



REGIONE DEL VENETO



COMUNE DI VICENZA



IPAB DI VICENZA

Accordo di Programma

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

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

prot. n. 17840 del 12.03.2010

DGRV n. 1445 del 13.09.2011

Elaborato

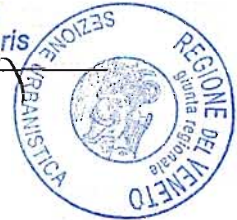
Allegato 1

Scala

IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO

- 9 MAR. 2015

Regione del Veneto
IL DIRETTORE
Arch. Vincenzo Fabris



Comune di Vicenza

il Sindaco
Dott. Achille Variati



IPAB Vicenza

il Commissario
Straordinario Regionale
Dott. Francesco Zantedeschi

Approvato dalla Conferenza di Servizi del

- 9 MAR. 2015

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

ALLEGATO 1 – IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO

INDICE

PREMESSE

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

PREMESSE

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

- **Residenza San Pietro**
- **Area in località Laghetto**
- **Ex colonia climatica Bedin Aldighieri**
- **Villa Rubini**
- **Palazzo Serbelloni**
- **Area edificabile a San Pietro Intrigogna**
- **Centro Diurno di via Bachelet**
- **Centro Diurno di Villa Rota Barbieri**

A. DUE NUOVE STRUTTURE ASSISTENZIALI

L'accordo prevede di realizzare 2 nuove strutture dalla capacità ricettiva unitaria di 90/120 posti letto

- 1. Nuova Struttura "Residenza San Pietro"**
- 2. Nuova Struttura "Laghetto"**

Le aree interessate dalle nuove strutture sono meglio individuate nelle relative schede.

Segue una breve descrizione per ciascun sito/immobile.

1. Nuova Struttura “Residenza San Pietro”
(Oggetto di accordo ma non di variante urbanistica)

Obiettivi e Interventi previsti:

L'Ente intende impegnare i contributi regionali dell'importo di € 5.300.000,00 entro il 31/12/2015 per il potenziamento del reparto destinato all'utenza non più autosufficiente, consentendo così il trasferimento degli ospiti attualmente presenti nelle strutture dell'Ente. Il finanziamento andrà a coprire il costo della ristrutturazione della Residenza San Pietro (120 posti), con la trasformazione della stessa in residenza dedicata alla non autosufficienza.

Breve descrizione:

Si tratta di un complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Vicenza nel quartiere di San Pietro, dirimpetto alla Residenza “Ottavio Trento”. Ospita il Pensionato per anziani autosufficienti e un piccolo reparto per ospiti non autosufficienti. Nella Residenza vengono erogati servizi socio – sanitari a carattere residenziale.

L'immobile ricade in area individuata dal PAI, approvato con DPCM del 21/11/2013, con il grado P2 (Pericolosità media).

PAT approvato:

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

PI vigente:

Il complesso ricade all'interno della ZTO A, sottozona A1 Centro Storico, e pertanto è soggetto alle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico. Il complesso è destinato a “Ricovero Anziani o Pensionato”.

2. Area in località Laghetto

Obiettivi e Interventi previsti:

Nei programmi dell'IPAB è prevista la realizzazione di una struttura assistenziale, che dovrà servire la zona nord di Vicenza, con la capacità di 100/120 posti letto, completa di servizi e accessori (parcheggi, verde pubblico, impianti tecnologici).

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica per consentire la realizzazione, oltre alla residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario, di volumetrie con destinazione residenziale all'interno dell'ambito attualmente classificato dal PI vigente ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Breve descrizione:

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

PAT approvato:

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

PI vigente:

I suddetti immobili ricadono all'interno di un'area classificata dal PI vigente "ZTO F- Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale" di tipo Fb e pertanto è disciplinata dall'art. 44 delle NTO del PI.

