Accordo denominato "Riva Astichello". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 10/06/2014. Variazione scheda Art. 54 denominata *10 – Riva Astichello*.
4. "Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare Ex Macello Comunale di Via Giuriolo". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 30/09/2014. Variazione scheda Art. 36 denominata *A1 – Ex Macello Comunale* (scheda sostituita - DCC 1/2022).
5. "Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area dell'Ex Centrale del Latte". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 16.12.2014. Introduzione scheda Art. 37 denominata *B15 – Ex Centrale del Latte* (scheda stralciata - DCC 9/2019).
6. "Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi della Legge regionale n. 11/2004 e ai sensi della legge regionale n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21/06/2013". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16.12.2014. Introduzione schede Art. 28 denominate *Schede degli ambiti di degrado* (da 1 a 6) e scheda Art. 54 denominata *15 – Area Ex Zambon*.
7. Accordo di Programma tra la Regione del Veneto, Comune di Vicenza e IPAB di Vicenza ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001 inerente l' "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". Ratifica con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 17/03/2015 - Introduzione scheda Art. 36 denominata *A1 – Palazzo Serbelloni*; variazione schede Art. 44 denominate *F – Zona Gogna e Fb – Zona Laghetto*.
8. "Variante verde al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 25.07.2017. Stralcio scheda Art. 38 denominata *C4 - Piano Attuativo Borgo Casale*; variazione schede Art. 38 denominate *C24 - Piano Attuativo di Polegge* e *C30 - Piano Attuativo di Settecà*; variazione scheda Art. 54 denominata *5 – Noaro Costruzione Srl*.
9. "Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per il recepimento dell'accordo "Area ex Enel". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 30/01/2018. Variazione scheda Art. 28 denominata *5 Area Ex Enel* e scheda Art. 54 denominata *16 – Area Ex Enel*.
10. "Variante parziale al P.I. conseguente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Piano Vendite - ai sensi dell'art. 58 L.133/2008 - Riqualficazione compendio immobiliare denominato "ex Guardia di Finanza". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 07/02/2019. Introduzione scheda Art. 36 denominata *A1 - Contrà Mure della Rocchetta*.
11. "Variante parziale al P.I. conseguente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Piano Vendite - ai sensi dell'art. 58 L.133/2008 - Riqualficazione area denominata "ex Centrale del Latte". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 07/02/2019. Stralcio scheda Art. 37 denominata *B15 – Ex Centrale del Latte*.
12. "Variante parziale al Piano degli Interventi "Variante verde 2019" ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/2004". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 13/07/2020. Variazione scheda Art. 38 denominata *C34 – Piano Attuativo di Laghetto*.
13. "Variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 04/03/2021. Stralcio scheda Art. 38 denominata *C34 – Piano Attuativo di Laghetto*, stralcio schede Art. 54 denominate *1 – Tonello Luciano*, *3 – Serenissima Partecipazioni*, *4 – Una piazza per Saviabona*, *6 – Dbà Srl De Bon Giovanni*, *13 – Tipografia S.Giuseppe-G. Rumor S. S.*



14. “Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 relativa alla riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Macello comunale". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 13/01/2022. Variazione scheda Art. 36 denominata *A1 – ex Macello Comunale*.
15. “Variante parziale per la tutela del sistema ambientale e della rete ecologica del Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004”. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 13.01.2022. Variazione schede Art. 44 denominate *Parco della Pace, Astichello, Retrone, Gogna*.
16. “Variante parziale al Piano degli Interventi – Città Storica” ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004. Approvazione con deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 20/06/2024. Stralcio schede Art. 36 denominate *A2 – P1 (Corso SS Felce e Fortunato), A2 – P3 (Viale Mazzini – Viale Trento), A2 – P4 (Via Ceccarini – Borgo Scroffa – Via Pasi), A2 – P5 (Piazza Scamozzi), A2 – P6 (Corso Padova – Via Salvi), A2- P11 (Via Dante – Via Petrarca)*, variazione scheda Art. 36 denominata *A2 – P9 (Borgo Berga)*, stralcio scheda ART. 55 denominata *PU12 – Complesso Monumentale di San Biagio*.
17. “Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 relativa alla riqualificazione del compendio immobiliare "ex Macello comunale". Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 11/03/2025. Variazione scheda Art. 36 denominata *A1 – ex Macello Comunale*.
18. “Variante parziale 2024” al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 24/07/2025. Introduzione scheda Art. 37 denominata *B12 - Strada dei Pizzolati*.
19. “Variante puntuale al PI - Sistema dei Servizi 2025” ai sensi dell'art.18 della LR 11/2024. Approvazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 24/02/2026. Variazione scheda Art. 36 denominata *A2 – P17 TESSUTI E BORGHI STORICI*.



INDICE

ART. 28

SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO

- SCHEDA 1 – Area Ditta Ferretto Group S.p.a.
- SCHEDA 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri
- SCHEDA 3 – Area Laghetto
- SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario
- SCHEDA 5 – Area Ex Enel
- SCHEDA 6 – Area PU7

ART. 36

ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

A1 – CENTRO STORICO

- A1 – Complesso monumentale di San Rocco
- A1 – San Silvestro
- A1 – Palazzo Serbelloni
- A1 – Contrà Mure della Rocchetta
- A1 – ex Macello comunale

A2 – TESSUTI E BORGHI STORICI

- A2 – P2 (Via dei Mille)
- A2 – P7 (Corso Padova – Via Quadri)
- A2 – P8 (Viale dello Stadio)
- A2 – P9 (Borgo Berga)
- A2 – P10 (Via della Rotonda)
- A2 – P12 (Ferrovieri)
- A2 – P13 (Viale del Sole – Via Brg. Granatieri di Sardegna)
- A2 – P14 (Viale del Sole – Via Colombo)
- A2 – P15 (Ospedaletto)
- A2 – P16 (Tormeno)
- A2 – P17 (Longara)
- A2 – P18 (Debba)

A3 – CENTRO STORICO MINORE

- A3 – P1 Maddalene
- A3 – P2 San Pietro Intrigogna

A4 – COMPLESSI E IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE

- A4 – Villa Rubini

ART. 37

ZTO B – ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

- B12 – Strada dei Pizzolati

ART. 38

ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA

- C13 – Piano Attuativo di Campedello
- C24 – Piano Attuativo di Polegge
- C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno
- C30 – Piano Attuativo di Settecà

ART. 39

ZTO D – ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI

- D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico



ART. 44

ZTO F – ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Parco della Pace

Astichello

Retrone

Gogna

Laghetto

ART. 54

SCHEDE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV 11/2004

SCHEDA 10 – Riva Astichello

SCHEDA 11 – Giandomenico Curti

SCHEDA 15 – Area Ex Zambon

SCHEDA 16 – Area Ex Enel



INDICE

ART. 28

SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO

SCHEDA 1 – Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

SCHEDA 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri

SCHEDA 3 – Area Laghetto

SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario

SCHEDA 5 – Area Ex Enel

SCHEDA 6 – Area PU7



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo sottoutilizzata dal punto di vista edilizio e inserita in un contesto attualmente interessato da situazioni di dismissioni economico-imprenditoriali. Valutate complessivamente le caratteristiche infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corridoio linea ferroviaria Alta Velocità, fascia di rispetto stradale) la fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione del nullaosta/assensi da parte delle Enti preposti. Le destinazioni individuate come incompatibili sono le seguenti: sale giochi e scommesse. Sono sempre ammessi spazi da destinare ad attrezzature pubbliche.

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture. Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale;
- riqualificazione dell'ambito per pervenire alla perdita dell'attuale connotazione di area periferica mediante l'attivazione di iniziative di inclusione urbana a partire dalla qualità degli spazi pubblici, gli spazi a margine della viabilità, i vuoti affinché la S.R.11 assuma i caratteri di una strada urbana;
- riqualificazione del fronte lungo la S.R.11;
- valorizzazione delle funzioni commerciali lungo la S.R.11;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti.

La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- 1. efficienza energetica;
2. comfort abitativo;
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

Sistema ambientale (azioni di riqualificazione lettera b) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi e attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Sistema servizi ed infrastrutture (azioni di riqualificazione lettera d) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- definizione di un sistema della mobilità integrato che consenta una migliore accessibilità alla città con particolare attenzione alla mobilità lenta e al trasporto pubblico (TPL su sede propria, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni dei soggetti attuatori la progettazione e realizzazione di opere - anche ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - necessarie al collegamento con la viabilità e i pubblici servizi.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile) ed essere finalizzata a conferire un carattere urbano all'area evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- dovranno essere adottate tecniche e modalità progettuali finalizzate a garantire la sicurezza dei luoghi;
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere previsti spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico;
- la progettazione dovrà essere particolarmente accurata sul fronte stradale;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati in modo da favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- dovranno essere riqualificati l'illuminazione pubblica (con eliminazione di impianti non conformi agli attuali standard, cabine isolate, ecc) e gli altri servizi a rete;
- nella progettazione delle nuove strutture si dovrà porre la massima attenzione alla movimentazione delle merci all'interno degli ambiti interessati dal nuovo insediamento;
- dovranno essere ridefiniti gli spazi di affissione pubblicitaria e introdotti elementi di arredo urbano;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

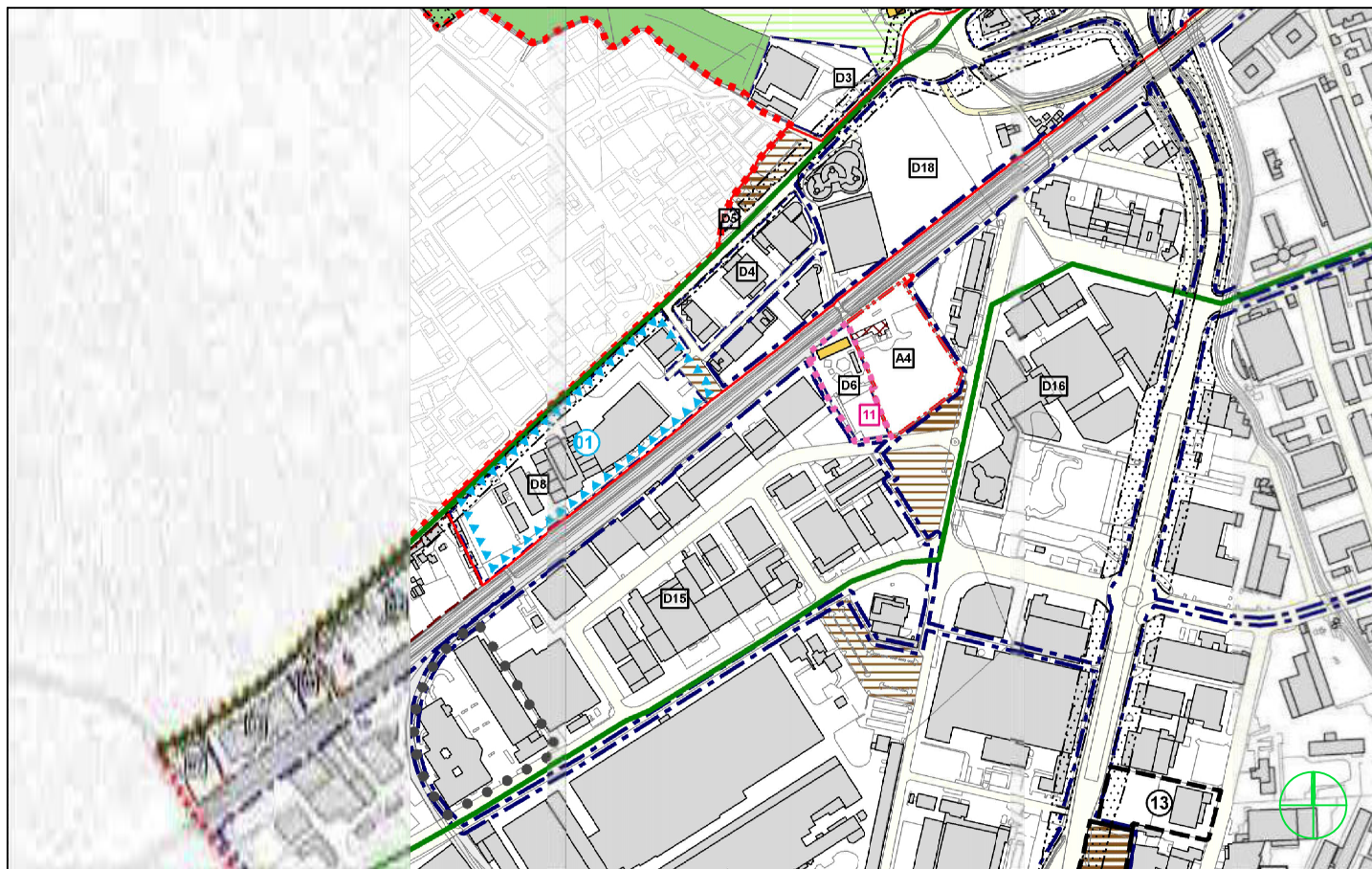
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
- promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione idraulica in ragione del fatto che l'area ricade in zona P2 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) gli interventi sono inoltre soggetti alle disposizioni e limitazioni previste dalla specifica normativa del PAI;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzare riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente ;
- andrà prevista una piantumazione arborea lungo la S.R.11 con alberature di pregio e finalizzata alla creazione di viali alberati.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità; a tal proposito si segnalano come prioritari i seguenti interventi:
- realizzazione di opere infrastrutturali al fine di decongestionare il traffico che attualmente interessa la S.R.11 con particolare attenzione alle intersezioni;
- realizzazione di una fascia pubblica lungo l'asse della S.R.11 di larghezza sufficiente a consentire il transito di una linea di trasporto pubblico su corsia dedicata bidirezionale e la realizzazione, ai lati, di spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- realizzazione di spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
- ridefinizione delle fermate dei sistemi di trasporto pubblico locale e TPL in sede propria;
- riqualificazione del tessuto urbanistico e ambientale (con potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica), miglioramento e innovazione dell'accessibilità alle strutture della Fiera e integrazione nel sistema infrastrutturale e urbano mediante la realizzazione di un sistema di comunicazione e informazione, con terminali e pannelli dislocati nei punti interessati dai più rilevanti flussi di traffico;
- riqualificazione del sottopasso ferroviario esistente sul margine dell'area di intervento, al fine di consentire la connessione ciclopedonale con l'ambito posto a sud della linea ferroviaria;
- riqualificazione di via dei Frassini, via dei Pioppi e via degli Ontani, con l'inserimento di connessioni ciclopedonali verso il sottopasso ferroviario e definizione della sosta.

Table with 4 columns: Field Name, Value, Field Name, Value. Includes: Area Ditta Ferretto Group S.p.a., Area situata in località (CONFINE VICENZA OVEST), Centro Urbano (SI), ATO (4), Ubicazione (Strada Padana verso Verona), Superficie territoriale (54.000 mq circa), ZTO (D8), Indici (art. 39 NTO), Modalità di attuazione (IED convenzionato, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degrading ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- X la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
X il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
X il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
X il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
X l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
X la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
X la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
X la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
X la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo parzialmente dismessa dal punto di vista edilizio e inserita in un contesto attualmente interessato da situazione di grave degrado ambientale. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonchè i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corridoio linea ferroviaria Alta Velocità, fascia di rispetto stradale e idrografia sottoposta a servitù idraulica) la fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione dei nullaosta/assensi da parte delle Enti preposti. Nella fase di progettazione si valuteranno eventuali elementi di interesse storico-culturale presenti nell'ambito. Sono sempre ammessi spazi da destinare ad attrezzature pubbliche.

OBIETTIVI GENERALI

- Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture.
Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):
- recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale affiancando al produttivo, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- riqualificazione dell'ambito per pervenire alla perdita dell'attuale connotazione di area periferica mediante l'attivazione di iniziative di inclusione urbana a partire dalla qualità degli spazi pubblici, gli spazi a margine della viabilità, i vuoti affinché la S.R.11 assuma i caratteri di una strada urbana;
- riqualificazione del fronte lungo la S.R.11;
- valorizzazione delle funzioni commerciali lungo la S.R.11;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti;
- la nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
1. efficienza energetica
2. comfort abitativo
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

Sistema ambientale (azioni di riqualificazione lettera b) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica;
- mettere in relazione le aree di pregio ambientali circostanti l'area.

Sistema servizi ed infrastrutture (azioni di riqualificazione lettera d), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- definizione di un sistema della mobilità integrato che consenta una migliore accessibilità alla città con particolare attenzione alla mobilità lenta e al trasporto pubblico (TPL su sede propria, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli).

L'attuazione delle azioni di riqualificazione potrà avvenire in due sub-ambiti autonomi: il primo coincidente con la proprietà Noaro, oggetto di accordo ex art. 6 L.R.11/2004 recepito nel PI, per il quale alcune azioni di riqualificazione sono già precisate nell'accordo e i parametri urbanistici sono indicati nella Scheda degli Accordi n. 05, il secondo riguarderà la parte residua dell'ambito per la quale occorre attivare un processo di riqualificazione del tessuto insediativo esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni, in questo sub-ambito dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO, e di valorizzazione della roggia Dioma da concordare con il Genio Civile. Rientra nell'ambito delle obbligazioni dei soggetti attuatori la progettazione e realizzazione di opere - anche ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - necessarie al collegamento con la viabilità e i pubblici servizi.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile) ed essere finalizzata a dare un carattere urbano dell'area evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- dovranno essere adottate tecniche e modalità progettuali finalizzate a garantire la sicurezza dei luoghi;
- dovranno essere previsti spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico;
- la progettazione dovrà essere particolarmente accurata sul fronte stradale e gli spazi aperti dovranno avere carattere urbano;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati in modo da favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- dovranno essere riqualificati l'illuminazione pubblica (con eliminazione di impianti non conformi agli attuali standard, cabine isolate, ecc) e gli altri servizi a rete;
- nella progettazione delle nuove strutture si dovrà porre la massima attenzione alla movimentazione delle merci all'interno degli ambiti interessati dal nuovo insediamento;
- dovranno essere ridefiniti gli spazi di affissione pubblicitaria e introdotti elementi di arredo urbano.

Sistema ambientale:

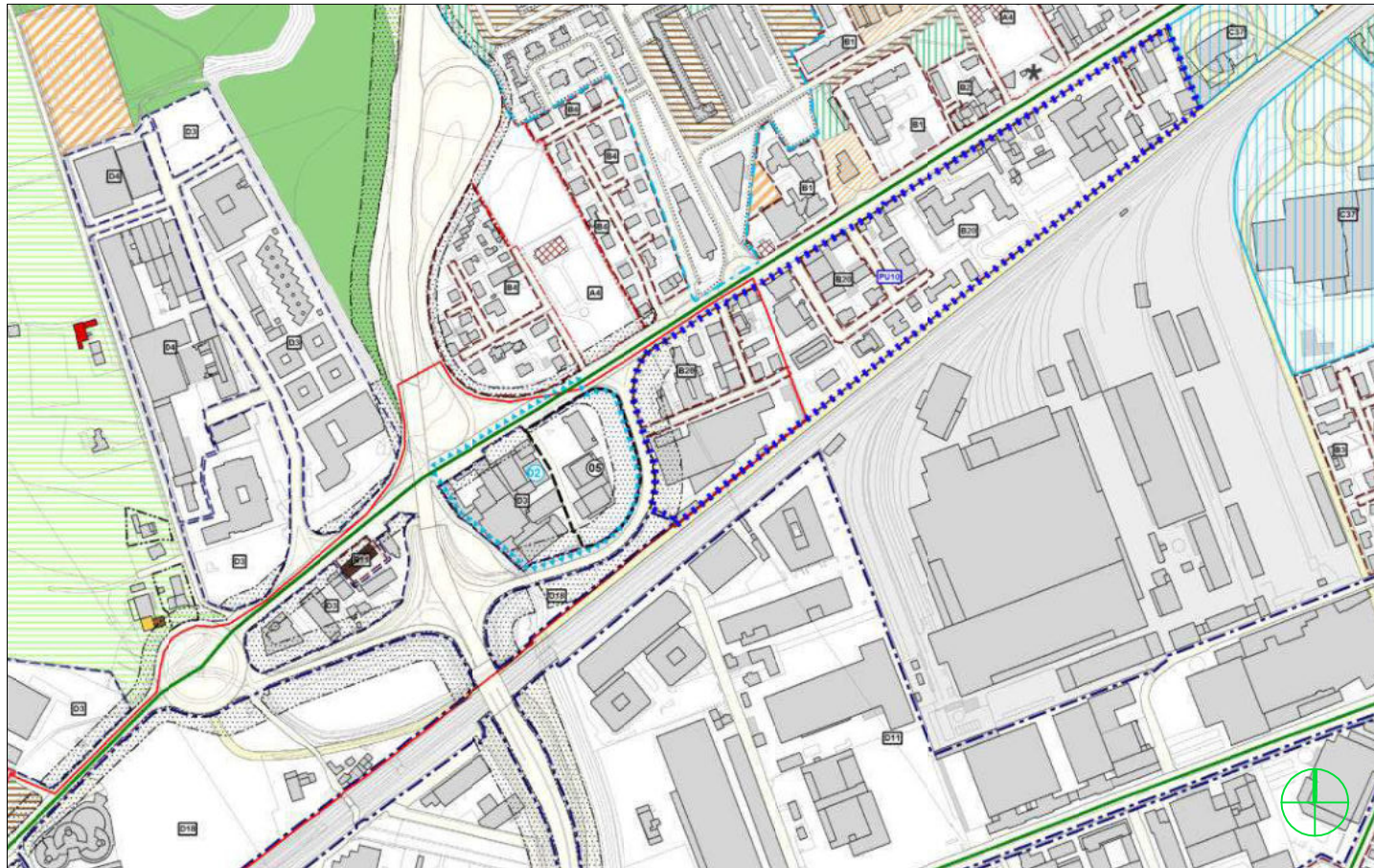
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- occorre aumentare lo spazio di rispetto della roggia, renderlo più permeabile e fruibile anche mediante la creazione di una rete verde di percorrenze ciclopedonali, prevedendo laddove possibile la formazione, anche in sinistra idrografica, di una riva poco acclive in materiale terroso oltre la quale, ad una distanza sufficiente a non compromettere la funzionalità idraulica della roggia, potrà essere messa a dimora una siepe multispecifica e pluristratificata atta a massimizzare l'efficienza del corridoio ecologico ivi presente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
- promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 ;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzarne riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente;
- andrà prevista una piantumazione arborea lungo la S.R.11 con alberature di pregio e finalizzata alla creazione di viali alberati.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità; a tal proposito si segnalano come prioritari i seguenti interventi:
- realizzazione di opere infrastrutturali al fine di decongestionare il traffico che attualmente interessa la S.R.11 con particolare attenzione alle intersezioni;
- realizzazione di una fascia pubblica lungo l'asse della S.R.11 di larghezza sufficiente a consentire il transito di una linea di trasporto pubblico su corsia dedicata bidirezionale e la realizzazione, ai lati, di spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- realizzazione di spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
- ridefinizione delle fermate dei sistemi di trasporto pubblico locale e TPL in sede propria;
- riqualificazione del tessuto urbanistico e ambientale (con potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica), miglioramento e innovazione dell'accessibilità alle strutture della Fiera e integrazione nel sistema infrastrutturale e urbano mediante la realizzazione di un sistema di comunicazione e informazione, con terminali e pannelli dislocati nei punti interessati dai più rilevanti flussi di traffico.

