



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 66847/42 del 13.09.2012 è stata approvata la variante urbanistica per la valorizzazione dell'area Ex Centrale del Latte di via Medici (adottata ai sensi dell'art.58 legge 133/2008), prevedendo una nuova disciplina normativa di PRG/PI e una specifica Scheda puntuale degli interventi e relative norme operative.

In data 13.12.2012 L'Amministrazione comunale ha pubblicato l'avviso per la cessione e riqualificazione del bene comunale, mediante asta pubblica, andata deserta.

In conseguenza dell'esito dell'asta pubblica e alla luce di successive valutazioni tecniche ed economiche, si ritiene necessario modificare la disciplina urbanistica approvata nel 2012 per l'area "Ex Centrale del Latte" (norma di zona urbanistica, norme operative e schede di cui agli elaborati "Allegato C").

Il vigente Piano degli Interventi, approvato successivamente all'approvazione della variante in oggetto, ha zonizzato l'area come Zona residenziale e mista di completamento "B15", riportando all'art. 37 delle NTO la sola Superficie utile e Altezza stabilita dalla variante citata, demandando per i contenuti operativi a quanto precedentemente approvato (cfr. art.65 delle NTO del PI).

Seppur la zona urbanistica approvata (R/C* n.1) è stata ridefinita dal PI, la norma generale vigente per la riqualificazione dell'area stabilisce:

"L'attuazione della previsione urbanistica dell'area R/C n.1 è subordinata alla stipula dell'accordo di programma per l'assolvimento degli impegni a carico del privato. L'edificazione privata dovrà rispettare i parametri edilizi, le prescrizioni vincolanti e indicazioni generali contenute nella relativa Scheda puntuale degli interventi e nelle Norme Operative riportate nel fascicolo Piani norma e schede".*

Considerato che il PI si attua per mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED), Interventi Edilizi Diretti convenzionati, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e che gli accordi ammessi dal PI sono solo quelli ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, si rende necessario riformulare la norma generale per l'attuazione dell'area.

Senza snaturare il contenuto approvato, omologando il testo all'apparato normativo del PI, si riformula il testo come segue, da inserire all'art.37 delle NTO del PI:

Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 – "Ex Centrale del Latte", contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. La riqualificazione dell'area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale.

Alla luce del comma di cui sopra, considerato che l'Elaborato 5 raccoglie le schede puntuali per l'attuazione degli interventi urbanistici e/o edilizi e che le stesse hanno contenuto prescrittivo, la nuova scheda puntuale per la ZTO B15, redatta in conformità alle altre schede, si compone dei seguenti contenuti:

- individuazione e disciplina delle demolizioni da eseguire (situazione aggiornata all'ultimo rilievo), individuazione dei manufatti da mantenere e degli edifici da ristrutturare;
- individuazione e disciplina delle trasformazioni pubbliche e private nell'ambito di intervento;
- disciplina urbanistico-edilizia.





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Di seguito si riporta la nuova "Disciplina urbanistico-edilizia" per la riqualificazione dell'area. Rispetto alla precedente normativa, in grassetto le parti introdotte e barrate le parti eliminate.

DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI

Edifici pubblici ~~da recuperare~~

Gli edifici ~~da mantenere~~ individuati nella ~~scheda puntuale degli interventi ZTO B15 - "Ex Centrale del Latte" contenuta nell'Elaborato 5 puntuale degli interventi~~ dovranno essere ~~recuperati~~ **ristrutturati** dal punto di vista funzionale e architettonico al fine di creare nuovi spazi a servizio della cittadinanza.:

~~—ex sede Centrale del Latte [1]~~

~~—costituente il nuovo Centro Civico, sarà destinata a biblioteca ed emeroteca di quartiere, sala polifunzionale, spazi espositivi, sale per attività socio culturali.~~

~~—Dovrà essere previsto uno spazio adibito a bar e negli interrati del fabbricato ricavati magazzini e/o depositi di servizio.~~

~~—ex palazzina uffici [2]~~

~~—sarà destinata ad ospitare spazi per la collettività, quali Associazioni o attività similari.~~