In particolare gli interventi possono essere attuati da enti pubblici o da privati; nel secondo caso l'intervento deve essere disciplinato da apposita convenzione urbanistica con il Comune e con le eventuali ulteriori Amministrazioni competenti, i cui contenuti assicurino:

- a. la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
- b. lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI;
- c. la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

Le aree classificate come Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e per campeggi, residenziali di tipo sociale (ERP, social housing, ecc.), religiose, ospedaliere e sanitarie, cimiteriali, di pubblica sicurezza e vigilanza, nonché quelle destinate agli impianti tecnici e tecnologici.

L'attuazione degli interventi di cui al presente comma può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

All'interno di tali zone è consentita la realizzazione, anche su parte dell'ambito, di servizi e strutture di accoglienza sociale, come previsto dall'art. 57 del PAT. Detti servizi e strutture dovranno essere allacciate ai servizi pubblici, dotati di idonee aree di sosta recintate e dotati delle opere complementari, igieniche e

tecnologiche necessarie in riferimento alla dimensione e alla capacità di accoglienza di ciascuna area attrezzata. È consentita la costruzione di un edificio di uso comune la cui Superficie utile sarà determinata in sede di redazione del progetto dell'opera. Per quanto non indicato nella presente disposizione, si farà riferimento al Prontuario di cui all'art. 9.

Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%. A servizio delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella di cicli e motocicli nella misura di legge per ciascuna delle destinazioni.

Nelle zone Fb sono comprese anche le aree destinate alle attrezzature militari, su cui grava la servitù militare. In tali zone è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici ed attrezzature connesse all'attività militare in osservanza alle norme speciali di settore.

Il progetto di intervento potrà prevedere limitate quote di attività commerciali a supporto delle funzioni di cui sopra, in caso di intervento di iniziativa privata lo stesso è assoggettato a convenzionamento.

Variazioni urbanistiche:

L'art 44 punto 7. delle NTO del PI verrà integrato con il seguente testo:

Le aree Fb in località Laghetto di proprietà IPAB sono destinate a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario, con natura di urbanizzazione secondaria, e abitazioni.

Il PI si attua applicando gli indici e le indicazioni contenute nella scheda grafica di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e le seguenti prescrizioni: I progetti dovranno essere sviluppati perseguendo il contenimento dell' impatto urbanistico ed edilizio anche con l'adozione di tecniche costruttive, tecnologiche e materiali che riducano il fabbisogno energetico.

I progetti delle costruzioni e delle opere accessorie e complementari dovranno determinare, mediante una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere perseguita anche mediante specifici interventi di integrazione delle costruzioni nel contesto mediante l'utilizzo di materiali, scelte cromatiche, composizione architettonica dei volumi.

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

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

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



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.

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

Il presente accordo comprende, inoltre, le seguenti proprietà dell'IPAB:

3. Colonia climatica Bedin Aldighieri

4. Palazzo Serbelloni

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

3. Colonia climatica Bedin Aldighieri

Obiettivi e Interventi previsti:

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

Allo stato attuale viste le difficoltà legate all'accessibilità dell'area, al fine di consentire il rapido raggiungimento degli obiettivi, l'Ente propone la cessione degli immobili al Comune di Vicenza che la destina a parco pubblico.

Con il presente protocollo l'I.P.A.B. si impegna pertanto a cedere gli immobili sopra descritti.

Breve descrizione: L' ex colonia Bedin Aldighieri, costruita come stazione climatica per bambini nel 1922, è situata a sud ovest della città, all'estremità nord dei Monti Berici, in un contesto paesaggistico-ambientale di notevole pregio.

L'immobile è stato rimaneggiato più volte, anche con interventi in contrasto con la tipologia esistente.

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

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

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

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

PAT approvato:

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

PI vigente:

Il PI vigente classifica l'area "ZTO F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale" di tipo Fc e pertanto è disciplinata dall'art. 44 delle NTO del PI.