Table with 4 columns: Field, Value, Field, Value. Fields include: Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri, Area situata in località (PONTE ALTO, VICENZA OVEST), Centro Urbano (SI), ATO (2), Ubicazione (Strada Padana verso Verona), Superficie territoriale (30.600 mq circa), ZTO (D3), Indici (art. 39 NTO), Modalità di attuazione (IED convenzionato, X, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata

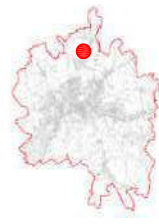


INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degrading ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale. L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- X la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
X il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
X il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
X il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
X l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
X la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
X la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
X la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
X la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo dismessa e sottoutilizzata e destinata alla realizzazione di importanti funzioni a servizio della città. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla viabilità di livello superiore di progetto, i futuri interventi saranno condizionati all'acquisizione dei nullaosta/assensi da parte degli enti preposti.

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture.

Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- recupero urbanistico dell'area attraverso la valorizzazione dell'area con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche (Polo della Prevenzione), funzioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti.

La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

1. efficienza energetica
2. comfort abitativo
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

Sistema ambientale (azioni di riqualificazione lettera b) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- valorizzazione corpi idrici presenti nell'area.

Sistema servizi ed infrastrutture (azioni di riqualificazione lettera d) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione e rifunionalizzazione della rete viaria;
- razionalizzazione del sistema degli accessi;
- realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali;
- collegamento al TPL.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da qualità architettonica (con posta attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile);
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale;
- dovrà essere prevista una adeguata rete di illuminazione pubblica;
- dovrà essere prevista la dotazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi a rete necessari;
- nella porzione di ambito ricadente nella ZTO D9 dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

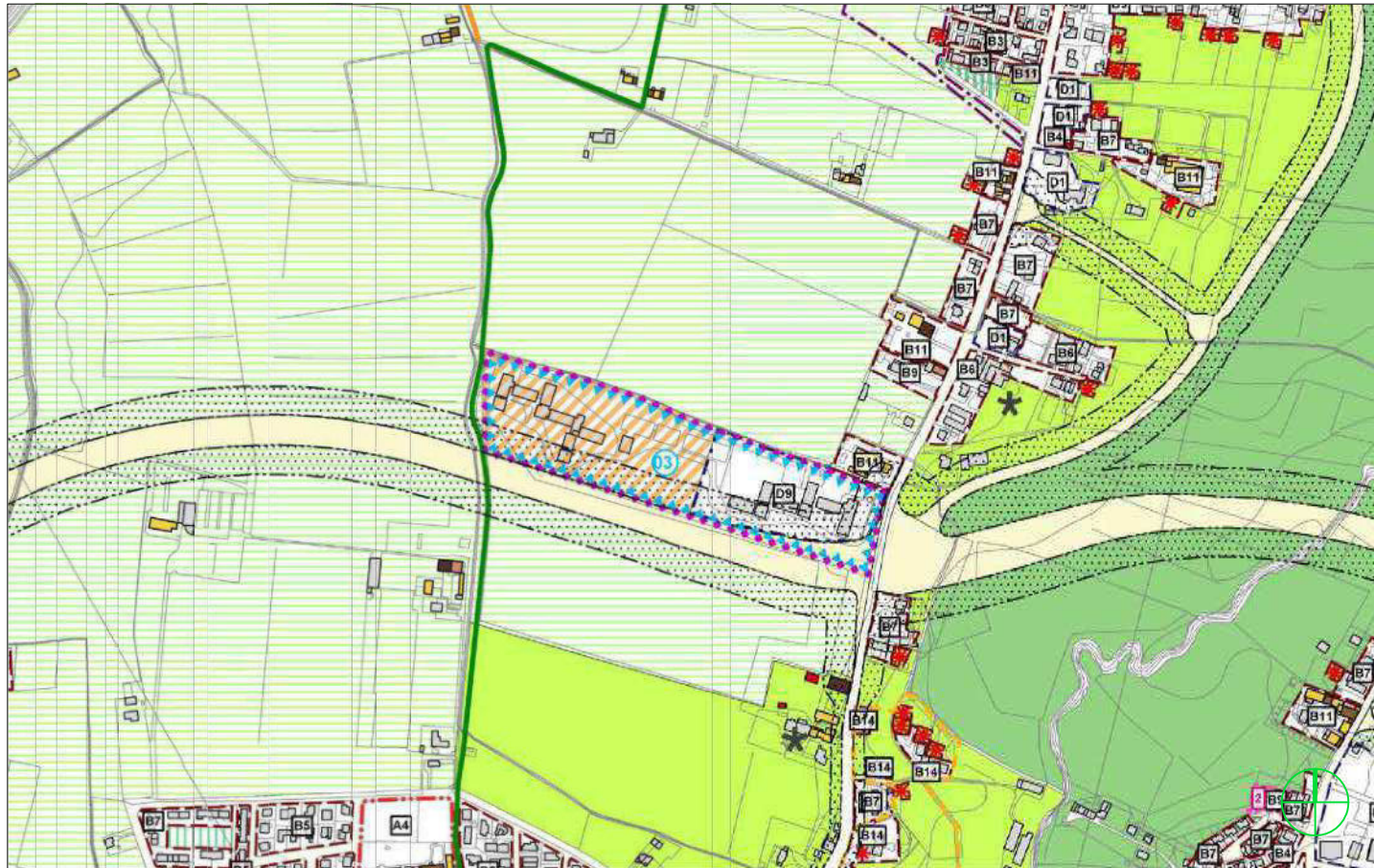
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile; nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
 - rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
 - attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
 - incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità;
 - promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- dovrà essere incentivata la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore";
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta dei fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati e aiuole;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto;
- dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione;
- particolare attenzione dovrà essere rivolta ai due corsi d'acqua presenti lungo l'area che dovranno essere opportunamente valorizzati, in particolare dovrà essere previsto il mantenimento della formazione ripariale presente lungo il confine nord, caratterizzata dalla presenza di un filare arboreo, prevedendo, laddove possibile, l'esecuzione di interventi selvicolturali a carico della siepe atti a favorire le specie autoctone a discapito della robinia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accesso, da realizzare sarà costituito da una intersezione idonea 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;
- le nuove funzioni pubbliche e il nuovo insediamento privato dovranno essere collegate alla città dal TPL e dalla rete ciclabile e pedonale;
- dovrà essere attuata l'implementazione di una connessione ciclopedonale tra la SP Marosticana ed il percorso ciclopedonale Laghetto-Polegge, con realizzazione anche delle più opportune connessioni pedonali sulla SP Marosticana verso la frazione di Polegge;
- dovrà essere realizzata un'adeguata fermata TPL su SP Marosticana, esterna alla sede stradale e in corrispondenza al fronte di intervento.

Area Laghetto
Area situata in località LAGHETTO, VICENZA NORD
Centro Urbano SI ATO 8
Ubicazione Strada Marosticana
Superficie territoriale 77.000 mq circa
ZTO D9
Indici (art. 39 NTO)
Modalità di attuazione IED convenzionato
PUA X
Accordo ex art. 6 LRV 11/2004

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degni ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- X la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- X il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- X il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- X il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- X l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale e sono necessari interventi che prevedano la sostituzione e l'ammodernamento delle funzioni presenti e la realizzazione di servizi e funzioni pubbliche a servizio del quartiere. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonchè i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corsi d'acqua ex D.Lgs. 42 del 2004) i futuri interventi potranno prevedere destinazioni anche di tipo residenziale. Sono sempre ammessi spazi da destinare ad attrezzature pubbliche.

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture.

Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- recupero urbanistico dell'area attraverso la sostituzione delle funzioni presenti con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche, destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- contribuire alla costruzione di un ambiente urbano di elevata qualità;
- migliorare la qualità della vita degli abitanti, creando nuovi spazi relazionali, restituendo la funzione aggregativa, dando nel contempo pregio all'ambiente urbano e restituendo identità e dignità al luogo;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti.

La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

1. efficienza energetica
2. comfort abitativo
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

Sistema ambientale (azioni di riqualificazione lettera b) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica;
- mettere in relazione le aree di pregio ambientali circostanti all'area.

Sistema servizi ed infrastrutture (azioni di riqualificazione lettera d) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- ridefinizione del sistema della mobilità (riqualificazione e rifunionalizzazione della rete viaria, miglioramento delle intersezioni, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni dei soggetti attuatori anche la progettazione e realizzazione di opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità e i pubblici servizi.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile) ed essere finalizzata a dare un carattere urbano dell'area evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- dovranno essere adottate tecniche e modalità progettuali finalizzate a garantire la sicurezza dei luoghi;
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere previsti spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico;
- la progettazione dovrà essere particolarmente accurata sul fronte stradale e gli spazi aperti dovranno avere carattere urbano;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati in modo da favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- dovranno essere riqualificati l'illuminazione pubblica (con eliminazione di impianti non conformi agli attuali standard, cabine isolate, ecc) e gli altri servizi a rete;
- nella progettazione delle nuove strutture si dovrà porre la massima attenzione alla movimentazione delle merci all'interno degli ambiti interessati dal nuovo insediamento;
- dovranno essere ridefiniti gli spazi di affissione pubblicitaria e introdotti elementi di arredo urbano;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
- promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 ;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzare riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente;
- gli spazi verdi dovranno essere concepiti come parte della rete portante della struttura urbana e come assi di collegamento e relazione tra questo ambito e il suo intorno, in particolare prevedendo il mantenimento delle formazioni arboree presenti lungo il confine est dell'area;
- potranno essere richiesti interventi riguardanti la sostituzione del condotto della roggia Seriola.

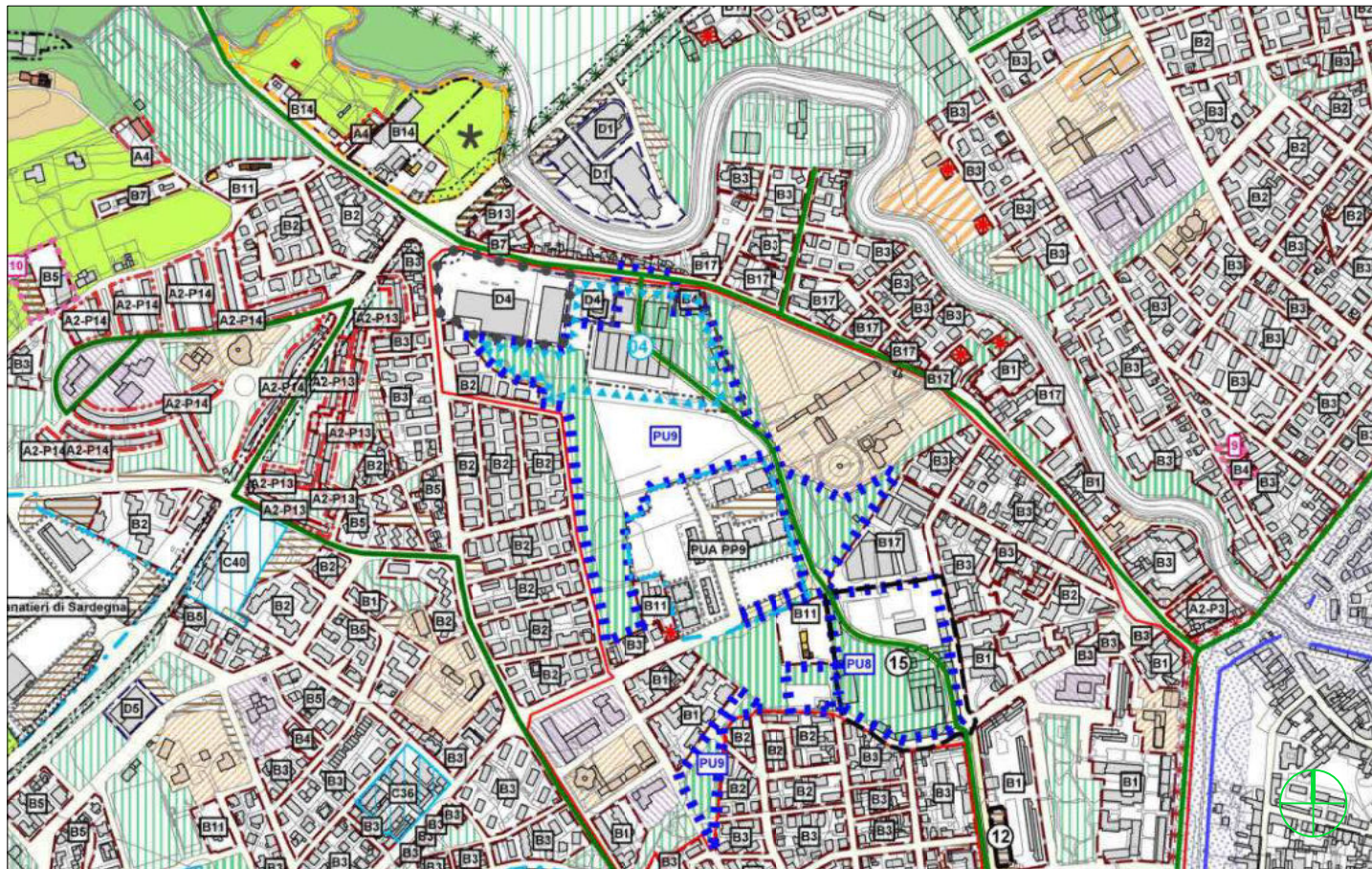
Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità e in particolare:
- interventi viabilistici in grado di drenare il traffico veicolare esistente e quello generato dal nuovo insediamento con implementazione della nuova viabilità in direzione sud, come prevista dal PUM;
- realizzazione di spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- realizzazione di spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
- individuazione di opportune aree di sosta, anche con possibile riferimento ad una funzione di interscambio, e la loro connessione al sistema del TPL.

Area Ex Consorzio Agrario

Table with 4 columns: Field Name, Value 1, Value 2, Value 3. Fields include: Area situata in località (ALBERA), Centro Urbano (SI), ATO (2), Ubicazione (Viale Trento), Superficie territoriale (43.100 mq circa), ZTO (PU9), Indici (art. 55 NTO), Modalità di attuazione (Permessi, PUA, Accordi).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- X la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
X il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
X il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
X l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
X la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
X la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
X la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo dismessa e sottoutilizzata e si rende necessaria la realizzazione di servizi e funzioni pubbliche a servizio della città. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla presenza di aree da bonificare, i futuri interventi potranno prevedere destinazioni anche di tipo residenziale.

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture.

Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- recupero urbanistico dell'area attraverso la valorizzazione dell'area con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche, destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- contribuire alla costruzione di un ambiente urbano di elevata qualità;
- migliorare la qualità della vita degli abitanti, creando nuovi spazi relazionali, restituendo la funzione aggregativa, dando nel contempo pregio all'ambiente urbano e restituendo identità e dignità al luogo;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti.

La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- 1. efficienza energetica
2. comfort abitativo
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

Sistema ambientale (azioni di riqualificazione lettera b) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica;
- mettere in relazione le aree di pregio ambientali circostanti l'area.

Sistema servizi ed infrastrutture (azioni di riqualificazione lettera d) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- ridefinizione del sistema della mobilità (riqualificazione e rifunionalizzazione della rete viaria, miglioramento delle intersezioni, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile) ed essere finalizzata a dare un carattere urbano dell'area evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- dovranno essere adottate tecniche e modalità progettuali finalizzate a garantire la sicurezza dei luoghi;
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere previsti spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico;
- la progettazione dovrà essere particolarmente accurata sul fronte stradale e gli spazi aperti dovranno avere carattere urbano;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati in modo da favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- dovranno essere riqualificati l'illuminazione pubblica (con eliminazione di impianti non conformi agli attuali standard, cabine isolate, ecc) e gli altri servizi a rete;
- nella progettazione delle nuove strutture si dovrà porre la massima attenzione alla movimentazione delle merci all'interno degli ambiti interessati dal nuovo insediamento;
- dovranno essere ridefiniti gli spazi di affissione pubblicitaria e introdotti elementi di arredo urbano;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

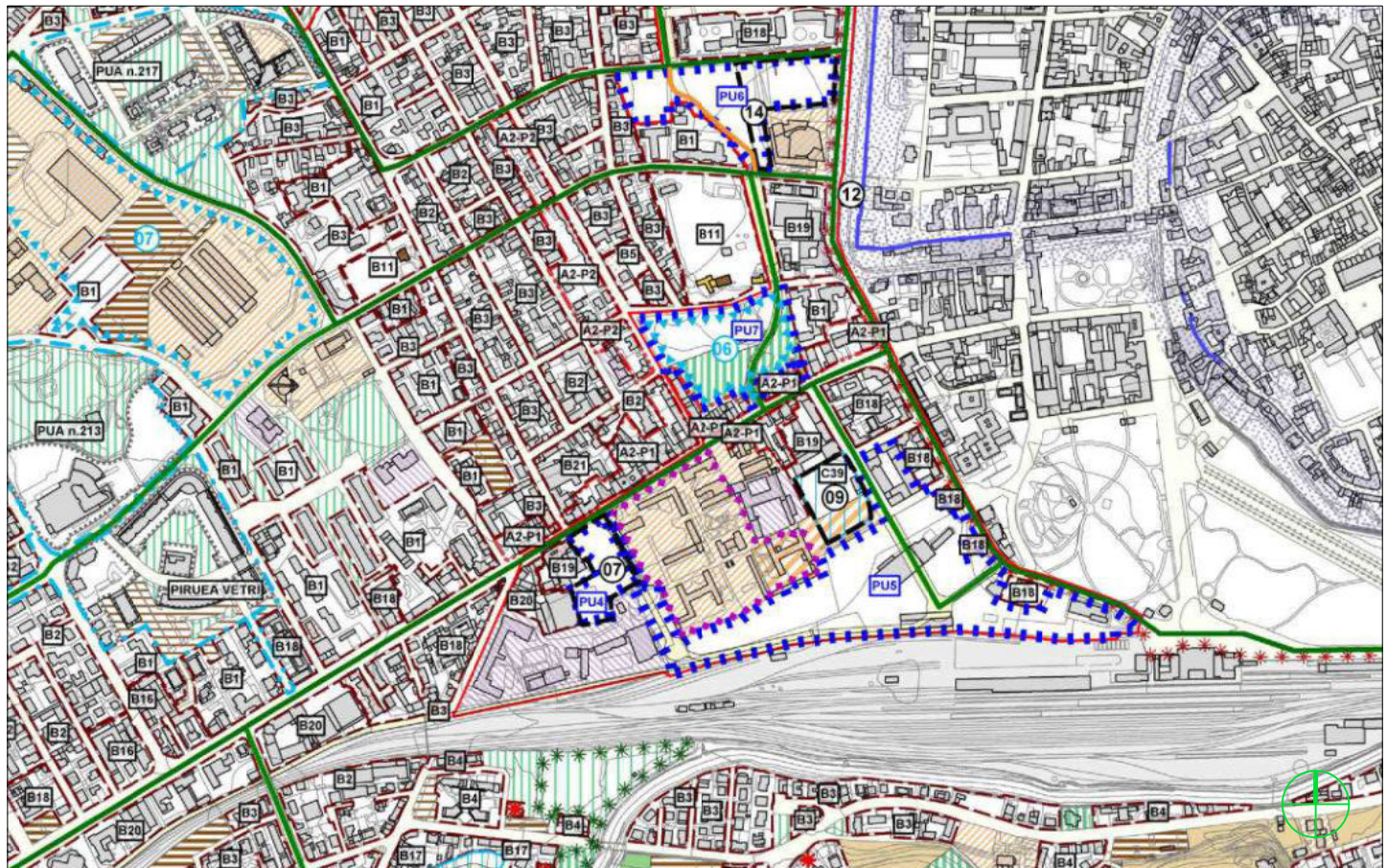
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
- promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzare riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente;
- gli spazi verdi dovranno essere concepiti come parte della rete portante della struttura urbana e come assi di collegamento e relazione tra questo ambito e il suo intorno;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- si segnalano come prioritari i seguenti interventi:
- razionalizzazione della viabilità;
- realizzazione di una struttura che dia risposta al fabbisogno di sosta;
- realizzazione di spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- realizzazione di spazi attrezzati per la sosta dei cicli.