Funzioni e attività

All'interno dell'edificio **ex sede Centrale del Latte, indicato con [1], potranno trovare collocazione:**

- **biblioteca ed emeroteca di quartiere,**
- **sala polifunzionale,**
- **spazi espositivi,**
- **sale per attività socio culturali,**
- **spazio per ristoro (bar),**
- **magazzini e/o depositi di servizio nel seminterrato.**

All'interno dell'edificio **ex palazzina uffici, indicato con [2], potranno trovare collocazione:**

- **attività per la collettività, quali Associazioni o attività similari.**

Modalità di intervento

Salvo eventuali diverse indicazioni o prescrizioni della competente Soprintendenza, sugli edifici individuati è ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d), comma 1, art.3 del DPR 380/2001. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ex Centrale del Latte [1]

- **conservazione della facciata principale e della scalinata d'ingresso mediante interventi di restauro e adeguamento alle normative vigenti;**
- **nella parte attigua all'ingresso (ex uffici), mantenimento del seminterrato e degli orizzontamenti dei solai;**
- **nella parte retrostante mantenimento del seminterrato e previsione di nuovi**



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

- solai in corrispondenza di quelli esistenti nella parte anteriore (ex uffici);
- nel caso di demolizione con ricostruzione la facciata nord dovrà essere ricostruita mantenendone le caratteristiche esteriori per quanto riguarda le finestrate;
- è ammessa la realizzazione di superfici altimetricamente differenziate nelle aree esterne a ridosso dell'edificio sia nel lato nord che nel lato sud, al fine di collegare direttamente gli accessi laterali del fabbricato alle aree esterne stesse;

ex palazzina uffici [2]

- **mantenimento delle strutture murarie perimetrali e della copertura, nonché gli elementi architettonici dell'impianto originale.**

La progettazione per il recupero di tali edifici **In sede di ristrutturazione dovranno essere adottate** ~~dovrà adottare~~ tutte le possibili soluzioni **costruttive e impiantistiche** volte al **risparmio energetico e idrico** all'efficienza ~~energetica~~, utilizzando ~~panelli~~ **fotovoltaici**, al risparmio idrico, al recupero acque meteoriche, **prevedendo l'utilizzo di energie alternative e il riciclo dell'acqua**, nonché utilizzare materiali, tecniche costruttive e impianti per garantire la qualità del microclima e dell'aria. Dovrà inoltre essere posta particolare cura per garantire la qualità igienico-sanitaria, la sicurezza e l'accessibilità.

Piazza degli Eventi

La "Piazza degli Eventi"; individuata nella scheda puntuale degli interventi ~~tra la ex sede della Centrale del Latte e il nuovo edificio di via Mentana~~, dovrà essere ~~progettata~~ **realizzata** come luogo di socializzazione e incontro per la collettività del quartiere, anche in relazione spaziale con il prospiciente ~~nuovo Centro Civico~~ **edificio [1]**.

L'accessibilità dovrà essere garantita dai due Assi per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali, nonché dal lato dello Spazio porticato a uso pubblico al piano terra previsto nel **LOTTO A**, come indicati nella scheda puntuale ~~puntuale~~ degli interventi.

Parco urbano

Il parco urbano si svilupperà nell'ampio spazio a sud ~~del nuovo Centro Civico~~ **dell'edificio [1]** fino all'area destinata a parcheggio [P2], così come indicativamente ~~localizzato~~ **definito** nella scheda puntuale degli interventi.

L'area **Il parco urbano** dovrà essere articolato in zone **funzionali** caratterizzate da funzioni diverse, ~~nella coesistenza reciproca~~, **che permettano la coesistenza di diversi usi**, rispondendo **per rispondere** alle esigenze dei bambini, dei ragazzi, degli adulti. **Tra le funzioni, andranno considerate le seguenti:**

- verde attrezzato per attività sportive a uso libero;
- verde attrezzato a parco giochi;
- aree di riposo-relax;
- area scoperta lastricata e alberata a sud ~~del nuovo Centro Civico~~ **dell'edificio [1]** (indicativamente localizzata nella scheda puntuale degli interventi)

La localizzazione delle Le attività ~~rumorose~~ di gioco e svago dovranno trovare ~~una~~ **idonea** collocazione ~~idonea~~ rispetto alle altre funzioni previste, **in modo da contenere i possibili effetti di disturbo**. Per meglio mitigare tali aree si potrà ricorrere ad





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

accorgimenti di tipo naturale, quali ad esempio movimento di terreno, barriere vegetali, ecc.