In particolare le NTO prevedono quanto segue:

"Le aree classificate come Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) comprendono le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico (parchi, giardini pubblici, aree gioco per i bambini ecc.) e aree destinate ad impianti sportivi di base.

- a. Nelle aree destinate a verde pubblico è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco.
- b. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde. Sono ammesse altresì la realizzazione di percorsi pedonali,

- nonché di attrezzature ginniche, l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di 3,50 m e un indice pari a 0,005 mq/mq e comunque con un massimo edificabile di Superficie utile di 50 mq.
- c. Dovrà in ogni caso essere tutelata la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
 - d. Negli impianti sportivi all'aperto esistenti sono possibili tutti gli interventi di miglioramento delle attuali strutture e interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della Superficie utile esistente, sono inoltre ammesse limitate quantità di Superficie utile per esercizi pubblici, previo apposito convenzionamento.
 - e. Per gli impianti sportivi di progetto è possibile la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività sportiva al coperto, immerse nel verde, che devono occupare al massimo il 50% dell'area."

Variazioni urbanistiche:

L'art 44 punto 9. delle NTO del PI è integrato con il seguente testo:

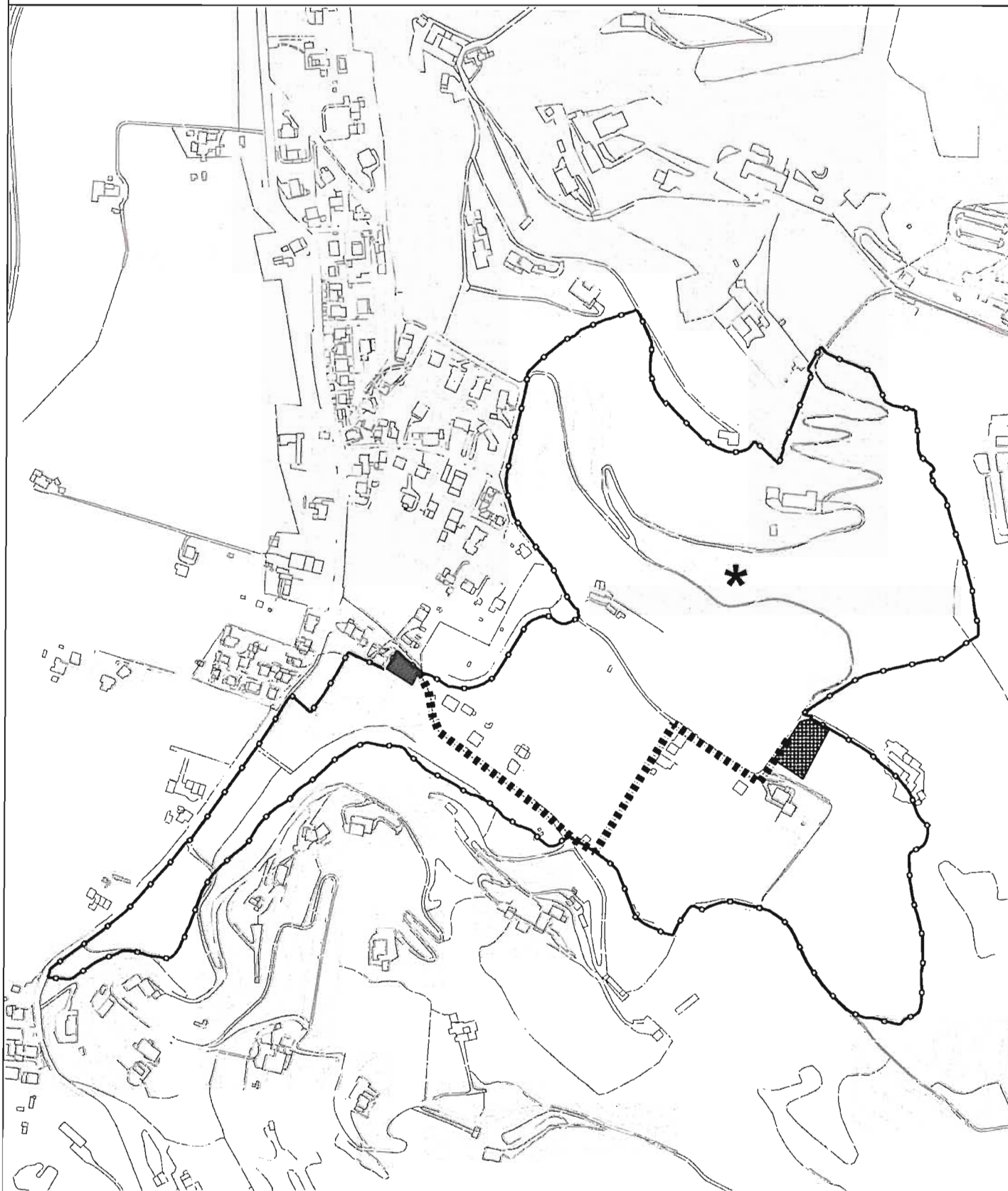
"La Zona Fc di Gogna dell'ex Colonia Bedin Aldighieri è destinata a verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero. E' ammesso il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di strutture e impianti pubblici o di interesse pubblico a servizio dell'area. Sono consentite attività di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