Table with details for Area PU7: Area situata in località SPINA OVEST, Centro Urbano SI, ATO 2; Ubicazione Via Mille, Corso Felice e Fortunato, Superficie territoriale 23.079 mq circa; ZTO PU7, Indici (art. 55 NTO); Modalità di attuazione Permisso di costruire convenzionato X, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004.

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degrading ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- [X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- [X] il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- [X] il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- [X] l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- [X] la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- [X] la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



INDICE

ART. 36

ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

A1 – CENTRO STORICO

A1 – Complesso monumentale di San Rocco

A1 – San Silvestro

A1 – Palazzo Serbelloni

A1 – Contrà Mure della Rocchetta

A1 – ex Macello comunale

A2 – TESSUTI E BORGHI STORICI

A2 – P2 (Via dei Mille)

A2 – P7 (Corso Padova – Via Quadri)

A2 – P8 (Viale dello Stadio)

A2 – P9 (Borgo Berga)

A2 – P10 (Via della Rotonda)

A2 – P12 (Ferrovieri)

A2 – P13 (Viale del Sole – Via Brg. Granatieri di Sardegna)

A2 – P14 (Viale del Sole – Via Colombo)

A2 – P15 (Ospedaletto)

A2 – P16 (Tormeno)

A2 – P17 (Longara)

A2 – P18 (Debba)

A3 – CENTRO STORICO MINORE

A3 – P1 Maddalene

A3 – P2 San Pietro Intrigogna

A4 – COMPLESSI E IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE

A4 – Villa Rubini



AMBITO DI VARIANTE



AREE SCOPERTE PERTINENTI AL COMPLESSO MONUMENTALE



1 CHIOSTRO CINQUECENTESCO



2 FABBRICATO D'ANGOLO (Contrà Mure S. Rocco n. 30)



3 CORPO CENTRALE



4 ALA MERIDIONALE (Ampliamento '800-'900)



5 ALA OCCIDENTALE (porzione sud)



6 ALA OCCIDENTALE (porzione nord)

Per i corpi edilizi 1-2-3-4-5-6 in aggiunta alle diverse destinazioni attuali (funzioni pubbliche, scolastiche, educative, associazionistiche, di volontariato, culturali e servizi sociali), considerate sempre compatibili, sono consentite le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.

Le destinazioni di progetto saranno le seguenti:

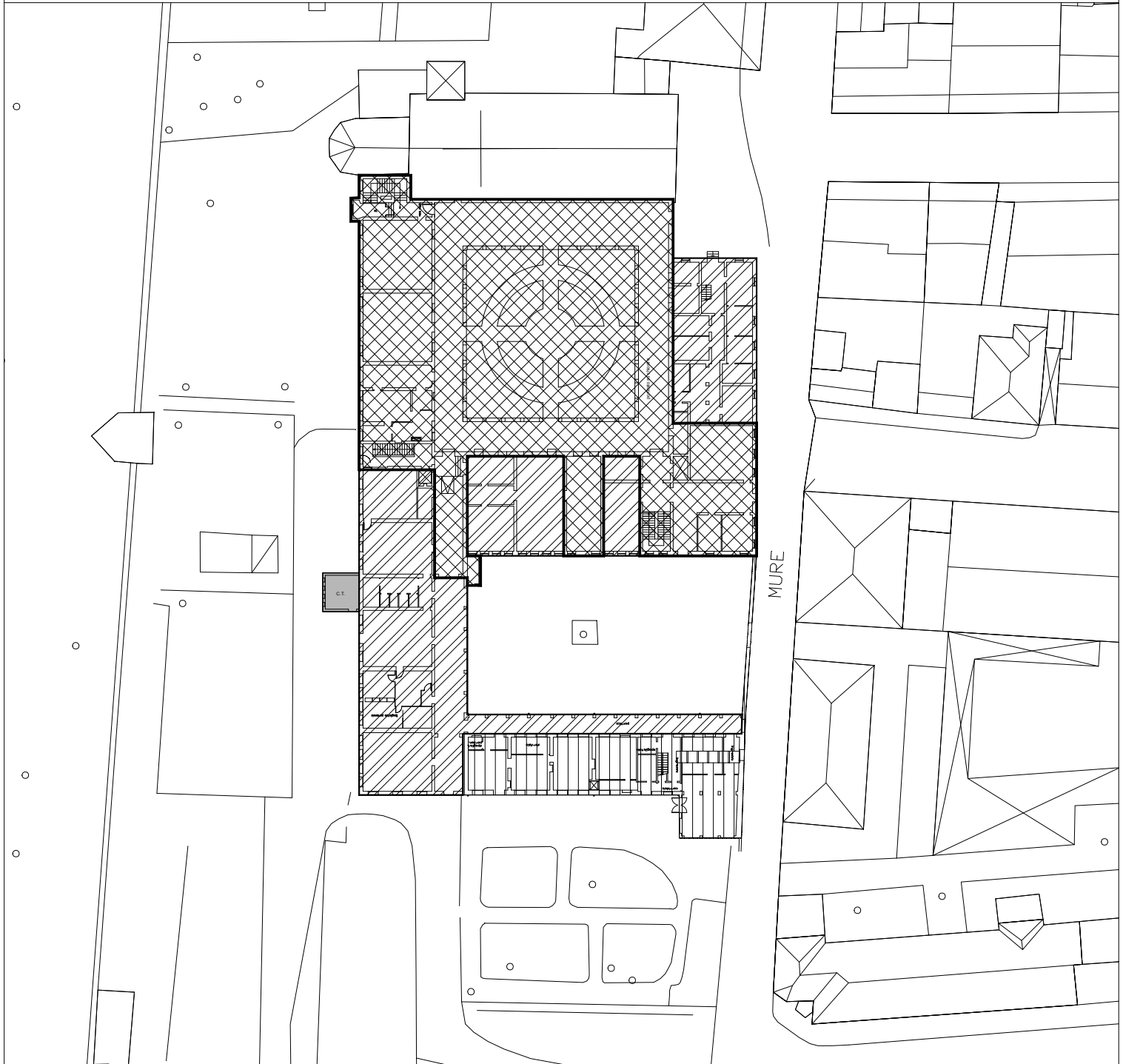
Destinazione prevalente:	Residenza
Destinazioni secondarie:	Direzionali e commerciali
Destinazioni compatibili:	Funzioni pubbliche, scolastiche, educative, associazionistiche, di volontariato, culturali e servizi sociali)

e avranno i seguenti limiti:

Residenza: percentuale minima 60% Su complessiva
 Attività commerciali, direzionali e destinazioni compatibili: percentuale massima 40% Su complessiva

Per le categorie di intervento ammesse è necessario fare riferimento all'allegata "Scheda delle tipologie di intervento".

La presente scheda supera, per i corpi edilizi 4 e 5, le previsioni urbanistiche, di cui alla scheda grafica di Variante al P.R.G. relativa al "Polo Scolastico dell'Obbligo", approvata con deliberazione della G.R.V. n. 3811 del 26.11.2004, per adeguare il Piano Particolareggiato del Centro Storico alle previsioni del PRUSST riferite allo sviluppo del Complesso Scolastico di Santa Maria Nova.



TIPOLOGIE DI INTERVENTO



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
(lett. A-B-C, art. 3 - T.U. 380/01) Tutti gli elementi originali, funzionali e decorativi devono essere restaurati con materiali e tecniche coerenti.



INTERVENTI VOLTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
Nella trasformazione ad altro uso dovranno essere evidenziati e conservati la struttura generale e gli elementi architettonici che la costituiscono. Sarà consentita la ridistribuzione interna nel rispetto delle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici e l'adeguamento sotto il profilo impiantistico e igienico-sanitario.

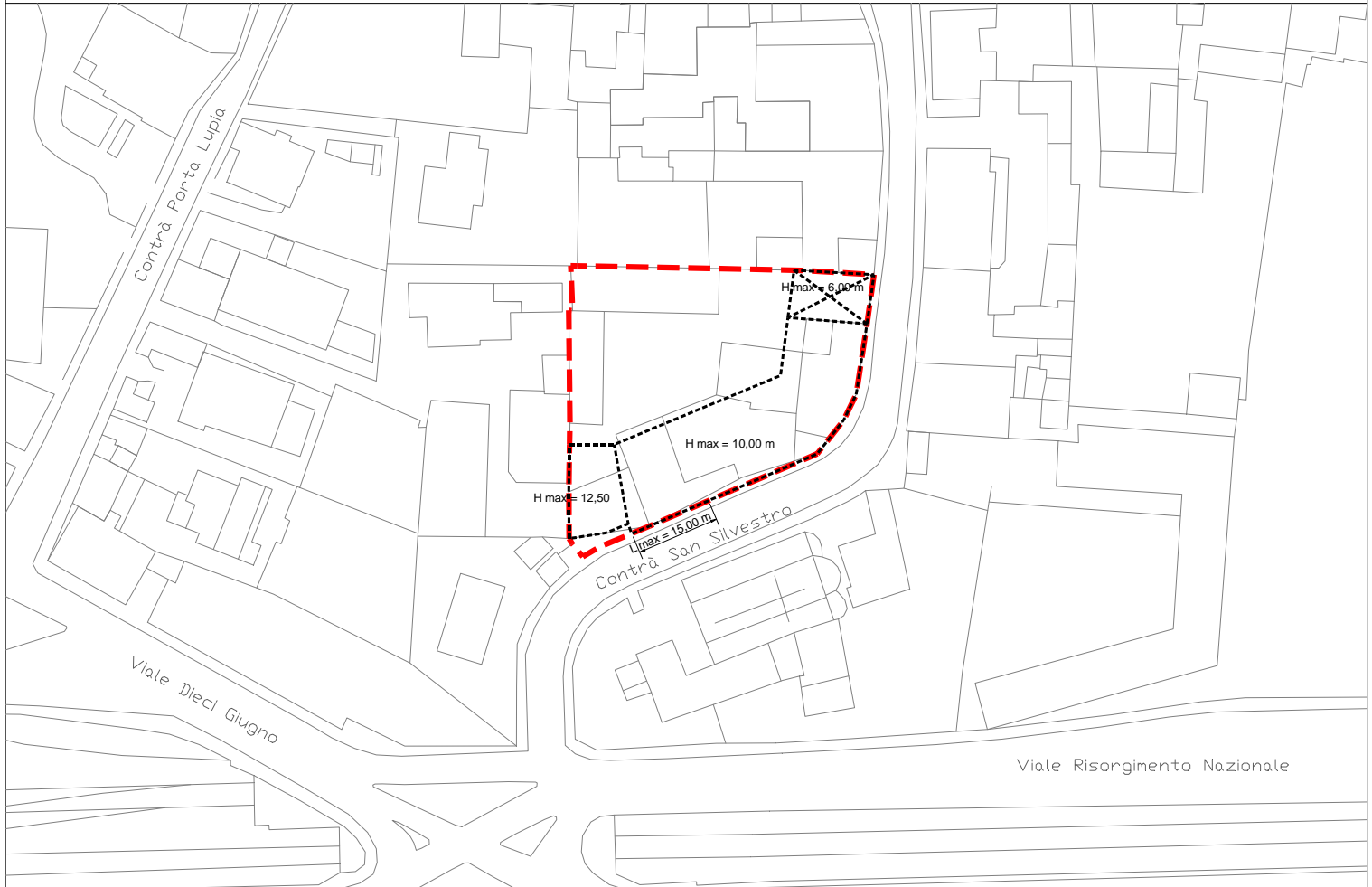


RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESCLUSA LA DEMOLIZIONE
(lett. A-B-C-D, art. 3 - T.U. 380/01)



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
(lett. D, art. 3 - T.U. 380/01) È consentito il trasferimento della volumetria sulla copertura piana dell'attuale asilo nido secondo le modalità che verranno indicate dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici qualora non venisse riscontrato l'interesse culturale.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo e da uno studio sugli elementi tipologici e strutturali, tesi a definire i caratteri originari dell'organismo architettonico. Interventi diversi da quelli indicati dalla presente scheda potranno essere ammessi previa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici.



Funzioni ammesse

Residenza e attività complementari (direzionali, commerciali, artigianato di servizio).

Modalità attuative e parametri edificatori

Previo PUA esteso all'ambito indicato dal Piano, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, consistenti nella demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione fino ad una volumetria massima (esclusi i volumi interrati con destinazione accessoria) di 10.900 mc da localizzarsi entro il sedime evidenziato nello schema, senza soluzioni di continuità.

Altezza e distacchi

Nello schema allegato è riportato l'ingombro planivolumetrico ammesso che può essere variato entro il 10% di ciascun parametro (profondità dell'ingombro, altezza massima, modulo di facciata) in caso di PUA:

- altezza massima della fronte, misurata dalla quota marciapiede all'intradosso di copertura della fronte: 12,50 metri sulla porzione nord; 10,00 metri sulla porzione sud; variabile tra i due limiti nei fronti intermedi; ciascun fronte dovrà avere altezza diversa dai fronti adiacenti;
- lunghezza massima del fronte di ciascun edificio costituente la cortina edilizia: 15,00 metri;
- porticato di accesso carraio: indica la localizzazione preferenziale dell'accesso carraio; potrà essere previsto il completamento della cortina edilizia nei piani superiori, nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate.

Dotazioni di servizi

Dovrà essere garantita la dotazione di aree a parcheggio private nei limiti di legge; la dotazione di spazi pubblici dovrà essere conferita ove indicato dal PI o potrà essere monetizzata.

Indirizzi progettuali

In sede di PUA dovranno essere osservate le seguenti direttive:

- tipologia edilizia a cortina senza soluzione di continuità con riproposizione dei canoni stilistici tradizionali del centro storico;
- caratterizzazione di ciascun fronte costituente la cortina edilizia, differenziandone l'altezza, il colore e le finiture;
- posizionamento dell'accesso carraio lungo il confine sud dell'ambito di intervento: tale spazio potrà rimanere aperto o essere trasformato in un androne passante potendosi edificare i piani superiori (fino al limite di altezza degli edifici adiacenti ed entro il volume massimo ammesso) nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate;
- gli stalli di sosta saranno preferibilmente realizzati nei piani interrati, attrezzando a giardino e cortile l'area libera pertinenziale, con rampa compresa nella sagoma dell'edificio.

LEGENDA



ambito di intervento



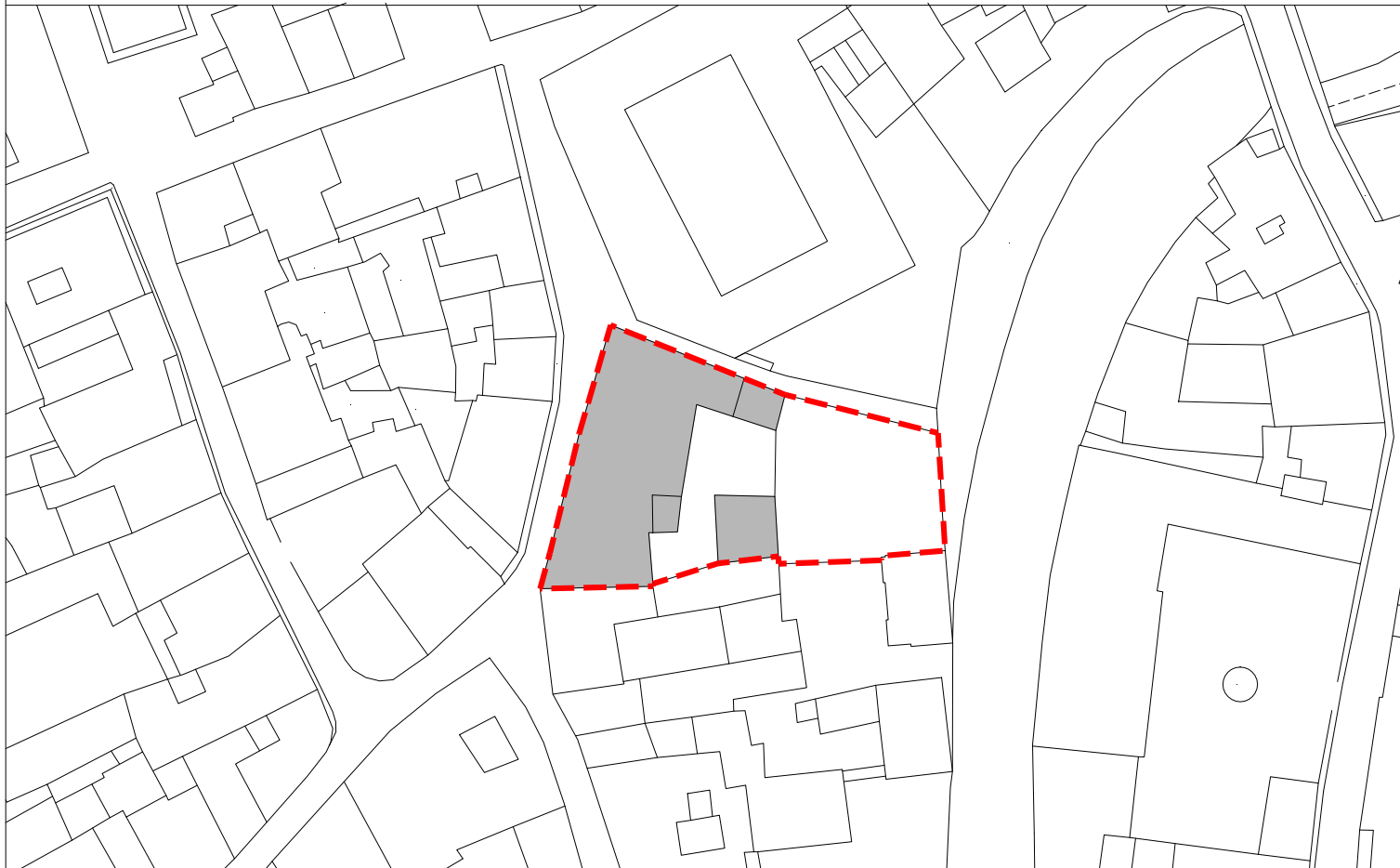
ambito di massimo ingombro nuovi edifici



porticato/androne accesso carraio

NUOVI EDIFICI

sedime massimo 1.106 mq
volume massimo 10.900 mc
altezza da 10,00 metri a 12,50 metri
modulo di facciata non superiore a 15 metri



Sono consentiti gli interventi edilizi autorizzati dalla competente Soprintendenza e le seguenti destinazioni:

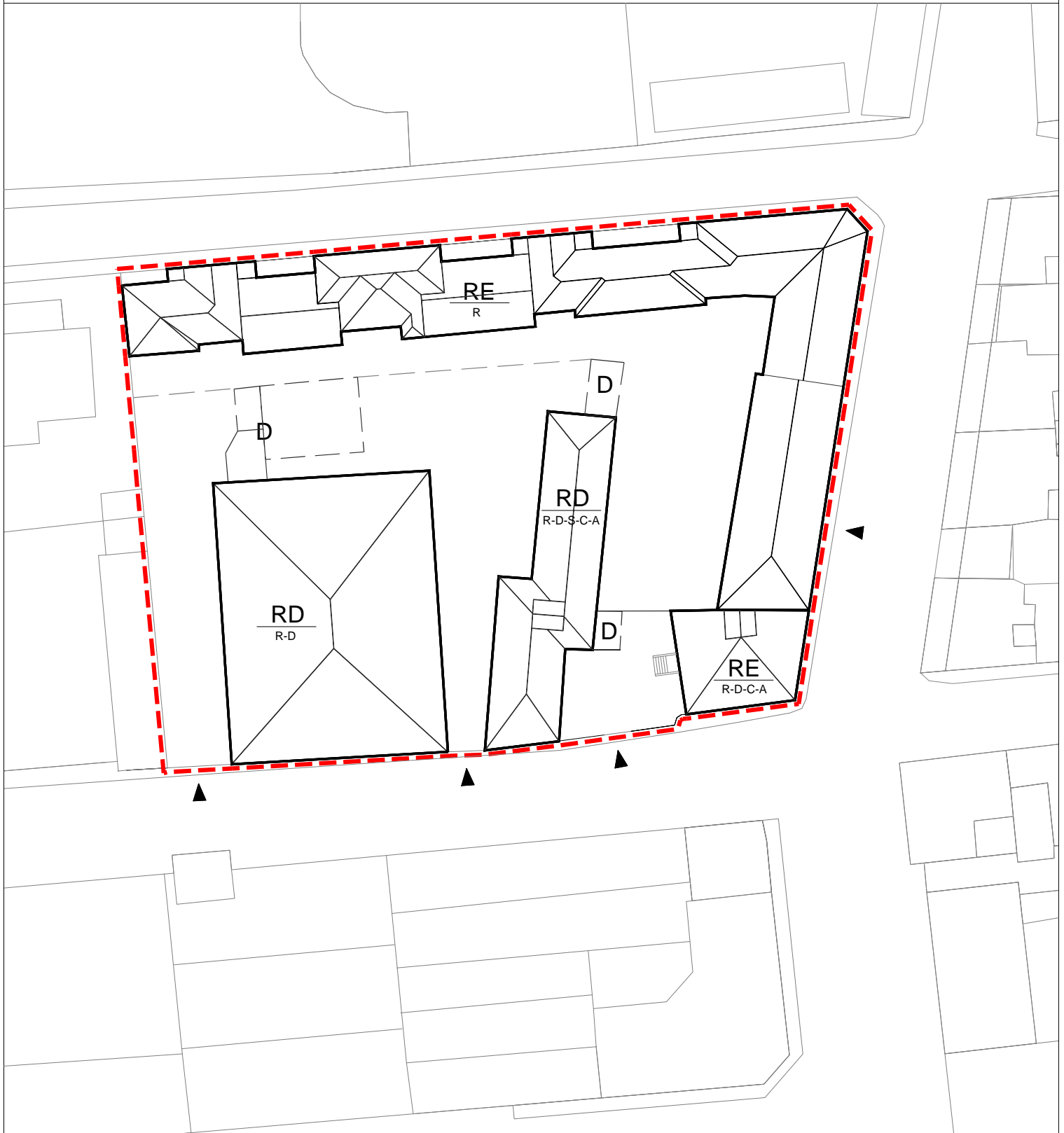
- residenza
- uffici pubblici e privati
- commercio al dettaglio
- artigianato di servizio
- servizi sociali
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago
- attrezzature di carattere religioso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

Gli interventi dovranno mirare alla qualità architettonica e alla qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi di pertinenza del fabbricato.