Il parco urbano sarà ~~servito da~~ **attrezzato con** un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, **come** indicativamente segnati nella **scheda puntuale** (principali e secondari), tali da garantire la miglior accessibilità verso i luoghi di interesse pubblico ~~presenti nel quartiere (scuole, chiesa e opere parrocchiali), considerando anche la rete ciclabile esistente~~ **esterni all'ambito**.

~~Alcuni percorsi dovranno garantire anche~~ **Dovrà comunque essere garantita** l'accesso/percorribilità **l'accessibilità e la percorribilità** dei mezzi di emergenza e soccorso e ~~di~~ **per la** gestione degli spazi pubblici.

In prossimità ~~del nuovo Centro Civico~~ **dell'edificio [1]**, dovrà essere previsto un posteggio coperto per biciclette.

Nell'ambito ~~della progettazione~~ del parco urbano, dovranno ~~trovare posizionamento~~ **essere posizionate** le isole ecologiche, nel rispetto delle necessità dei mezzi di raccolta AIM.

Parcheggi

L'area sarà dotata di due parcheggi, come indicativamente posizionati nella **scheda puntuale**. ~~degli interventi:~~

~~–[P1] nel~~ **Nel** tratto finale di via Medici, verso via Mentana, **il parcheggio [P1]** dovrà essere dimensionato per almeno 20 posti auto, di cui almeno 1 per disabili, e lo spazio di manovra non dovrà occupare la viabilità di via Medici.

~~–[P2] nella~~ **Nella** parte sud, verso l'edificato esistente di via Castelfidardo, **il parcheggio [P2]** dovrà essere dimensionato per almeno 30 posti auto, di cui almeno 1 per disabili; l'accesso potrà avvenire sia da viale Grappa che da via Medici purché costituisca un unico asse viario come indicato nella Scheda.

La ~~progettazione~~ **realizzazione degli interventi** dovrà tener conto dell'eventuale recupero delle alberature esistenti.

I parcheggi dovranno essere dotati di almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici.

Indicazioni generali

Tutti gli spazi e gli edifici pubblici dovranno essere progettati garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente.

EDIFICAZIONE PRIVATA

Gli interventi privati si concentreranno su via Mentana (**LOTTO A**) e su viale Grappa (**LOTTO B**) e si attueranno con intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), secondo i seguenti parametri edilizi:

Superficie utile edificabile (Su):	5.200 mq 800 mq	destinazione residenziale destinazioni secondarie e compatibili (uffici privati, commercio al dettaglio, per il ristoro e lo svago, ecc)
------------------------------------	--------------------	---

Altezza massima:	13,50 m
------------------	---------



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Distanze dei nuovi fabbricati ai sensi dell'art.17.3, lettera b) LR 11/2004:

- la distanza dai fabbricati è fissata in minimo 10 metri nel caso di pareti finestrate e in minimo 7,50 metri nel caso di pareti non finestrate.
- la distanza degli eventuali volumi realizzati sopra lo Spazio porticato ad uso pubblico del piano terra nel lotto A sarà ridotta a 0,00 qualora la costruzione sia in aderenza alla ex sede della Centrale del Latte e corrisponda al sedime del medesimo Spazio verso gli spazi pubblici.
- dagli spazi pubblici (parco, parcheggio, piazza) va garantita la distanza di 5 metri, salvo il rispetto degli allineamenti previsti o distanze indicate nella **scheda puntuale**.

Allineamenti: quanto indicato nella **scheda puntuale** sono vincolanti per l'edificazione.