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

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

L'accordo comporta inoltre una modifica alla vigente Scheda "Piano degli Interventi – Zona Gogna ZTO F – Riqualificazione e miglioramento ambientale" di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

Si riporta di seguito la scheda urbanistica come modificata dall'accordo.



LEGENDA

ambito Gogna

percorso pedonale



area per la sosta



parcheggio



Per gli immobili di proprietà IPAB si applicano le disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art.32 LR 35/2001

4. Palazzo Serbelloni

Obiettivi e Interventi previsti:

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

Breve descrizione:

Si tratta di un edificio ubicato in Centro Storico e affacciato sulle rive del Retrone, sede storica degli uffici dell'IPAB di Vicenza.

L'edificio, già adibito a sede di uffici dell'Ente, presenta al piano secondo e nelle pertinenze tracce di un uso di tipo residenziale.

E' interessato da Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

PAT approvato:

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

PI vigente:

L'immobile ricade in zona A1 – Centro storico e pertanto è soggetto, ai sensi dell'art. 36 punto 4. delle NTO del PI, alle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

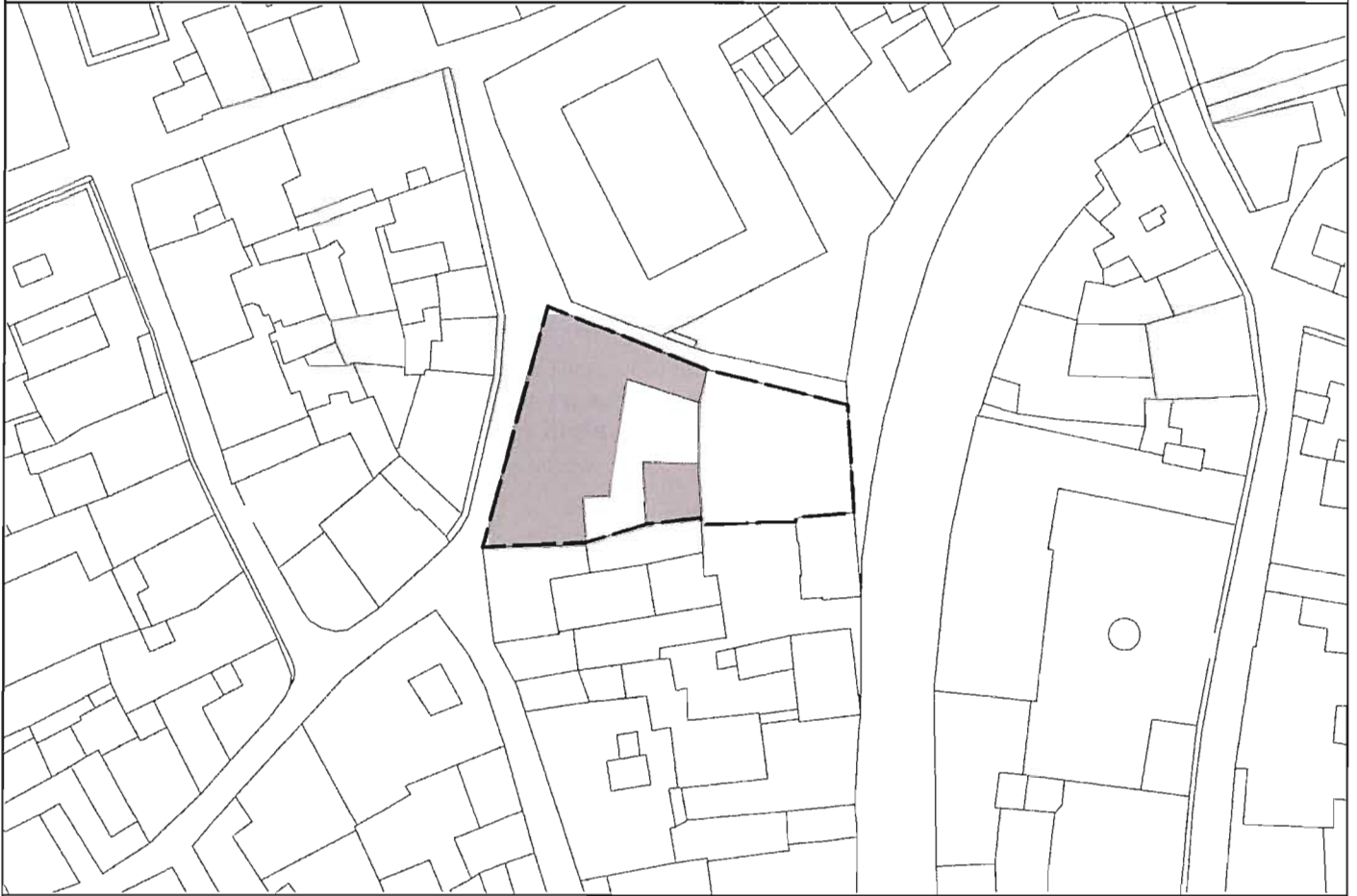
La Tav. A¹-1 del PPCS individua l'edificio con destinazione Attrezzatura Pubblica "E.C.A.".

Variazioni urbanistiche:

Con il presente accordo si integra l'art. 36 punto 4. delle NTO del PI con il seguente comma:

"k. Per l'ambito "Palazzo Serbelloni" sono ammessi gli interventi e le destinazioni precisati nella scheda urbanistica ZTO A1- CENTRO STORICO – Palazzo Serbelloni contenuta nell'Elaborato 5. "

Si riporta di seguito la scheda urbanistica.



LEGENDA



Ambito di intervento

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.

C. ALTRE AREE OGGETTO DI ACCORDO MA NON DI VARIANTE URBANISTICA

5. Villa Rubini

Si da atto che la valorizzazione della villa sarà sviluppata in applicazione dell'art. 36 punto 7. delle NTO del PI, relativo alle zone A4 – Complessi e immobili storici e di interesse culturale, e secondo quanto previsto dall'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche – Scheda puntuale Piani Norma.