LEGENDA



ambito di intervento



LEGENDA



ambito di variante

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- RE ristrutturazione senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01
- D demolizione

REGOLE EDILIZIE

- ▶ accessi carrai esistenti con possibilità di mantenimento

**DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto (IED).

Destinazioni d'uso

- R residenziale
- D direzionale
- S attività di interesse collettivo a servizio della residenza
- C commerciale
- A artigianato di servizio

Parcheggi

DCA: la dotazione minima prevista dall'art.28 comma 6 e dall'art.19 comma 9 delle NTO del PI potrà essere garantita anche mediante convenzionamento.

Volumetria

La cubatura massima di ciascun edificio è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma dell'edificio.

Altezza

Sono confermate le altezze esistenti nel caso di mantenimento degli edifici.

Nel caso di ricostruzione, sono ammessi 3 piani fuori terra e, comunque, l'altezza non può superare quella degli edifici di valore storico-artistico tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 più alti tra quelli circostanti nel medesimo isolato. Sono sempre ammessi i piani interrati.

Tipologie di intervento**RE** *Ristrutturazione senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, a esclusione della demolizione e ricostruzione, nel rispetto del decreto di vincolo e/o delle tutele di legge.

RD *Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001.

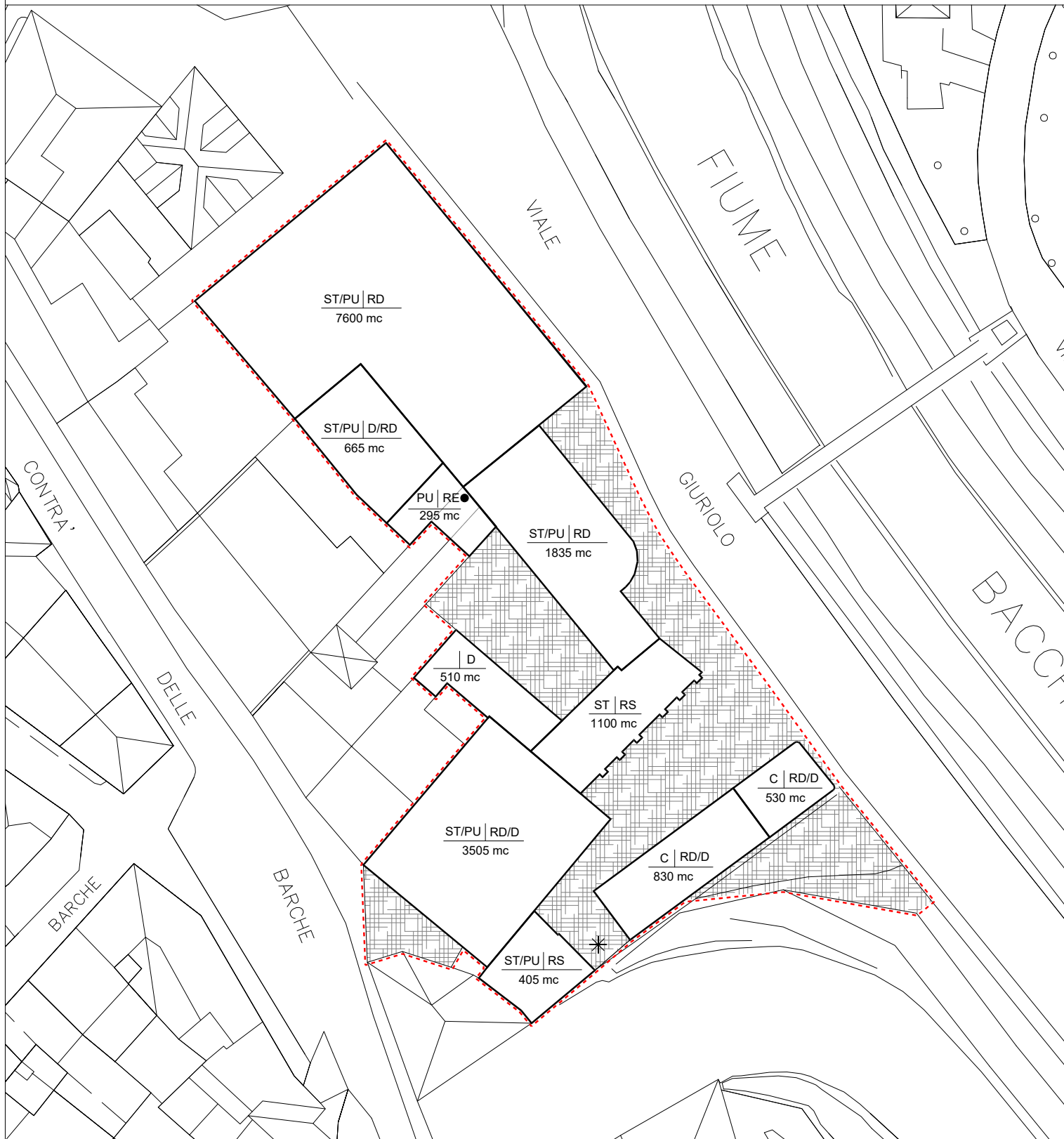
D *Demolizioni*

I corpi di fabbrica e i manufatti indicati con tratteggio sono da demolirsi preventivamente o contestualmente alle trasformazioni previste dalla scheda grafica.

Distanze

Nel caso di ristrutturazione senza demolizione, sono confermate le distanze esistenti.

Nel caso di ricostruzione la distanza minima tra edifici è di 10 metri; la distanza minima dal confine di proprietà è di 2,50 metri a nord e a sud, di 5 metri a ovest e a est, di 5 metri dalla strada pubblica salvo allineamento con l'edificio RE di Contrà Mure della Rocchetta.



LEGENDA

Ambito di intervento

Tipologie di intervento

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RS restauro conservativo
- RD ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01
- D demolizione senza ricostruzione
- intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Destinazioni d'uso

- ST residenze per studenti e funzioni connesse
- PU parcheggio pubblico a rotazione e servizi connesi
- C commerciale

Regole edilizie

- scoperto esistente
- * impianto sollevamento acque con possibilità di mantenere o da dismettere e spostare



scala adattata



DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Modalità di intervento

Opera pubblica.

Intervento edilizio diretto (IED) convenzionato.

Destinazioni d'uso

ST: residenza per studenti, comprensiva delle funzioni di servizio.

PU: parcheggio pubblico a rotazione e attività connesse.

C: commerciale.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma originaria degli edifici, riportata indicativamente per singolo blocco edilizio, da verificarsi puntualmente con rilievo di dettaglio.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono quelle esistenti.

Tipologie di intervento

Nel rispetto del decreto di tutela, si interviene con le seguenti modalità:

RS - *Restauro conservativo*

Sono ammessi interventi di natura conservativa.

RE - *Ristrutturazione edilizia senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

RD - *Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001.

D - *Demolizione*

Sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Disposizioni particolari

Lo scoperto esistente e le aree liberate dalle preesistenze a seguito di demolizioni devono essere oggetto di un'accurata progettazione rispetto all'edificio ottocentesco. Tali spazi sono destinati a piazza pubblica o alla sosta e potranno essere attrezzati con vani tecnici di contenute dimensioni. La loro sistemazione non deve ridurre la superficie permeabile esistente di cui all'art. 17 delle NTO.

L'accessibilità carraia e pedonale al compendio deve essere progettata secondo le indicazioni dei competenti Settori comunali. La soluzione progettuale da Contrà delle Barche dovrà tener conto della servitù di passaggio costituita tra Comune e soggetto privato con atto n. 27188 di Rep. S. e n. 1020 di Racc. del 26.09.2008.

Le facciate degli edifici adiacenti alle preesistenze demolite devono essere restaurate garantendo l'unitarietà dell'immagine e la lettura omogenea della pagina architettonica.

In sede di progettazione dovranno essere adottate idonee misure finalizzate a non aumentare la condizione di rischio idraulico dell'area su cui insiste il complesso edilizio, con soluzioni tecniche che non ne pregiudichino il valore architettonico.

Qualsiasi soluzione di mascheratura o armonizzazione dell'impianto di sollevamento acque deve garantire la sua piena accessibilità per le necessarie manutenzioni da parte dell'azienda di gestione del servizio. L'eventuale dismissione e spostamento dovrà essere oggetto di specifica progettazione, in accordo con i competenti Settori comunali e l'azienda di gestione.

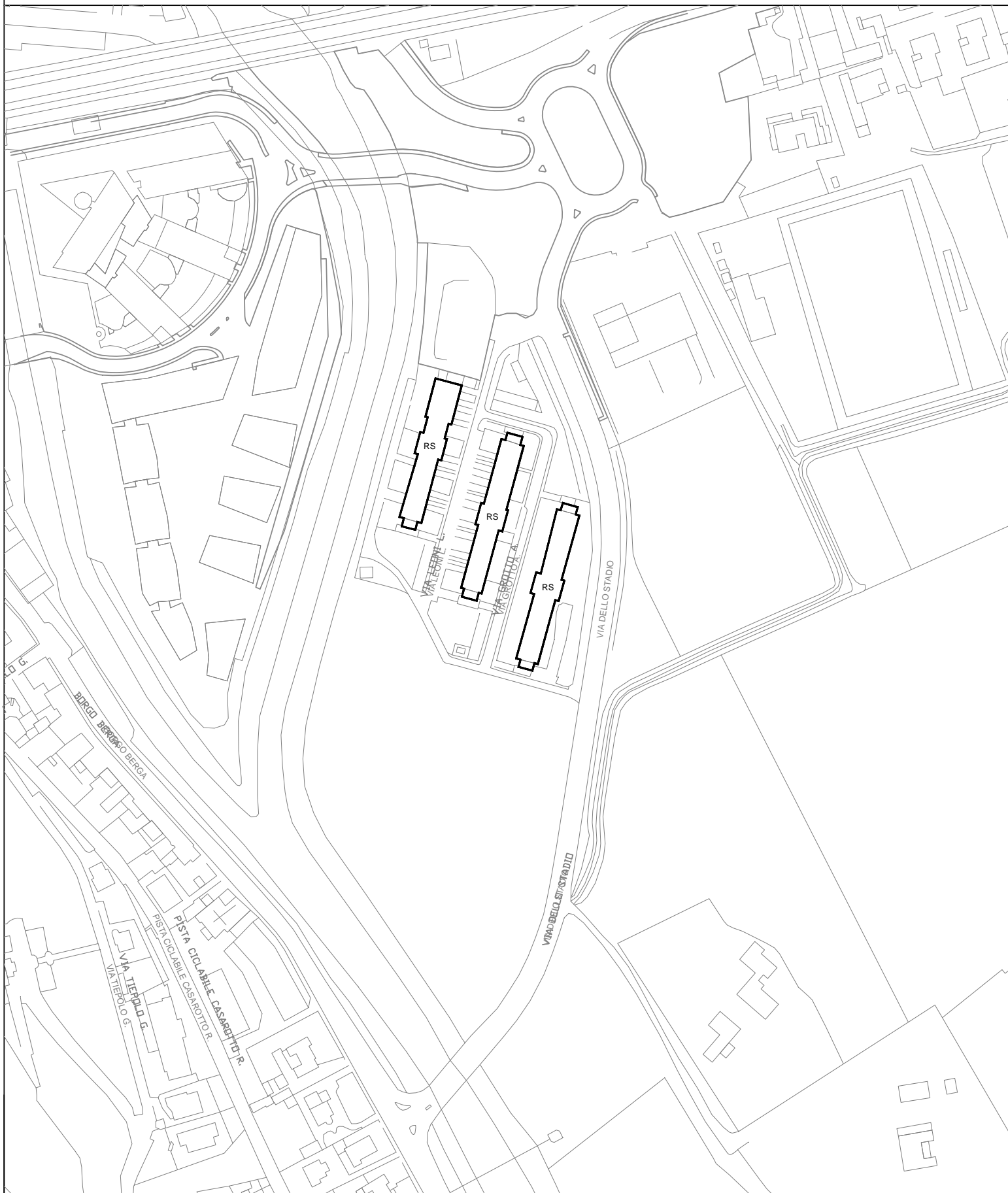
L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle condizioni di cui al parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza, Protocollo N° 0605856 del 28.11.2024, da verificarsi in sede di formazione del titolo edilizio.

Non si applicano le disposizioni degli articoli 68 e 72 delle NTO e le altre norme relative alla CITTA' STORICA per quanto in contrasto con le disposizioni della presente scheda urbanistica.



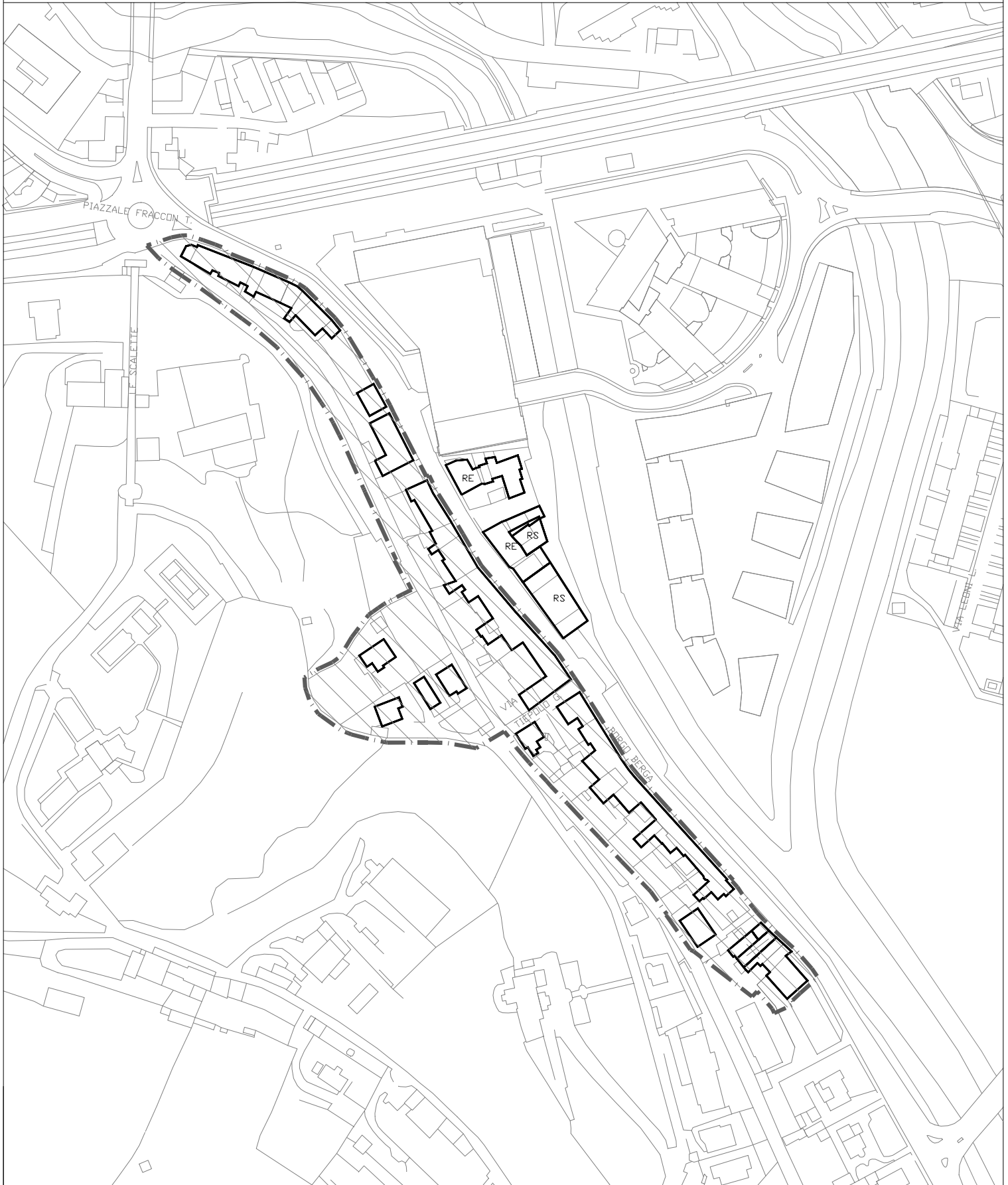
LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