Prescrizioni:

LOTTO A

Dovrà essere localizzata tutta la superficie delle destinazioni secondarie e compatibili, prediligendo il piano terra.

Il corpo di fabbrica porticato al piano terra, in aderenza alla ex sede della Centrale del Latte, dovrà essere architettonicamente progettato tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio esistente, così come gli eventuali volumi ai piani superiori.

Lo spazio porticato ad uso pubblico non potrà avere altezza inferiore a 3 metri; i percorsi porticati indicati nella Scheda con apposita grafia, dovranno avere una larghezza non inferiore a 3 metri.

Il porticato fronte via Mentana potrà anche essere realizzato fino al limite della superficie fondiaria privata.

L'edificio potrà prevedere ai piani superiori un unico corpo di fabbrica, ovvero, corpi separati nel rispetto delle distanze minime di cui sopra.

Gli accessi carrai, indicati nella **scheda puntuale**, prescrittivi rispetto al fronte, dovranno essere predisposti salvaguardando il transito di pedoni e cicli di via Mentana (esempio, paletti, dissuasori, ecc.)

I parcheggi pertinenziali dovranno essere sviluppati nel sottosuolo degli edifici; lo sviluppo potrà estendersi fino al limite della superficie fondiaria.

LOTTO B

La nuova costruzione sarà a completa destinazione residenziale.

L'accesso carraio, indicato nella **scheda puntuale**, prescrittivo rispetto al fronte, dovrà essere predisposto salvaguardando il transito di pedoni e cicli in funzione della scelta progettuale del futuro parcheggio [P2].

I parcheggi pertinenziali dovranno essere sviluppati nel sottosuolo degli edifici; lo sviluppo potrà estendersi fino al limite della superficie fondiaria.

Indicazioni generali

La progettazione degli edifici privati dovrà utilizzare fonti rinnovabili.

Saranno ammesse tutte le possibili soluzioni per una edilizia sostenibile, volta al risparmio idrico, al recupero acque meteoriche, ecc.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

ALTRI INTERVENTI

Demolizioni

Saranno a carico dei privati la **completa** demolizione delle strutture e dei manufatti presenti nell'ambito di intervento ed indicati nell'~~Allegato C~~ **Demolizioni nella scheda puntuale**, a esclusione **delle restati porzioni** della sede ex Centrale del Latte e della ex palazzina uffici, **da ristrutturare secondo le prescrizioni precedentemente indicate** ~~entrambe da recuperare~~, nonché del manufatto destinato a box auto pertinenziale alla palazzina residenziale insistente sul mappale 345, di cui il Comune ne prevede la ricostruzione come indicato nella **scheda puntuale degli interventi**.

Bonifiche

L'area è oggetto di una procedura di bonifica ai sensi del DLgs. 152/2006.

Gli interventi di bonifica dell'area saranno a carico dei privati sulla base del Piano di Caratterizzazione fornito dal Comune.

Nuovo box auto nel lotto di proprietà comunale

Il nuovo manufatto destinato a box auto individuato nel lotto di proprietà comunale, pertinenziale all'edificio residenziale insistente sul mappale 345, dovrà avere altezza massima di 2,50 metri e prevedere 12 unità, ciascuna di misura 2,50 metri per 5 metri.

Stazione di smistamento energia AIM Vicenza spa

Il fabbricato esistente adibito a stazione di smistamento energia potrà avere un eventuale ampliamento fino a un'altezza massima di 9,00 metri.

Potrà inoltre essere installato ulteriore impianto tecnologico nell'area libera sul retro della stessa, prevedendo eventuali mascherature e/o barriere antirumore.

Alla luce di quanto sopra esposto, la variante urbanistica comporta:

1. una modifica normativa, come sopra riportata, che integra l'art.37 delle NTO del PI (Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative),;
2. una integrazione all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche, mediante nuova scheda puntuale ZTO B15 - "Ex Centrale del Latte", formata da due elaborati grafici con contenuti dispositivi e la parte normativa puntuale denominata "Disciplina urbanistico-edilizia".



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241