6. Area edificabile a San Pietro Intrigogna

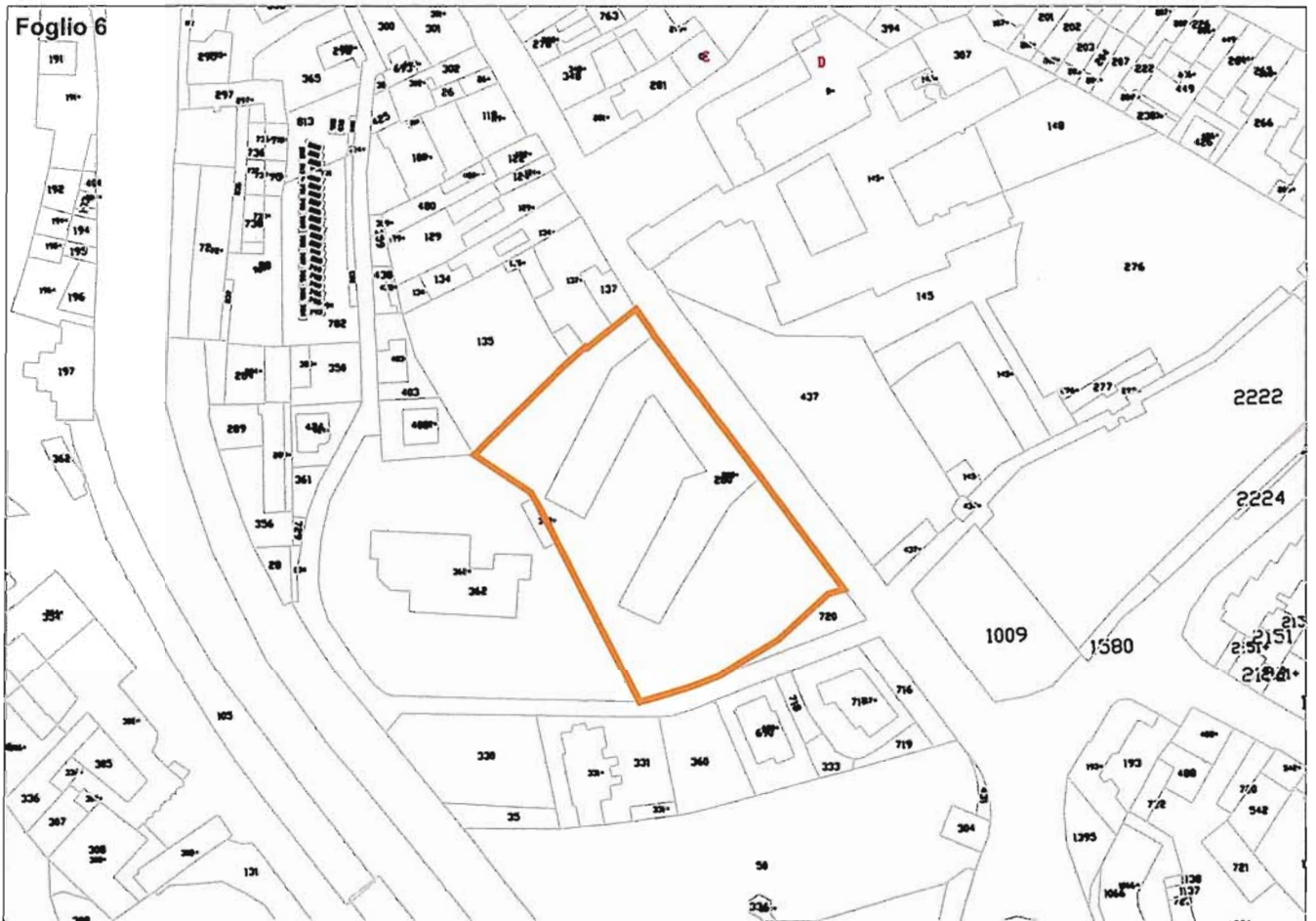
La proprietà dell'IPAB nella frazione di San Pietro Intrigogna, è classificata dal PI vigente come ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA – C27, potrà essere attuata ai sensi dell'art. 38 delle NTO del PI.