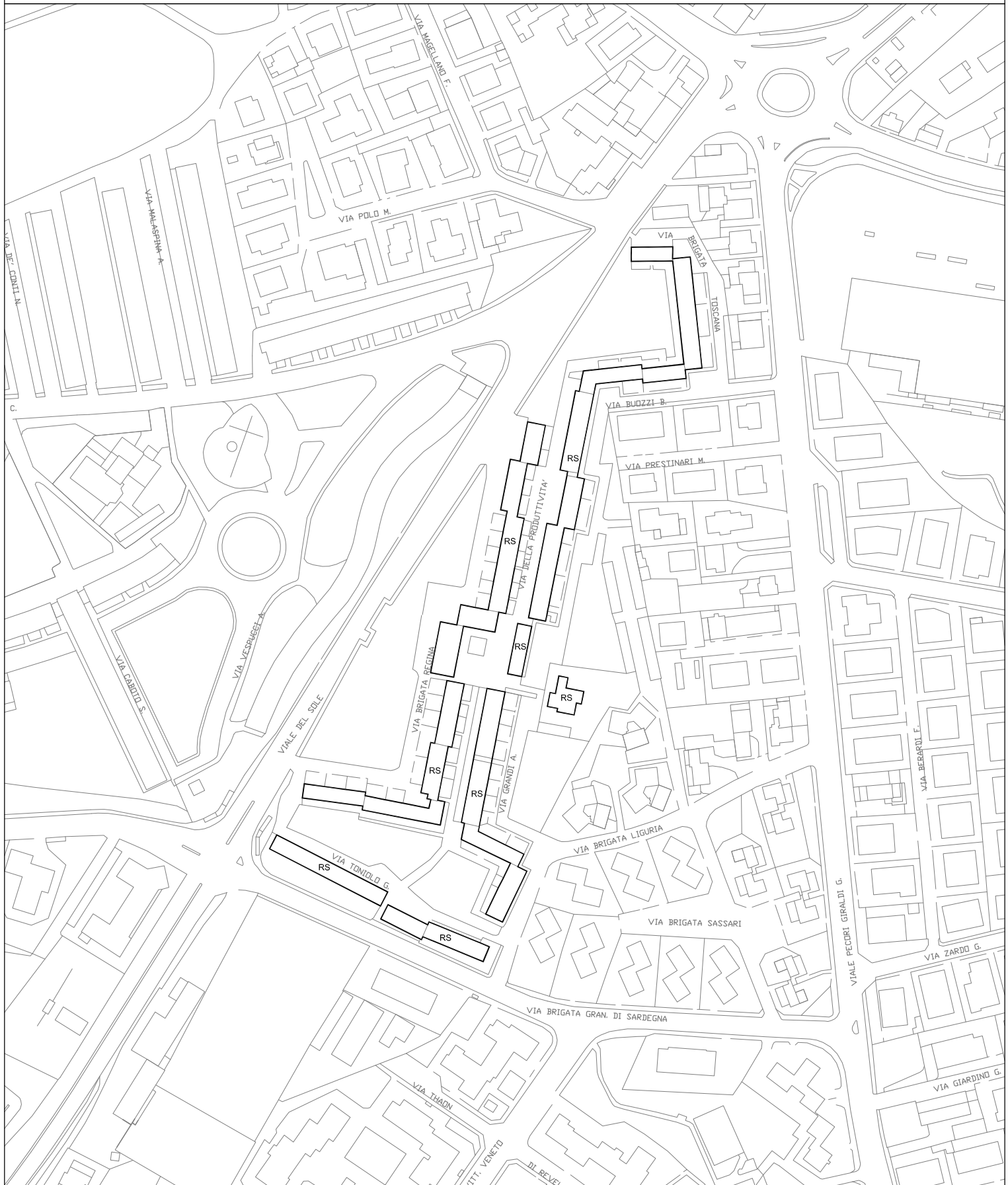


ambito morfologico T7 - BORGO BERGA



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

D4 demolizione con ricostruzione
mantenendo v. esistente e h. max 7,5 ml

D5 demolizione con ricostruzione
mantenendo v. esistente e h. max 10 ml



LEGENDA

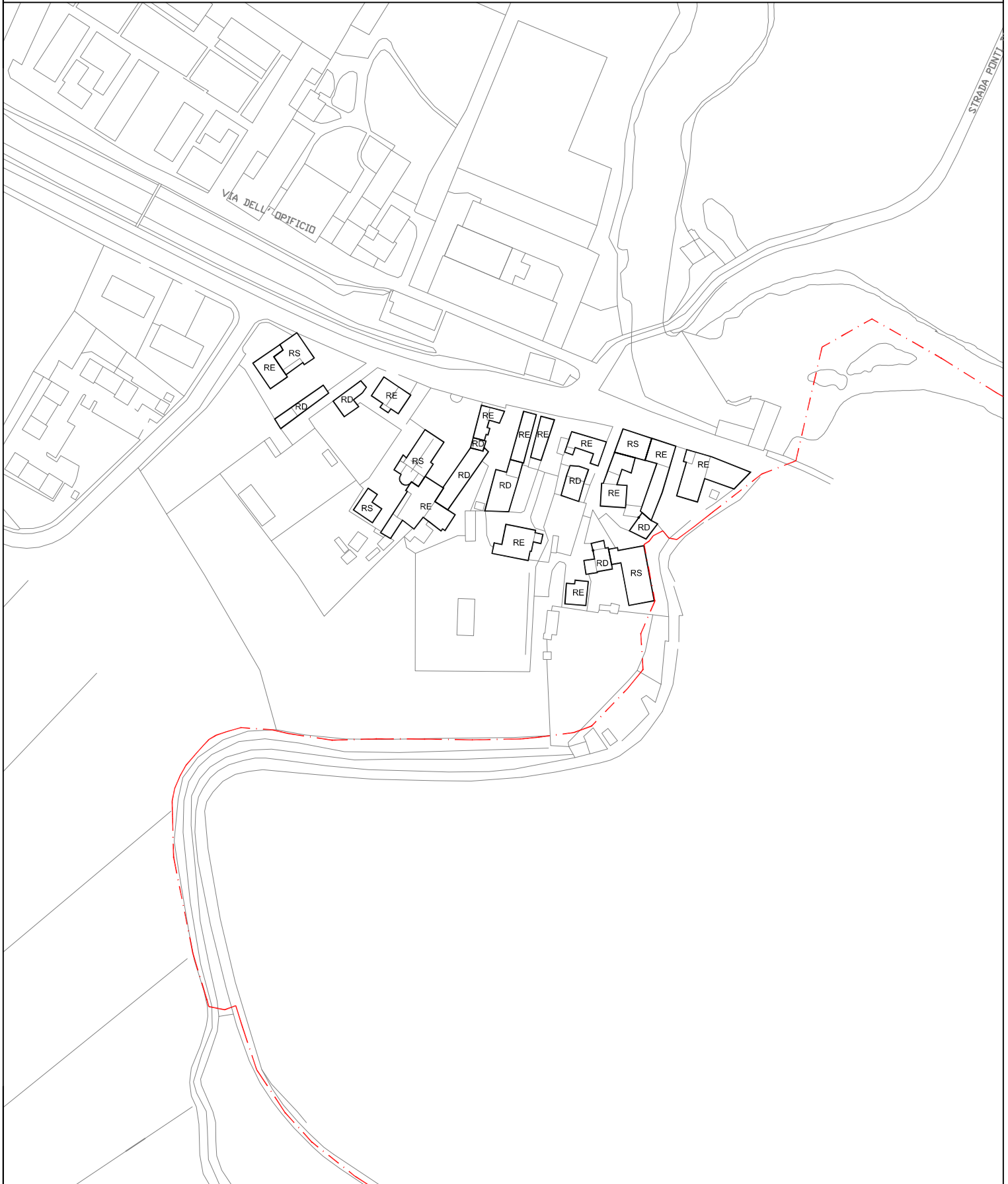
RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

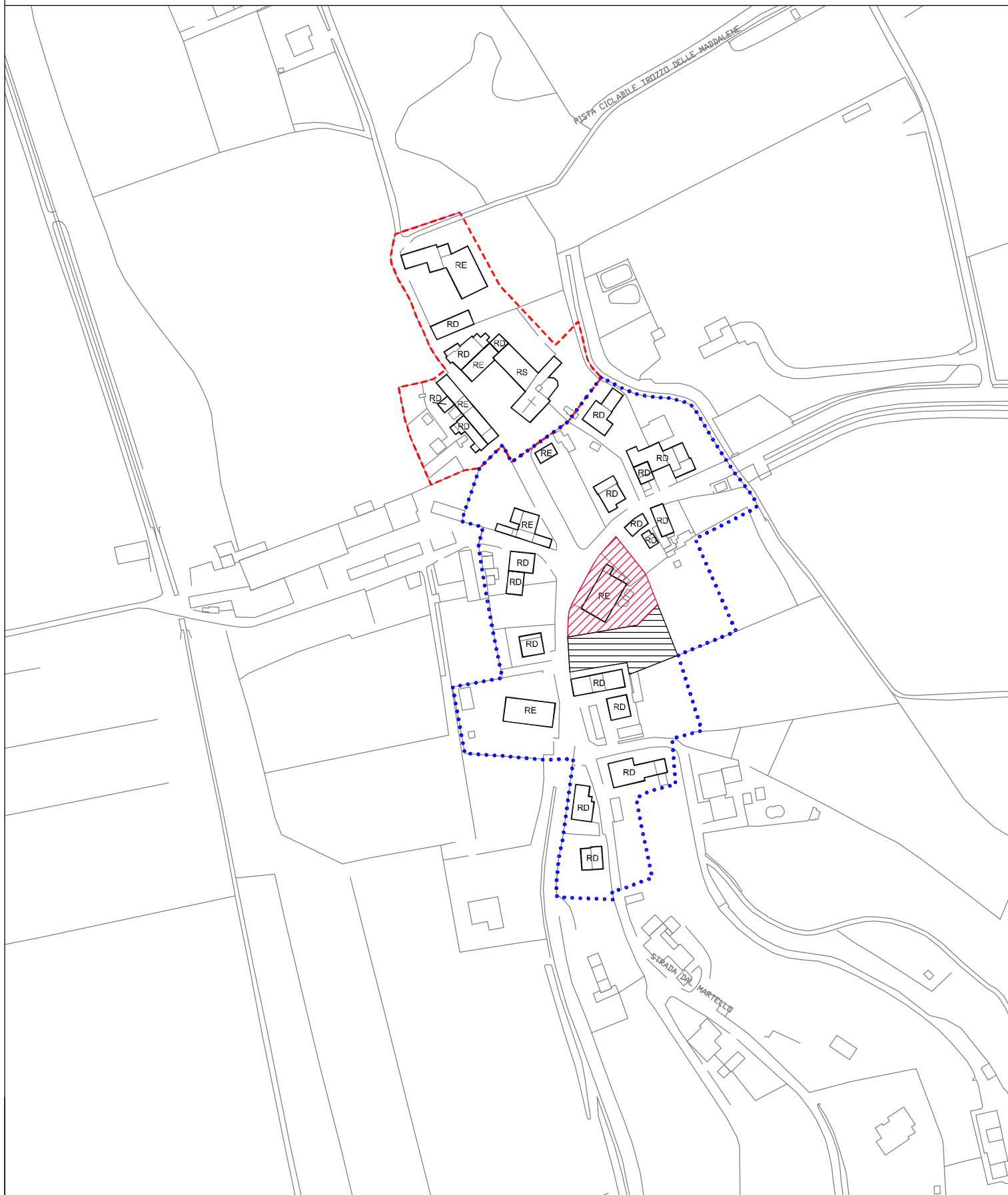


Fa - Zona per l'istruzione art. 44





LEGENDA

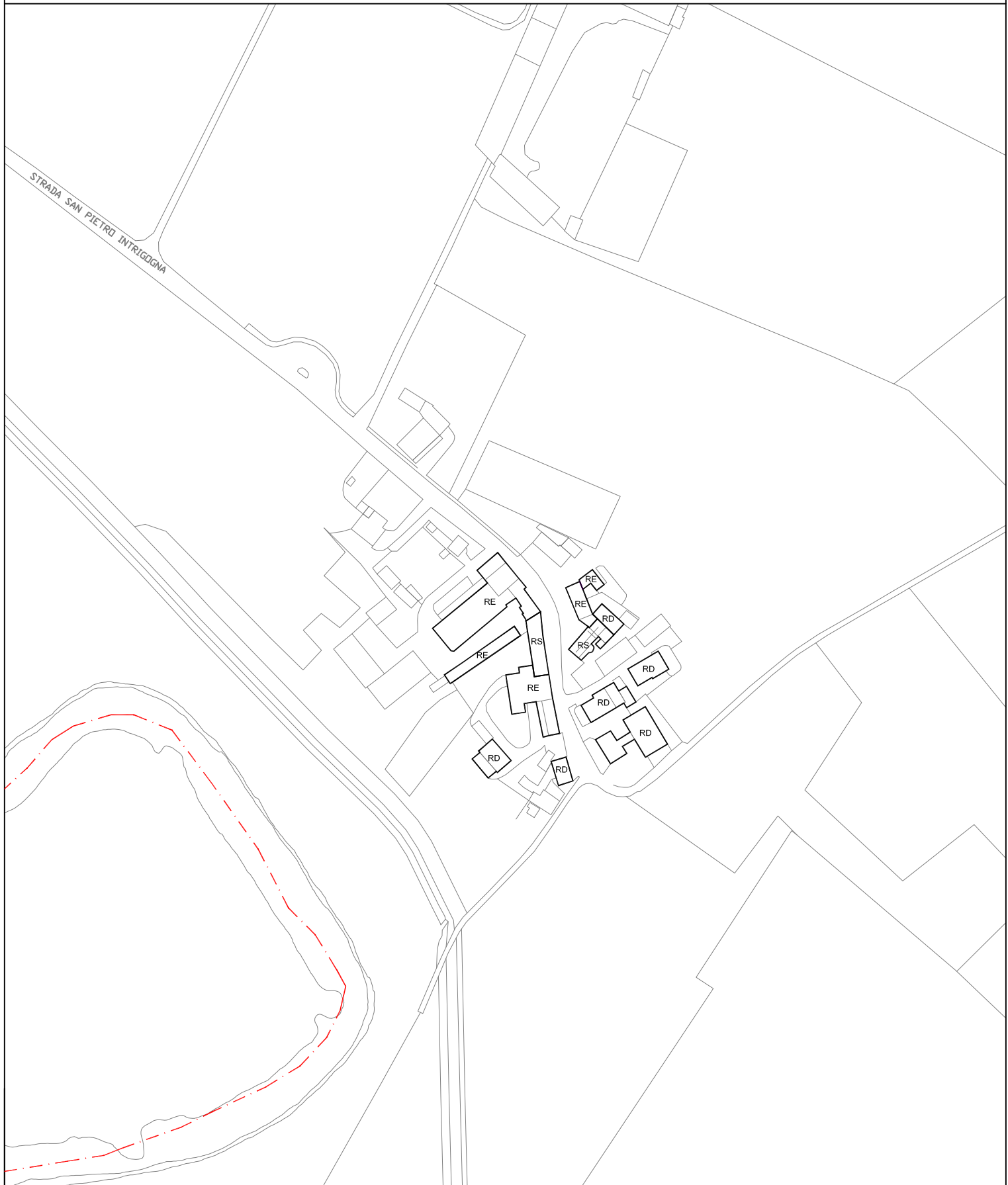
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

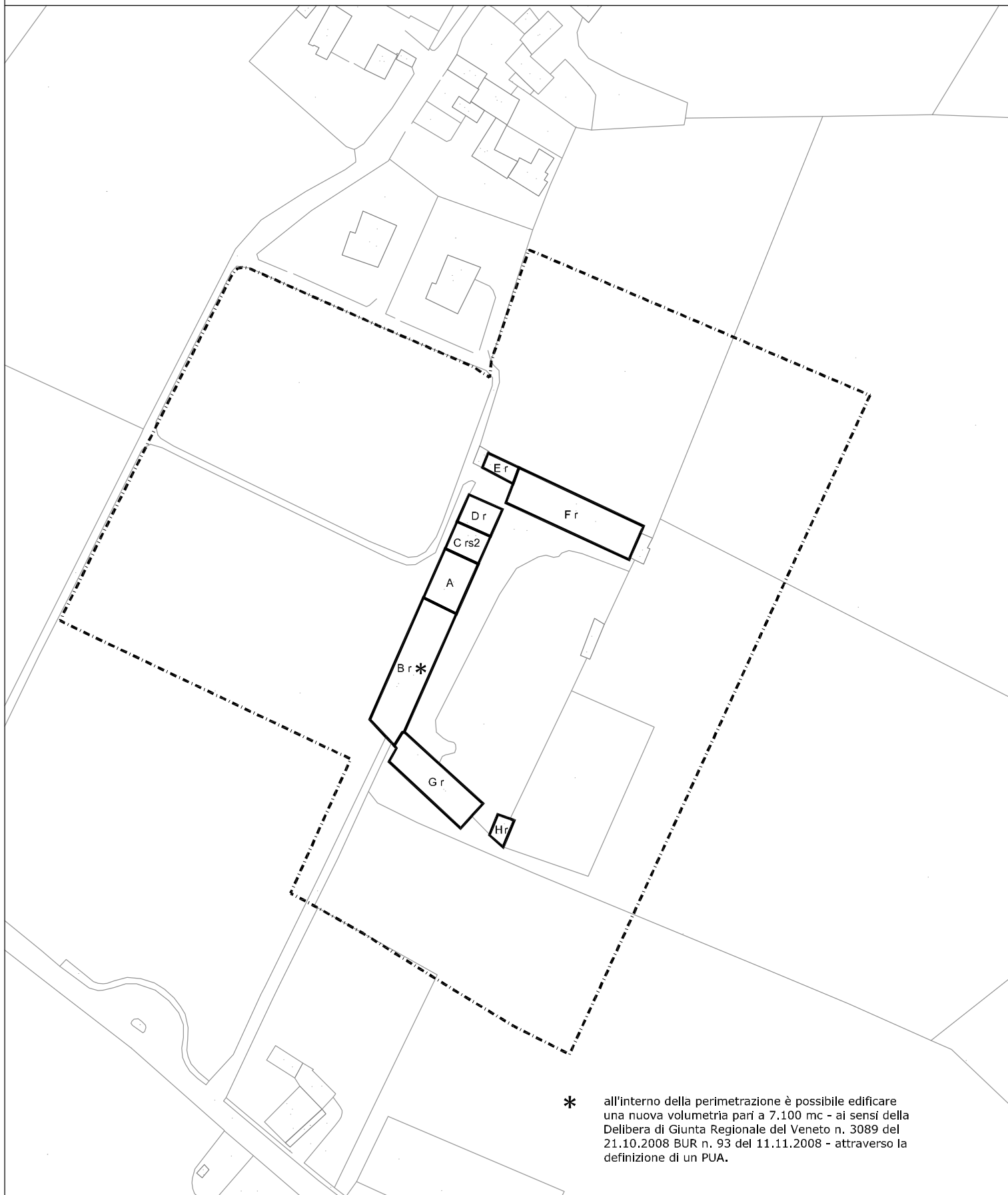
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

- ambito assoggettato a PUA
- ambito assoggettato a IED convenzionato
-  Fb - zona per attrezzature di interesse comune
-  Fd - zona per servizi a supporto della viabilità



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

- A Villa Rubini (edificio monumentale)
- B annesso rustico
- C abitazione
- D abitazione
- E annesso rustico

- F fienile
- G abitazione
- H abitazione

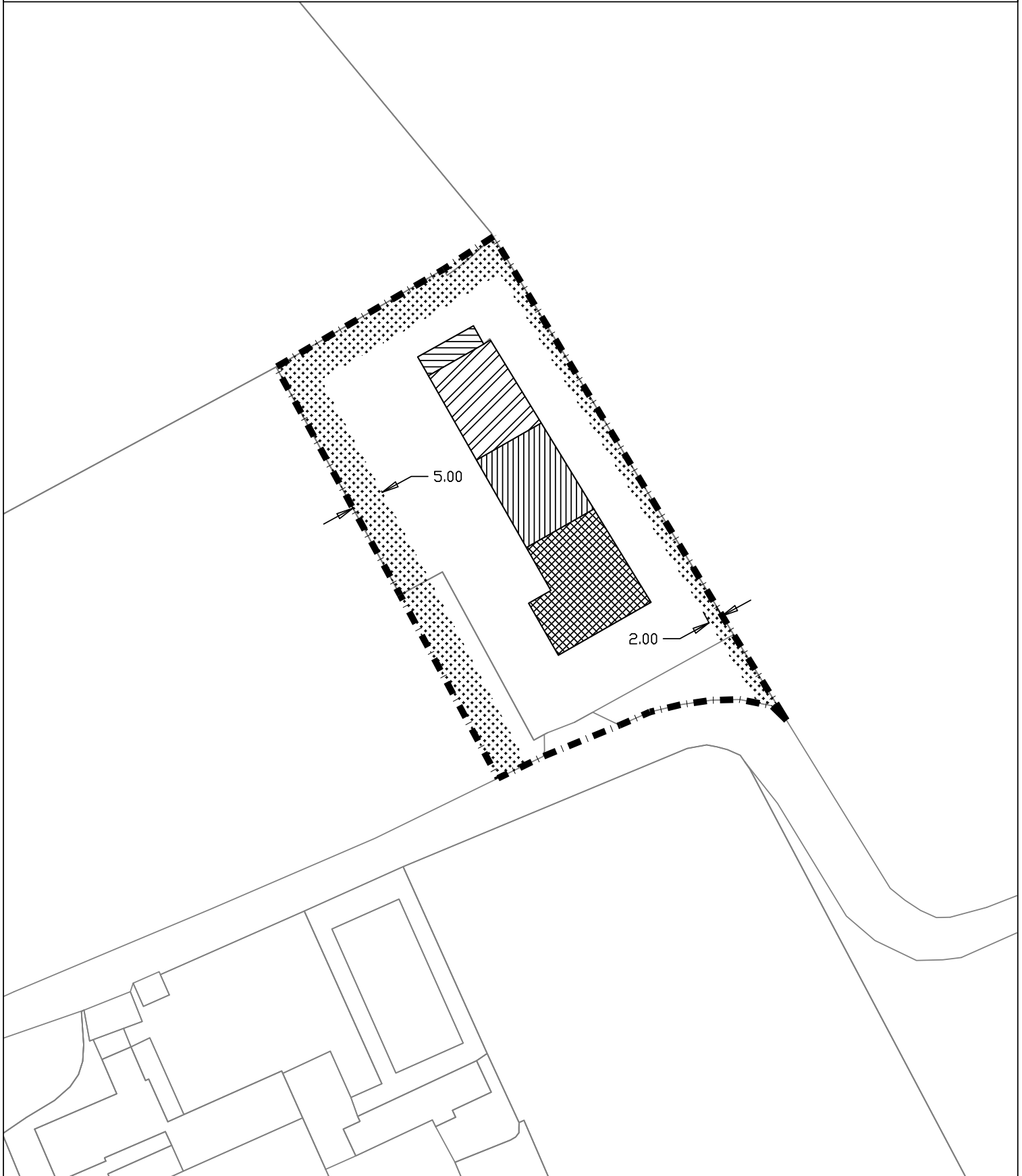


INDICE

ART. 37


ZTO B – ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO


B12 – Strada dei Pizzolati





LEGENDA


■ | ■ ambito IED Convenzionato

 fascia di mascheramento visivo con vegetazione arbustiva e arborea - modalità realizzative: art. 12 dell'Elaborato 7

 volume residenziale da recuperare

 volume da recuperare come accessorio alla residenza H max 3,40 metri

 volume da demolire e recuperare a destinazione residenziale

 volume da demolire



INDICE

ART. 38

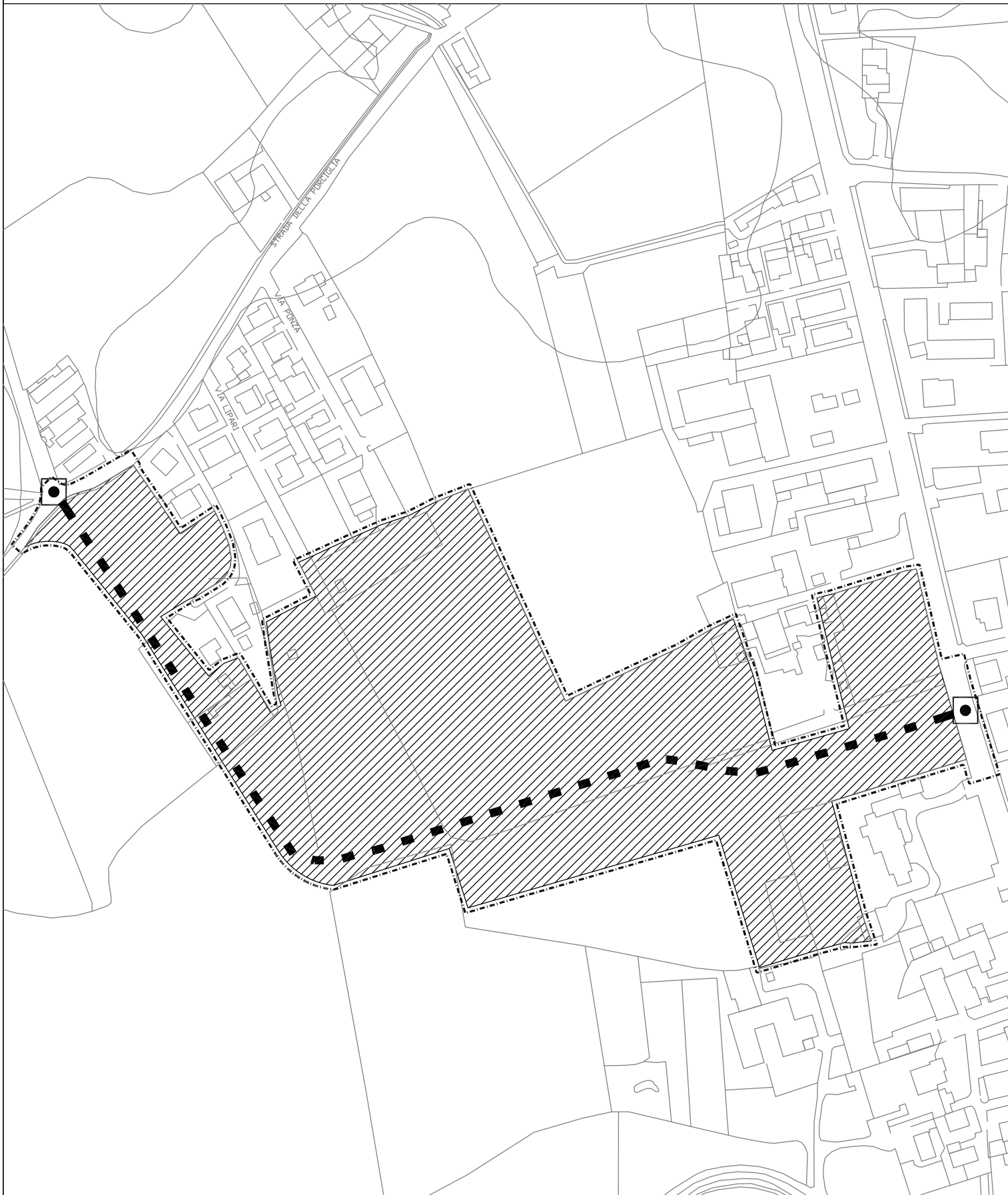
ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA

C13 – Piano Attuativo di Campedello

C24 – Piano Attuativo di Polesse



C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno

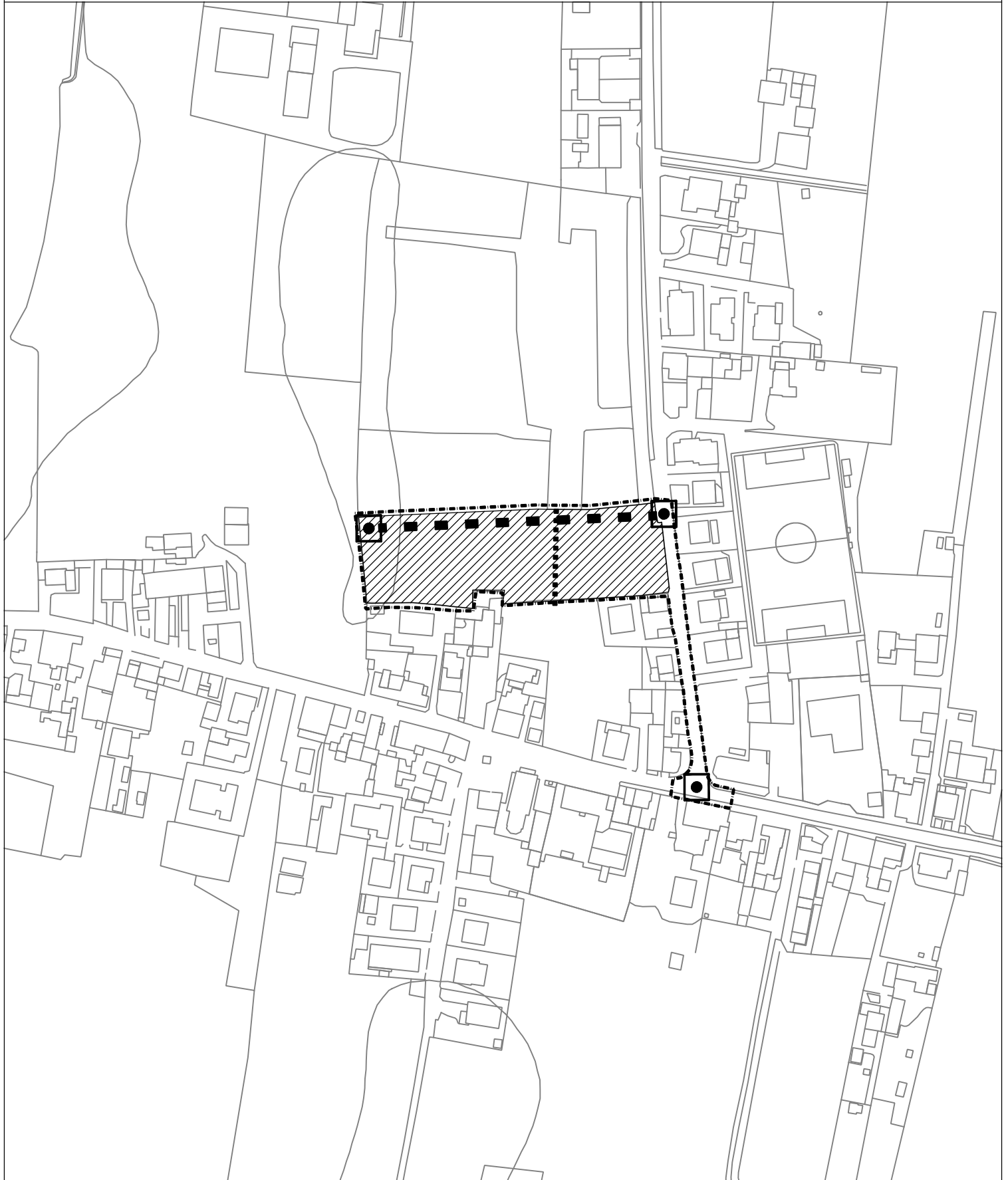
C30 – Piano Attuativo di Settecà



LEGENDA



- - - - - perimetro di pianificazione attuativa
- ■ nuovo collegamento stradale indicativo

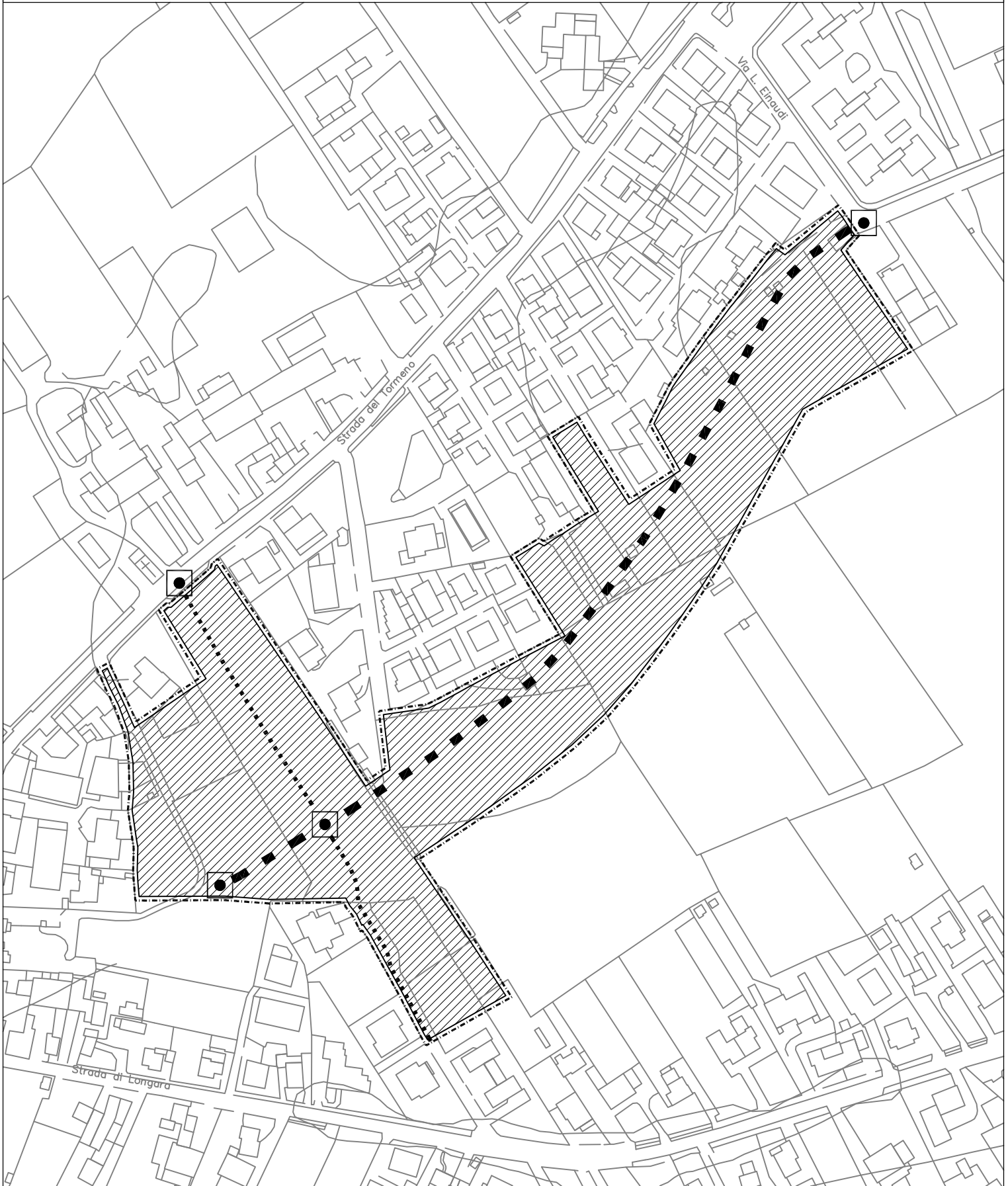
-  fondiario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard
-  intersezione o cul de sac, da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



LEGENDA

- perimetro di pianificazione attuativa
- ■ nuovo collegamento stradale indicativo
- ■ ■ nuovo percorso ciclo-pedonale indicativo

-  fondiario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard
-  intersezione o cul de sac, da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale





LEGENDA

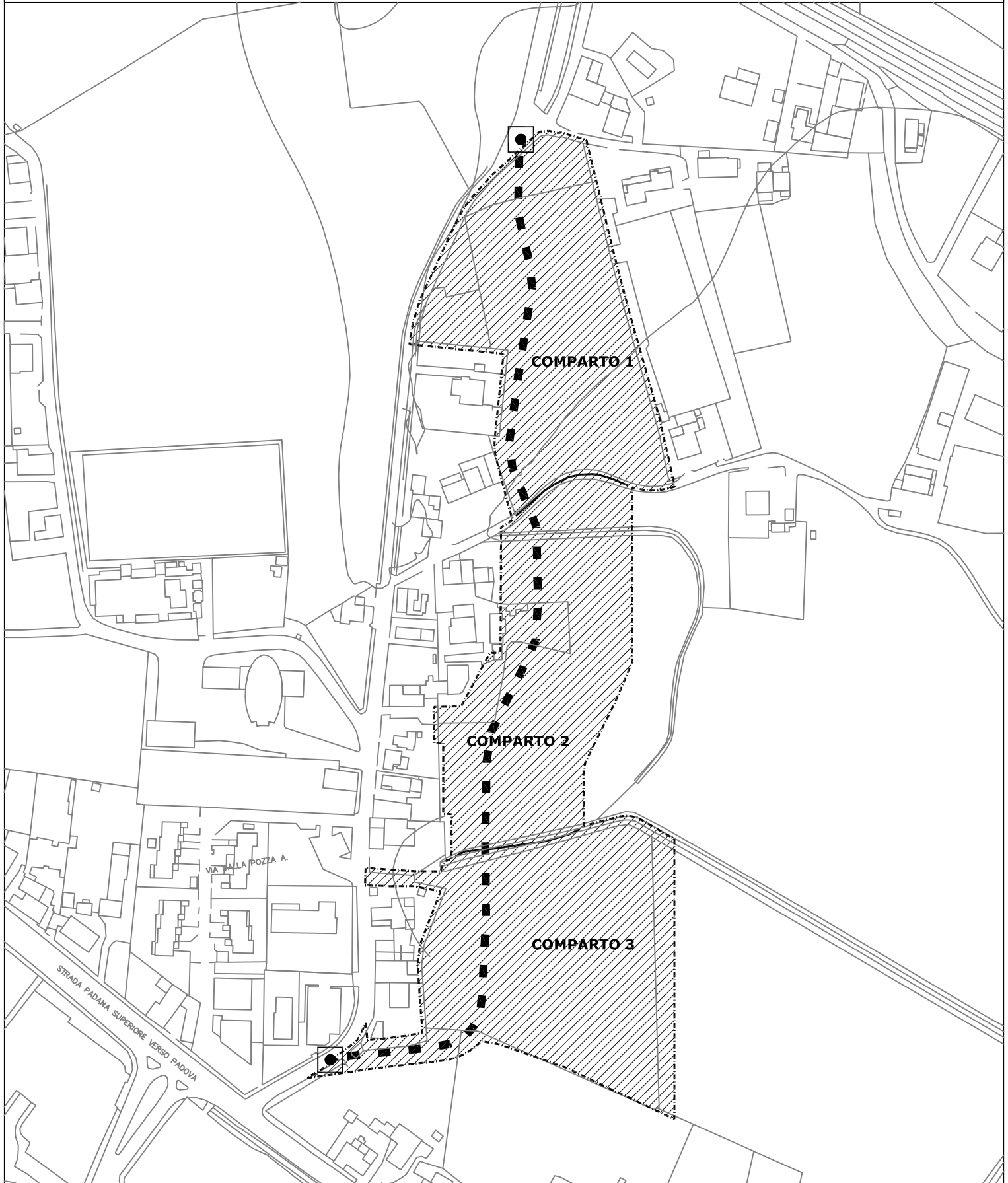
- - - - - perimetro di pianificazione attuativa

■ ■ ■ nuovo collegamento stradale indicativo

• • • • • nuovo percorso ciclo-pedonale indicativo

 fondiario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard

 intersezione o cul de sac, da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



LEGENDA

- - - - - perimetro di pianificazione attuativa

— limite del comparto

■ ■ nuovo collegamento stradale indicativo



fondario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard



intersezione o cul de sac,
da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale

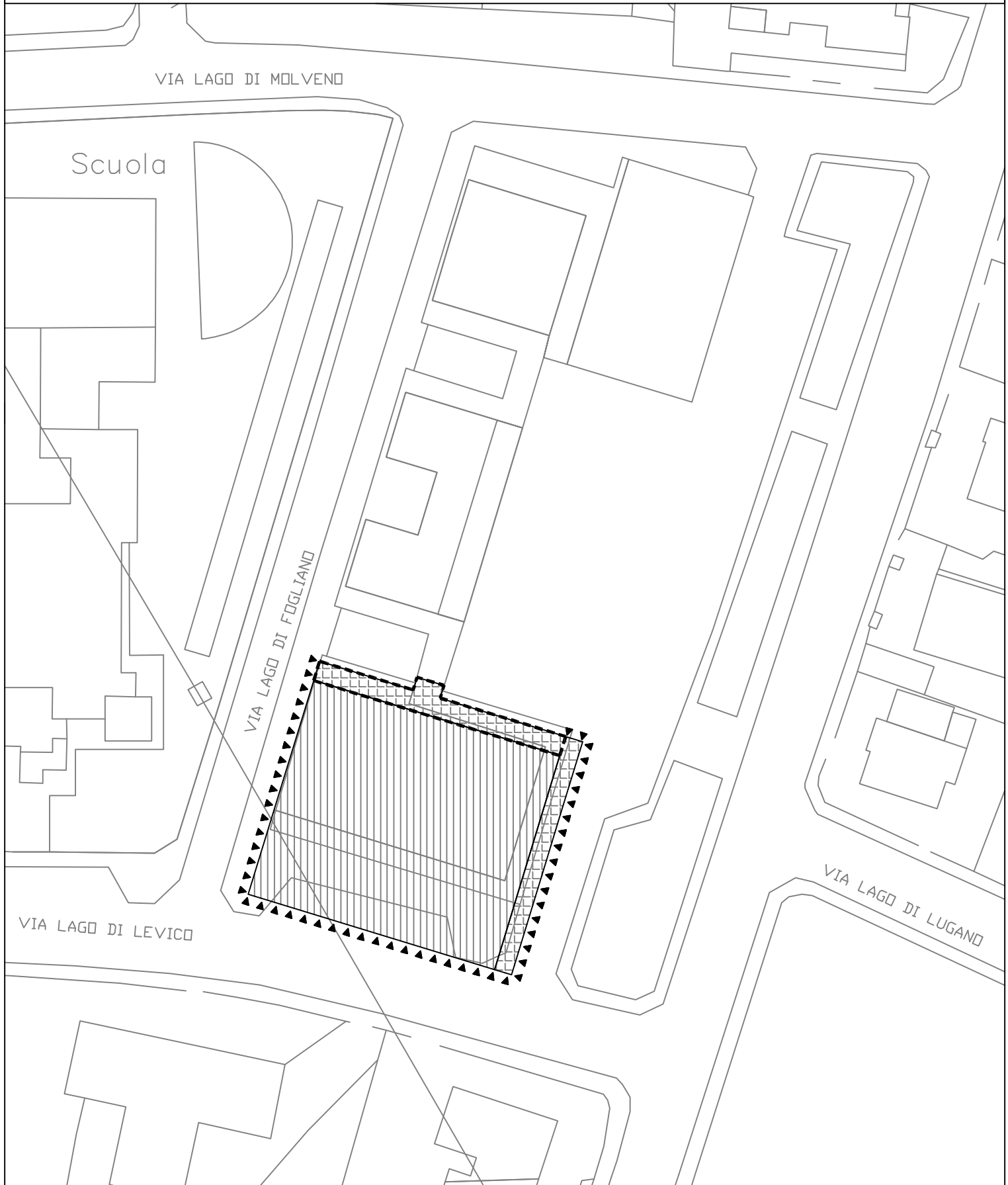


INDICE

ART. 39

ZTO D – ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI

D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico



LEGENDA



edificio commerciale



portico ad uso pubblico



portico esistente mantenuto o ricostruito



posizionamento obbligatorio



INDICE

ART. 44

ZTO F – ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

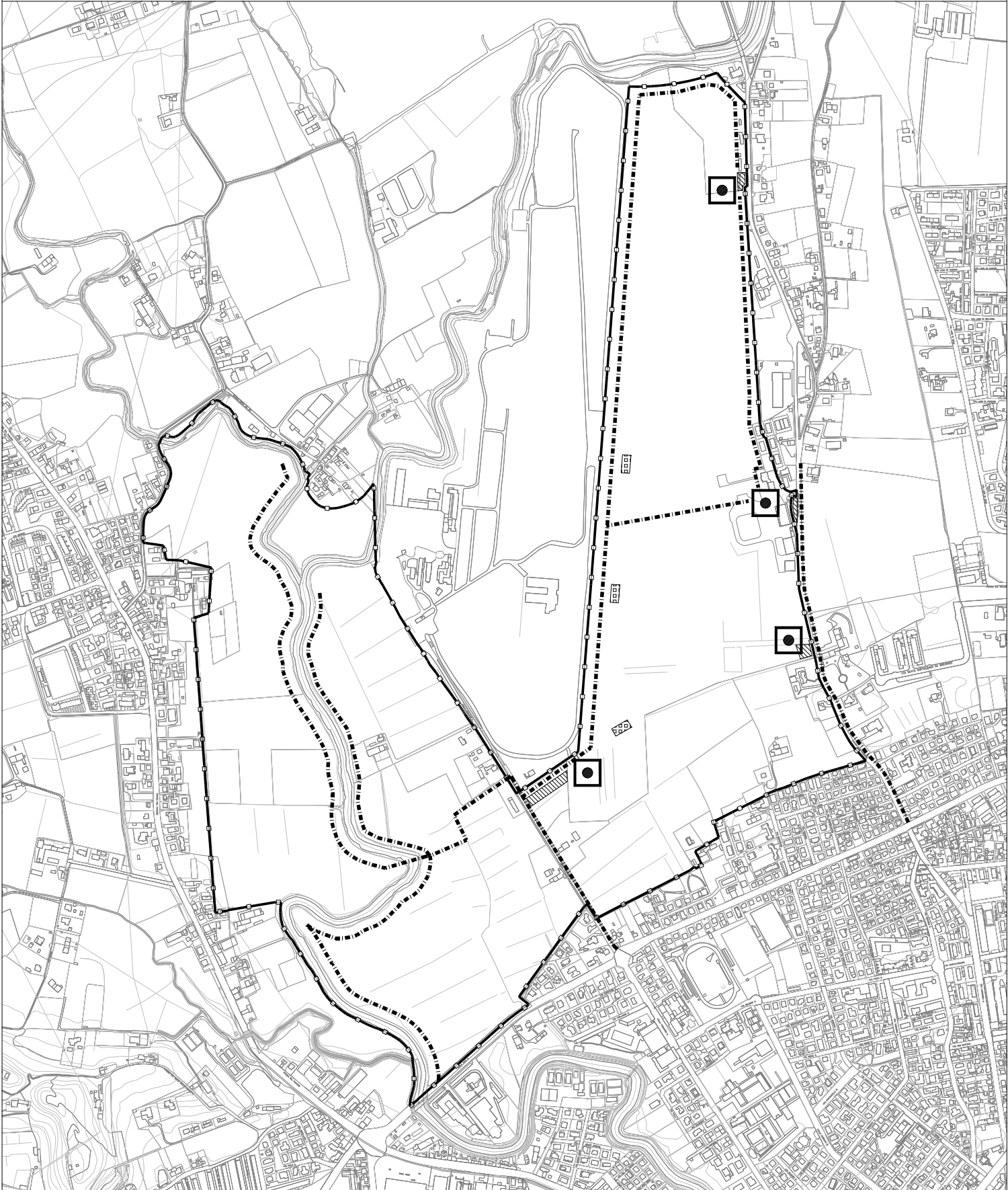
Parco della Pace

Astichello






Retrone

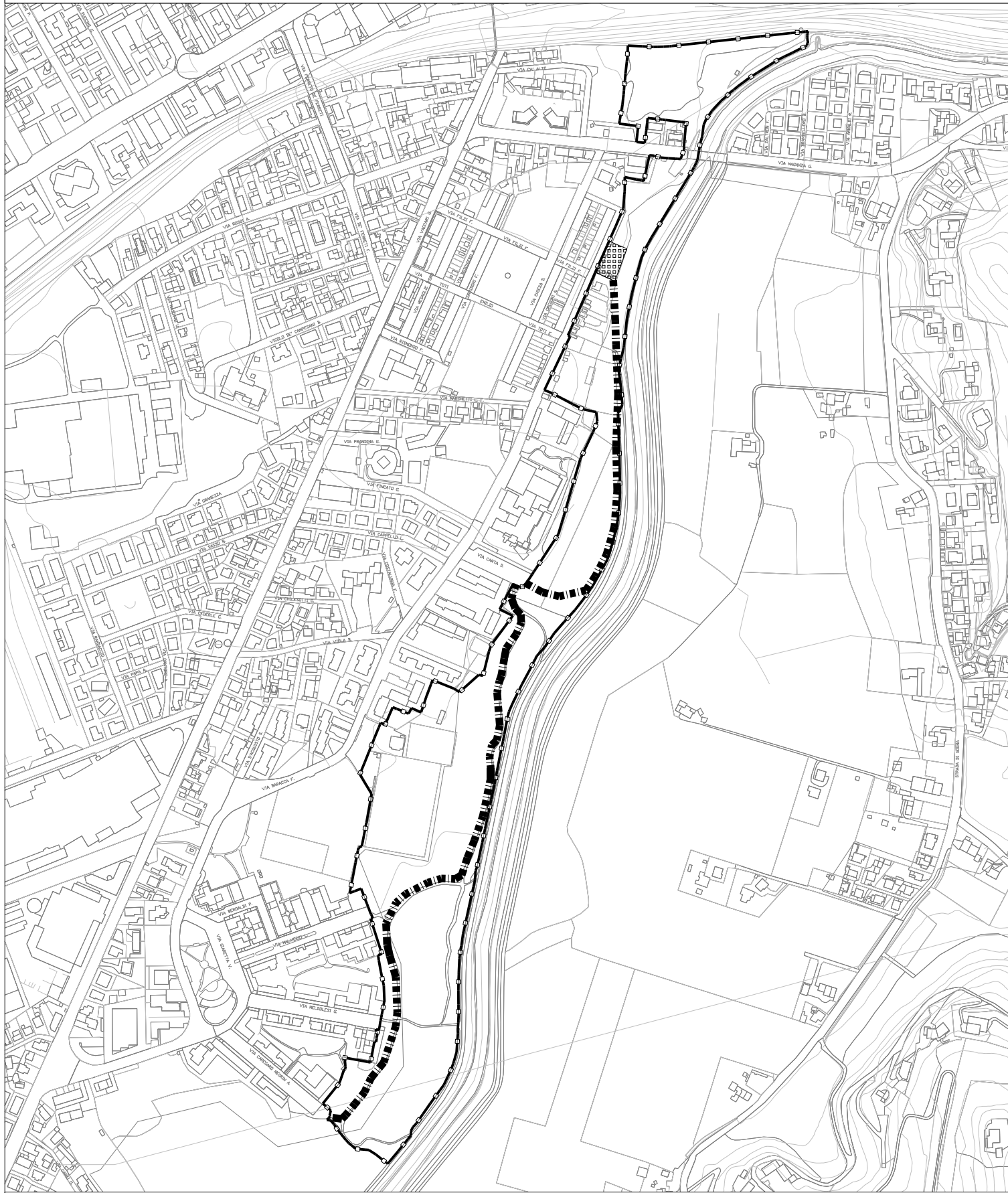
Gogna

Laghetto






LEGENDA

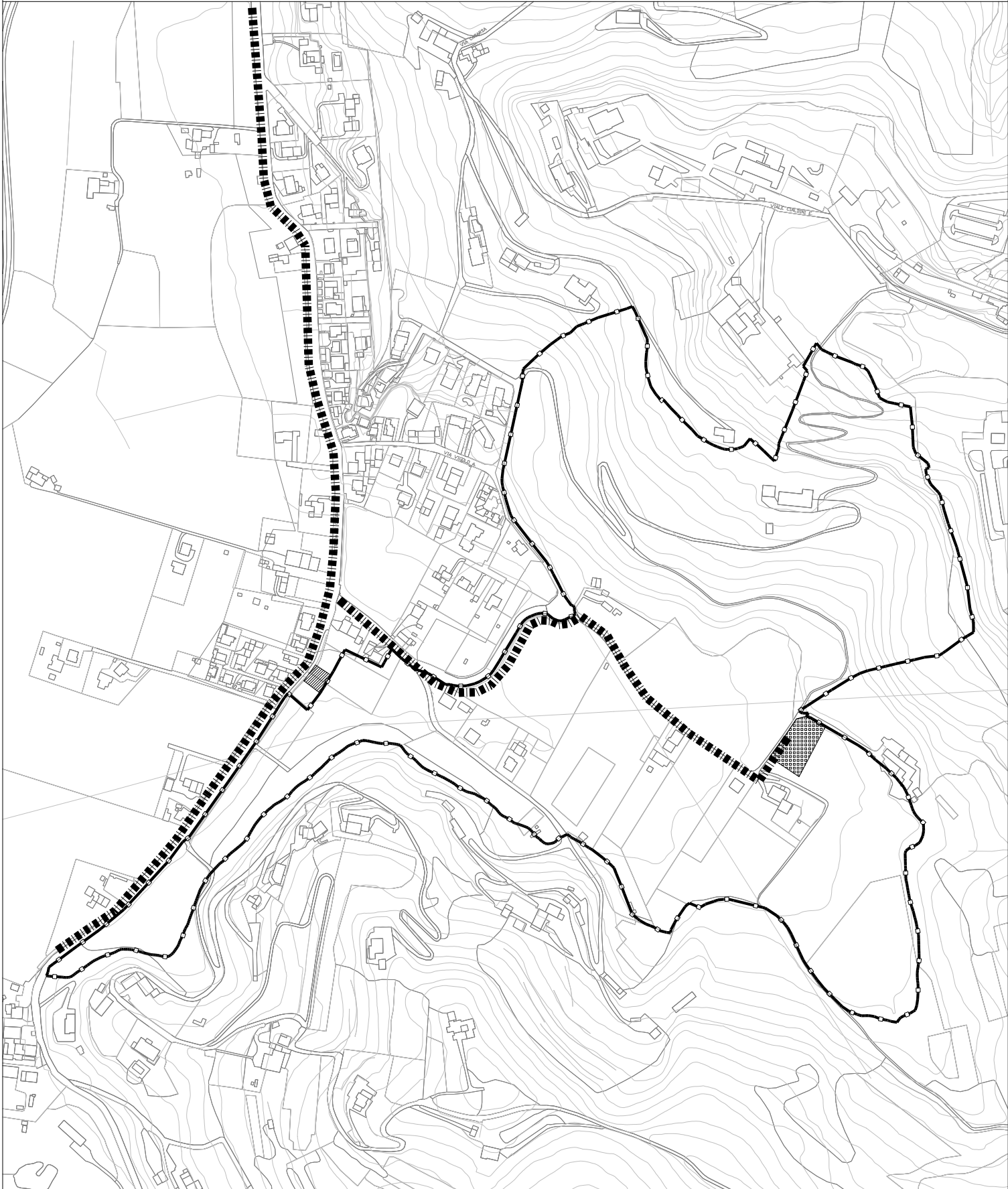
-  ambito Parco della Pace
-  ipotesi percorso ciclo-pedonale
-  ipotesi di accesso all'area
-  area per la sosta
-  parcheggio




LEGENDA


-  ambito Retrone
-  percorso pedonale


-  area per la sosta




LEGENDA

 ambito Gogna

 percorso ciclo-pedonale

 area per la sosta

 parcheggio



LEGENDA

**ZTO Fb - Zona Laghetto**

La Zona ZTO Fb in località Laghetto, 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.

L'edificazione prevista negli ambiti individuati nella presente scheda, pur non soggetta all'obbligo di schema direttore, si attua tramite IED convenzionato secondo lo schema allegato all'Accordo ex art.32 LR 35/2001 e dovrà consentire l'adeguata infrastrutturazione dell'ambito PU11.



INDICE

ART. 54

SCHEDE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV 11/2004

- SCHEDA 10 – Riva Astichello
- SCHEDA 11 – Giandomenico Curti
- SCHEDA 15 – Area Ex Zambon
- SCHEDA 16 – Area Ex Enel



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi

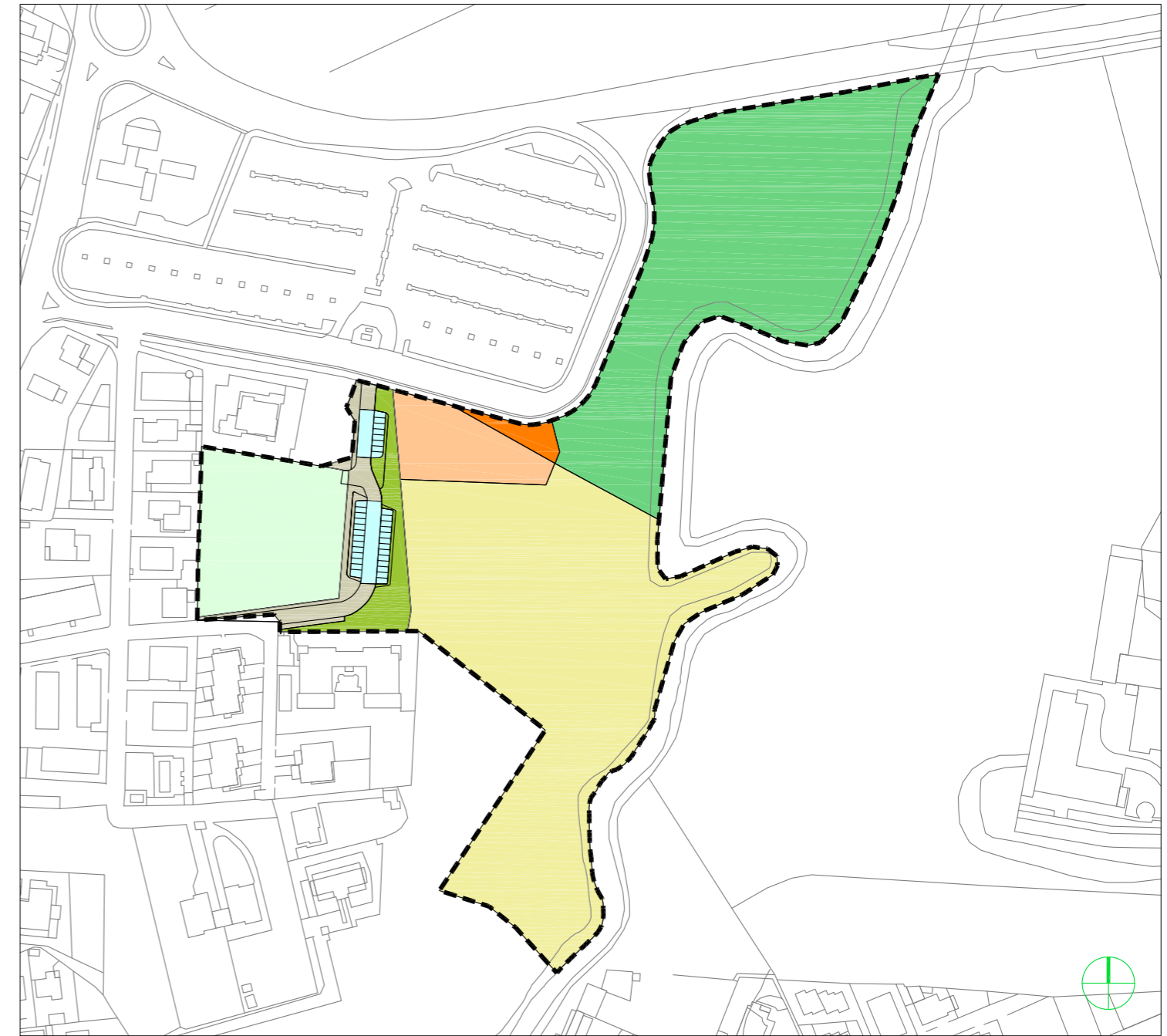


PI - LRV 11/2004

Scheda N. 10.1

COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 10.1

scala 1:2.000



Riva Astichello

Area situata in località ATO

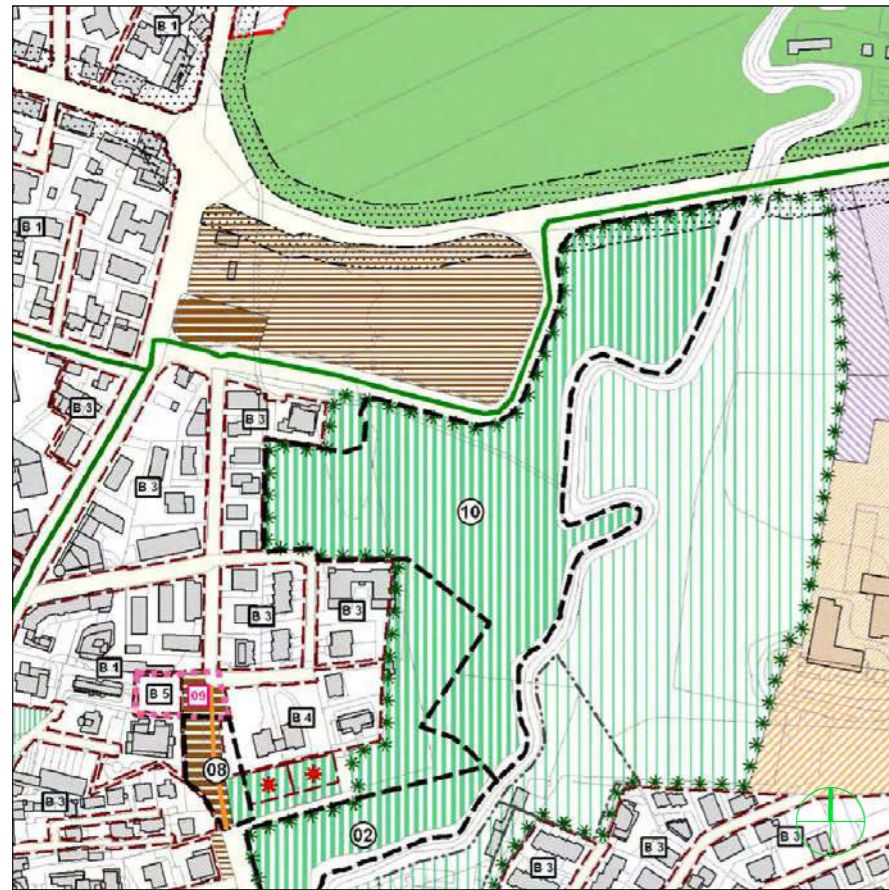
UBICAZIONE Foglio

Foglio 72, mappali 112-2221 (proprietà Marte S.r.l.)

Foglio 73, mappali 650-657 (proprietà Comune di Vicenza)

Mappali

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 1: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- area fondiaria privata
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio pubblico
- viabilità
- parco pubblico
- parco pubblico con sistemazione a carico del privato
- cessione area per edificio pubblico o di pubblico interesse (edificio socio-sanitaria) (mq.1.830)
- area di proprietà comunale da destinare ad edificio pubblico o di pubblico interesse

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

La Superficie utile consentita è di mq. 3.600.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito	38.515 mq	Aree a servizi di progetto	
Superficie fondiaria	4.150 mq	Verde pubblico	1186 mq
Superficie utile massima	3.600 mq	Parcheggio	811 mq
Destinazioni d'uso:			
- residenziale	3.210 mq	Opere extra standard	
- edilizia residenziale convenzionata	390 mq	Opere di urbanizzazione	1.113 mq
		Parco	15.725 mq
		Area attività socio-sanitarie	1.830 mq
Area in cessione e realizzazione al Comune di Vicenza di cui:	20.665 mq	Sistemazione a verde attrezzato su proprietà comunali di circa	13.355 mq
- area per accessibilità e parcheggi	3.110 mq		
- area a parco	15.725 mq		
- area per attività socio-sanitari	1.830 mq		



scala 1:500

Riva Astichello

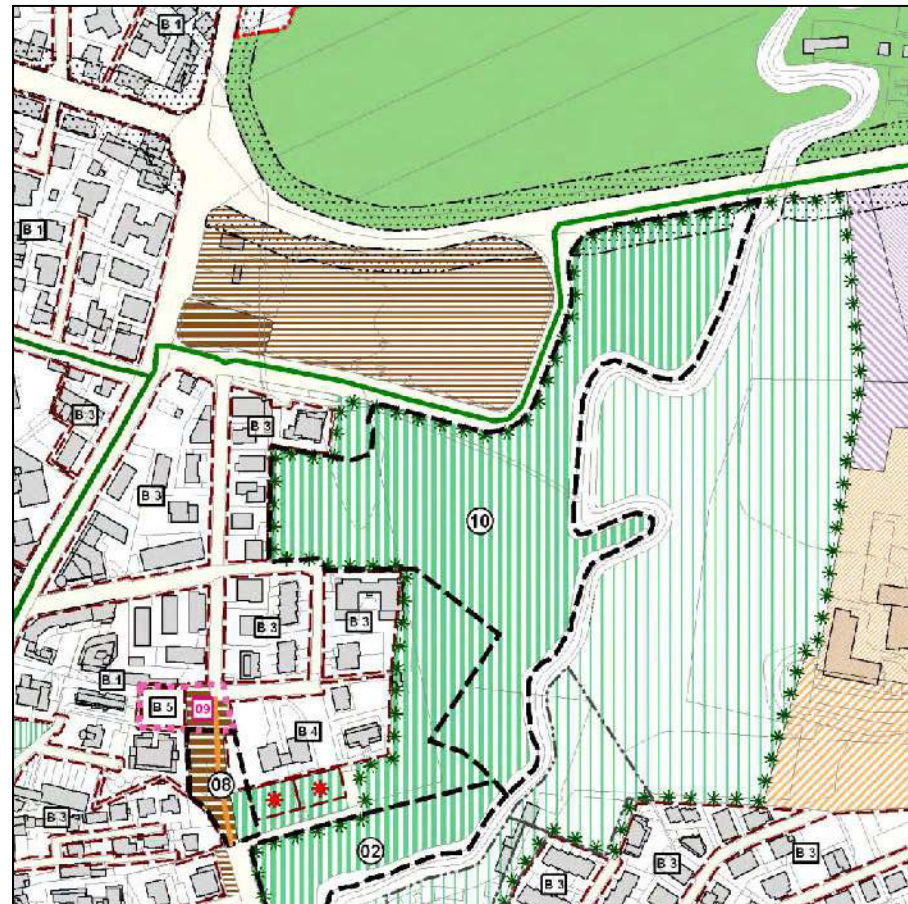
Area situata in località **SAN BORTOLO** ATO **02**

UBICAZIONE **Via Monte Asolone - Fiume Astichello** Foglio **72-73**

Foglio 72, mappali 112-2221 (proprietà Marte S.r.l.)

Foglio 73, mappali 650-657 (proprietà Comune di Vicenza)

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R.V. 11/2004
- sedime edifici



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

La realizzazione della nuova edificazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni del Genio Civile (P.G.n. 35927 del 2011).
La quota di imposta degli edifici è a +0.67 m. s.l.m. rispetto alla quota 0.00 di progetto (quota via Monte Asolone +34.58 s.l.m.).

L'edificazione potrà avvenire, fatti salvi gli impegni convenzionali, in due stralci:

- il primo comprendente gli edifici A e B.
- il secondo comprendente gli edifici C e D.

La realizzazione del parco dovrà avvenire secondo le modalità previste nel progetto allegato all'accordo.

PARAMETRI URBANISTICI

EDIFICIO A	Superficie Utile	mq 1.145	H Max m 17,00
EDIFICIO B	Superficie Utile	mq 655	H Max m 9,00
EDIFICIO C	Superficie Utile	mq 655	H Max m 9,00
EDIFICIO D	Superficie Utile	mq 1.145	H Max m 17,00

La quota di riferimento per l'altezza degli edifici è via Monte Asolone (quota +34.58 s.l.m.).

Distanze:

- distanza minima degli edifici di progetto dal confine di proprietà H/2 con un minimo assoluto di ml. 5,00;
- distanza degli edifici di progetto da quelli esterni all'ambito $\geq H$ max per ogni parete o porzione di parete;
- è ammessa l'edificazione degli edifici A e B a filo strada lungo via Monte Asolone, salvo il rispetto del punto precedente;
- gli edifici A e D potranno essere realizzati anche in aderenza, rispettando comunque la distanza minima di ml. 12,00 dagli edifici B e C;
- i piani interrati potranno svilupparsi fino al perimetro dell'area fondiaria privata.



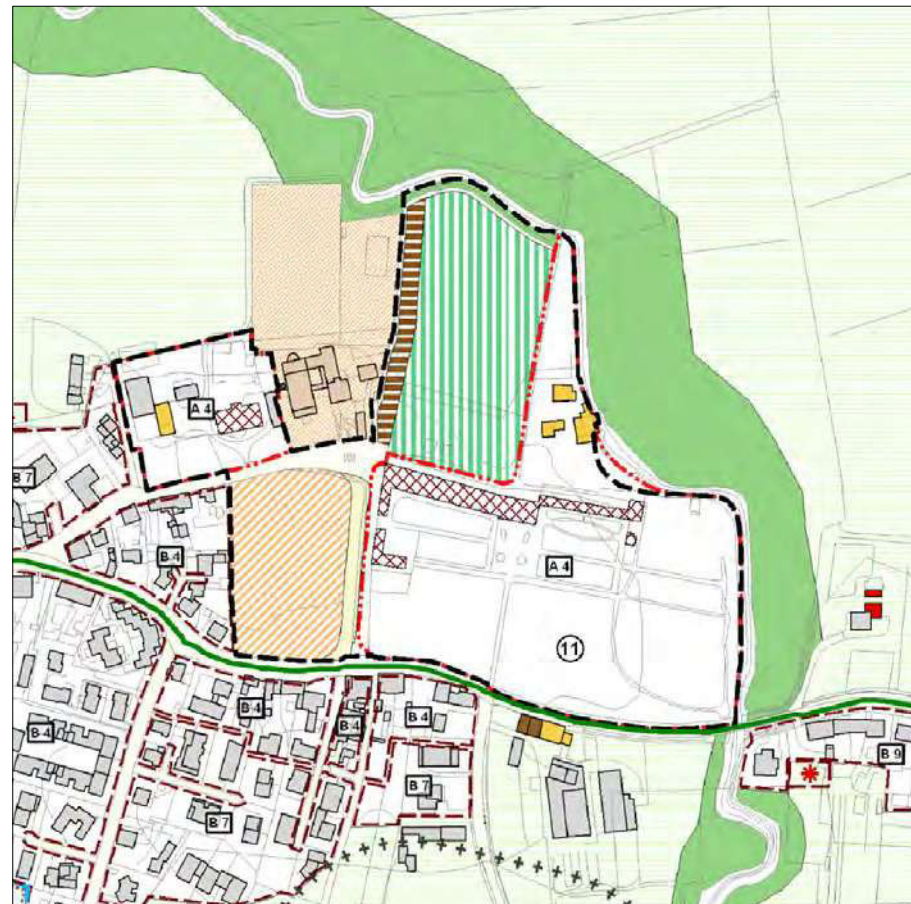
scala 1:2.500

Giandomenico Curti

Area situata in località ATO

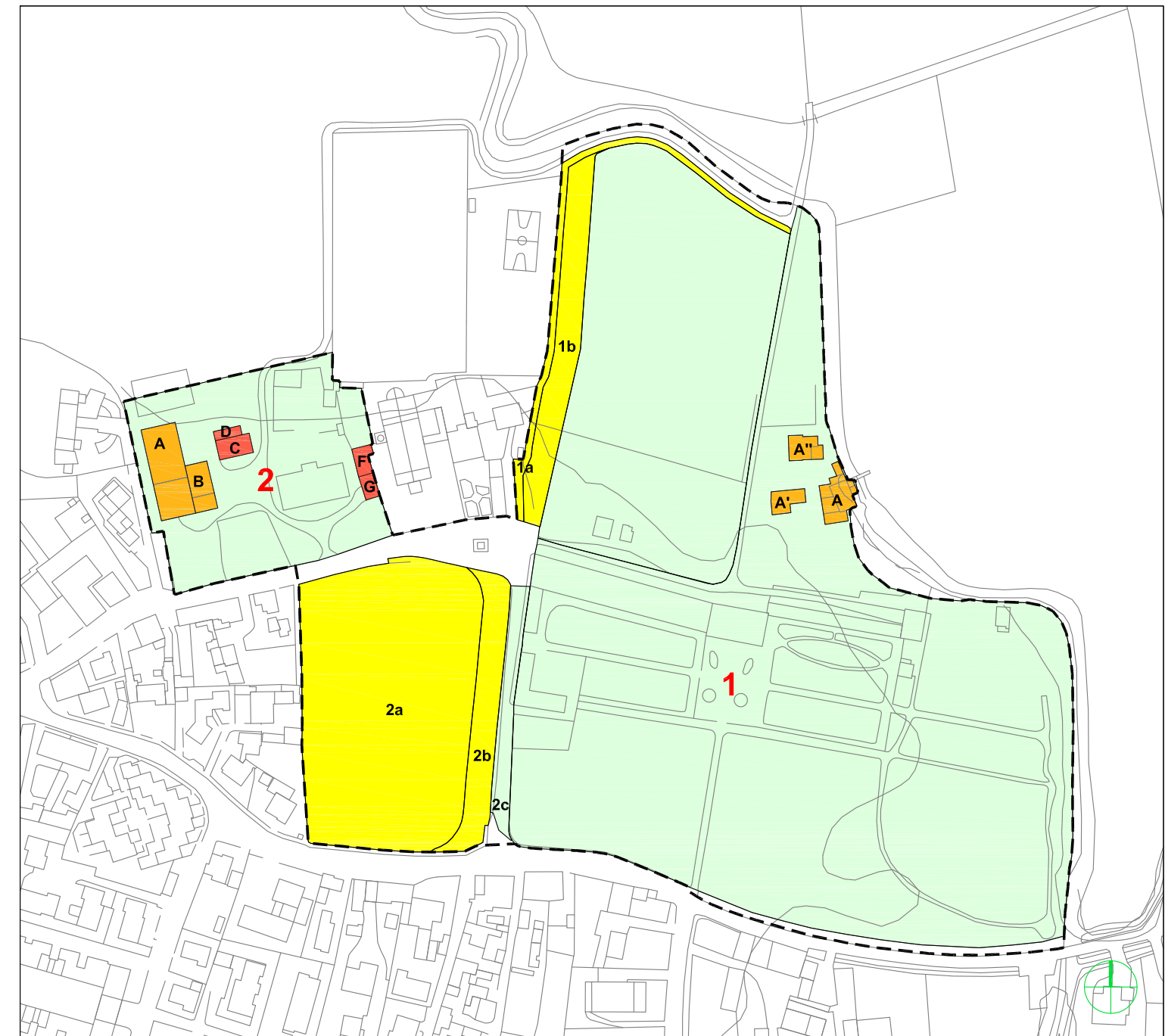
UBICAZIONE Foglio Mappali

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- area in cessione
- area privata
- demolizione fabbricato
- demolizione/ricomposizione volumetrica



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

-

PARAMETRI URBANISTICI

Riclassificazione della porzione di zona SP5-F che resta in proprietà area privata pertinenziale di Villa Ghislanzoni con la possibilità di realizzare, previa approvazione della Soprintendenza, attrezzature sportive scoperte a servizio dell'attività agrituristica.

1 Complesso Villa Ghislanzoni:

Edifici A-A'-A'': ristrutturazione edilizia degli edifici, con facoltà di ampliamento degli stessi nei limiti dell'attuale volume addizionato di quello degli edifici attualmente inclusi nella zona di Villa Marcello individuati con lettere **C, D, F e G** (pari a circa 2.200 mc), con utilizzazione residenziale e /o turistico-ricettivo.

2 Complesso Villa Villa Gazzotti-Marcello Curti:

Edifici A-B: demolizione dei corpi di fabbrica per il recupero del corrispondente volume, che potrà essere adibito all'utilizzo residenziale e/o turistico ricettivo, all'interno dell'ambito.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Aree 2a-2b-1a-1b: Cessione al Comune di Vicenza dell'area di mq. 10.425 circa da destinare a piazza (**2a**) e nuova viabilità (**2b**), a porzione dei terreni a confine con la proprietà parrocchiale di mq. 1.698 circa (**1a**) da destinare a parcheggi pubblici e di mq. 857 (**1b**) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale.

Area 2c: La cessione a favore del privato della fascia di terreno di m 6,5 circa di larghezza corrispondente a circa mq 750 (**2c**), attualmente sedime di via S.Cristoforo, a protezione di Villa Ghislanzoni e la conseguente traslazione della sede stradale (**2b**). Fintanto che il privato non ottempera ai suddetti impegni le aree e gli immobili mantengono le previsioni urbanistiche vigenti. I contenuti dell'accordo perdono efficacia allo scadere del periodo di validità del PI.

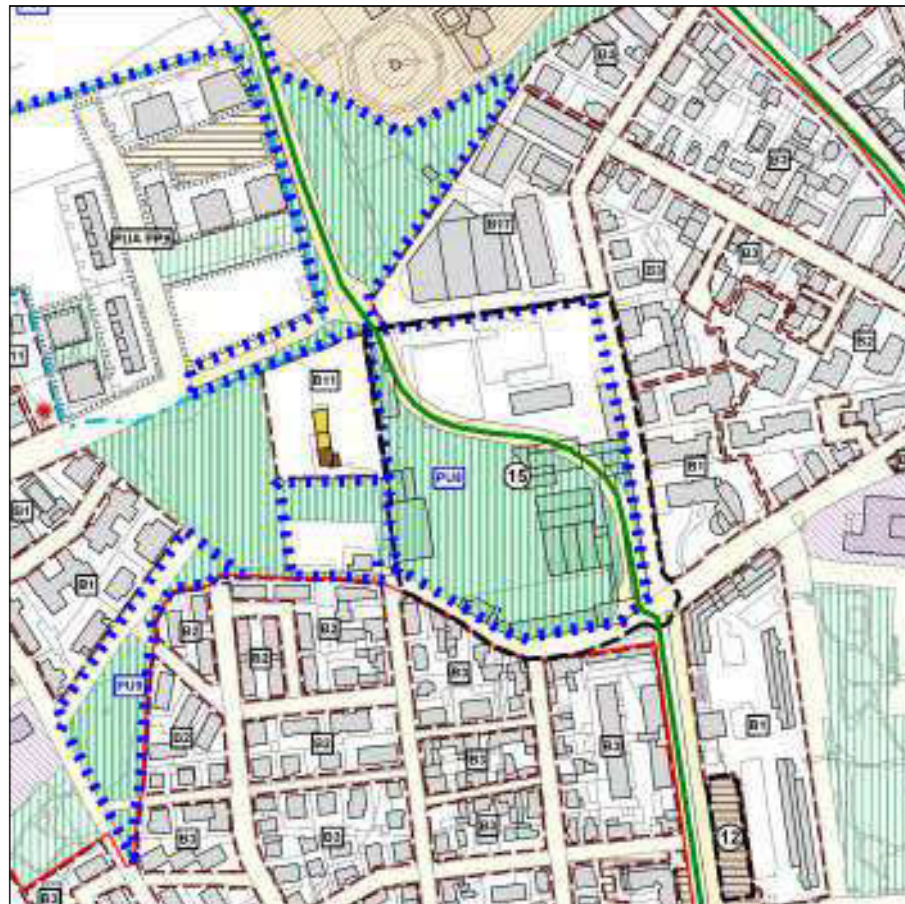


Area Ex Zambon

LOCALITA' Spina Ovest ATO 02

UBICAZIONE Via Monte Zovetto - Via Cappuccini Foglio 64 Mappali 121, 1921, 1922, 2120, 2121, 2122

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- ambito PUA (comparto PU8)
- viabilità di progetto
- parco pubblico
- parcheggio pubblico
- area fondiaria privata

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Permesso di costruire convenzionato
- PUA

PRESCRIZIONI

Sono a carico della Ditta:

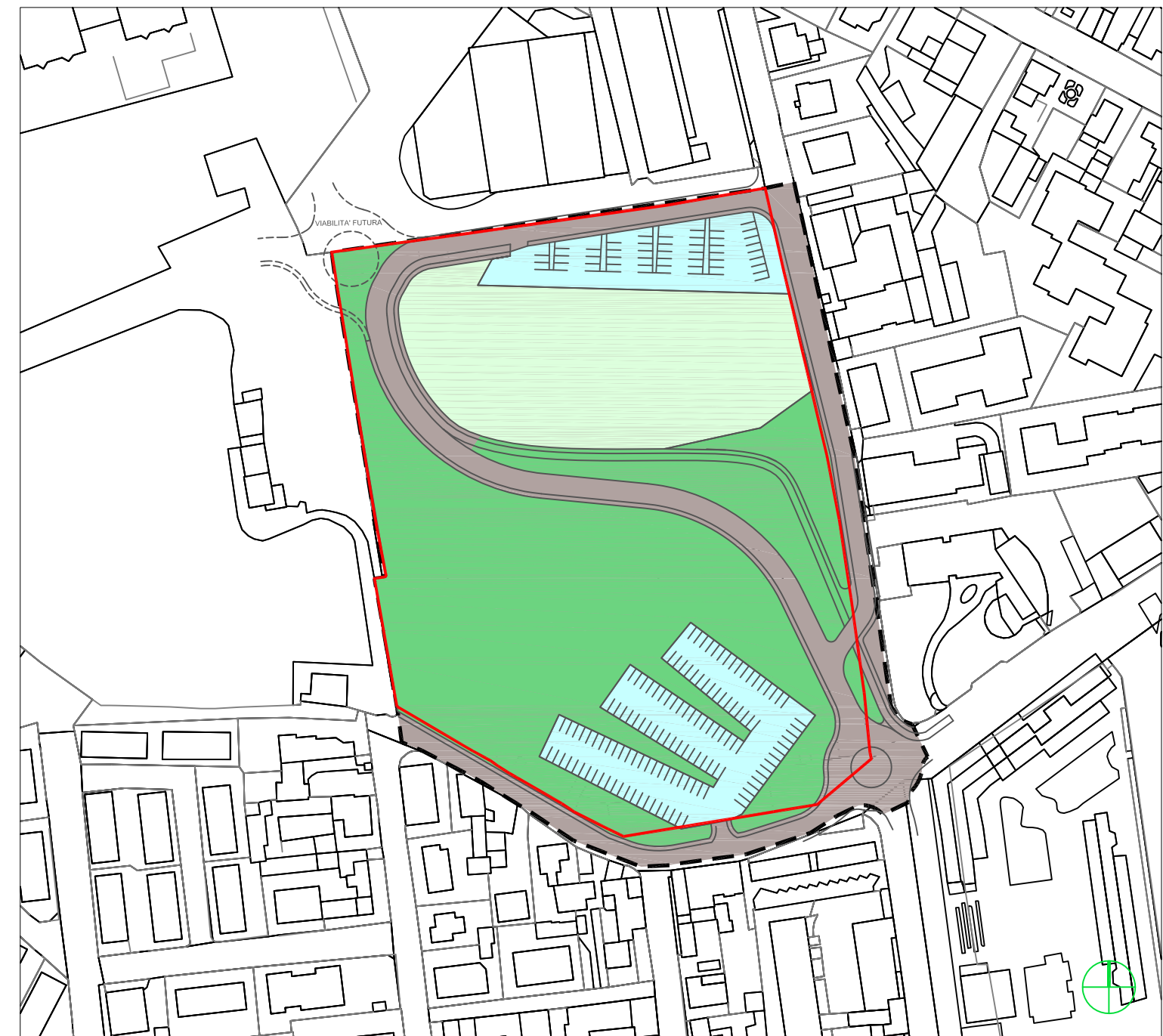
- le opere di urbanizzazione previste nel Progetto Urbanistico di cui all'accordo sottoscritto;
- la bonifica dell'area nei tempi e modi previsti nel Progetto Operativo di Bonifica approvato;
- le competenze ambientali post bonifica (c.d. post operam).

La volumetria residenziale fuori terra pari a 30.000 mc è da intendersi al netto del volume necessario per la realizzazione dell'autorimessa al piano terra.

Il PUA conterrà le indicazioni planivolumetriche.

L'esatta definizione delle opere da realizzare e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate avverrà nelle fasi successive, in sede di pianificazione attuativa e di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio e nel rispetto della normativa applicabile.

scala adattata



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito PUA	32.419 mq (1)
Fondiario privato	7.050 mq
Volume residenziale	30.000 mc
Piastra per box auto e autorimesse al piano terra	5.000 mq
Altezza massima	da definire con il PUA

OPERE DI URBANIZZAZIONE (2)

- area a parco di 16.000 mq circa, dove sarà possibile inserire una struttura commerciale/ricreativa al servizio del parco, con percorsi pedonali e ciclabili;
- viabilità interna 4.300 mq circa;
- area a parcheggio pubblico di circa 3.150 mq (a sud);
- area a parcheggio pubblico a servizio dell'ambito residenziale di 2.100 mq circa (a nord);
- opere fuori ambito PUA per il raccordo alla viabilità esistente.



Area Ex Enel

LOCALITA' ATO

UBICAZIONE Foglio Mappali

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- unità minima intervento (UMI)
- edifici privati
- superficie fondiaria in cui reperire i parcheggi privati/privati uso pubblico e organizzare la distribuzione interna
- verde uso pubblico
- opera in perequazione (archivio robotizzato)
- area di pertinenza opera in perequazione
- riqualificazione viabilità esistente
- viabilità di progetto
- pista ciclabile
- transito mezzi comunali consentito h24
- opere fuori ambito: realizzazione di una piattaforma rialzata all'intersezione tra le vie Gonzati, Rumor, Bortolan, Gamba e Marzari

scala adattata



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui:

- alla Conferenza di servizi del 27 settembre 2016 (Verbale P.G. n.128547/2016) e ai pareri allegati al verbale
- ai pareri del Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 124346/2016 e del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 126968/2016
- ai pareri di Acque Vicentine Spa P.G. n. 75675/2017 e di S.V.T. S.r.l. P.G.n. 76173/2017
- il progetto edilizio dell'opera in perequazione dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà prevedere il transito nell'area privata come da grafia

Sono fatti salvi i diritti di terzi (vedasi servitù istituite con Atto Rep. 35220 del 20/01/2016)

La richiesta di Permesso di costruire dovrà essere corredata con uno studio specifico dell'impianto vegetale e con il relativo piano gestionale

RACCOMANDAZIONI

In sede di Permesso di costruire, al fine di evitare l'impatto negativo sull'adiacente area oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovrà essere valutata l'eventuale dismissione del traliccio esistente all'interno dell'ambito o considerate eventuali misure di mitigazione per ridurre l'impatto visivo della struttura.

Riferimento dell'Accordo ex art. 6 LRV 11/2004: Delibera C.C. n.12 del 14/03/2017

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito	mq 21.030 circa (1)
Superficie utile privata massima	mq 5.299 così distribuita:
UMI 1	
Su destinazione commerciale	mq 2.527
Altezza massima	ml 10
UMI 2	
Su destinazione residenziale	mq 2.360
Altezza massima	ml 18
UMI 3	
Su destinazione direzionale	mq 412
Altezza massima	ml 4

Distanze da confini e fabbricati:
 Si applicano le indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati di progetto dell'accordo. In fase edilizia i sedimi dei fabbricati potranno subire modeste, giustificate variazioni nel rispetto della distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a ml 10 e della distanza pari al fabbricato più alto nel caso della porzione di parete finestrata dell'edificio residenziale a sud-ovest dell'ambito.
 Distanze inferiori dai confini rispetto a quelle previste dal Codice Civile sono ammesse previo accordo con i confinanti registrato e trascritto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (2)

UMI 1	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 2.585
- Opera in perequazione (archivio robotizzato di Su mq 414 e relativa area di pertinenza mq 1.123)	
- Riqualificazione e rifunionalizzazione rete viaria, realizzazione rotatoria e opere di raccordo alla viabilità esistente	
UMI 2	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 494
- Viabilità interna	
UMI 3	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 421

- (1) L'ambito d'intervento è stato esteso alla viabilità esistente per garantirne l'adeguato collegamento
- (2) L'esatta definizione delle opere avverrà in sede di permesso di costruire convenzionato. E' fatta salva la possibilità di introdurre giustificate modifiche, compresa una diversa distribuzione interna, nel rispetto delle quantità minime di aree a servizi di cui all'accordo.