7. Centro diurno socio-sanitario di Via Bachelet

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

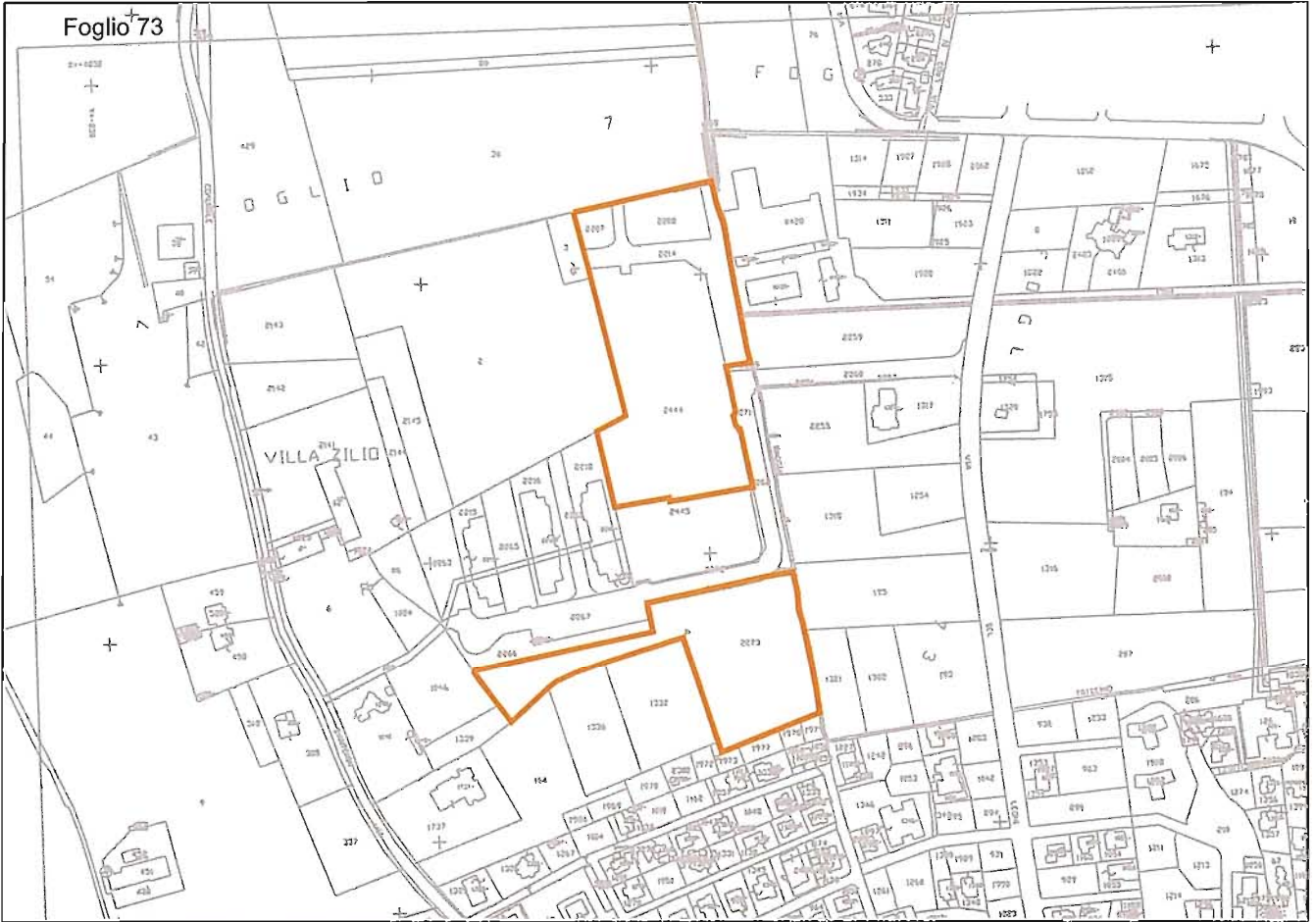
8. Centro diurno socio-sanitario "Villa Rota Barbieri"

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



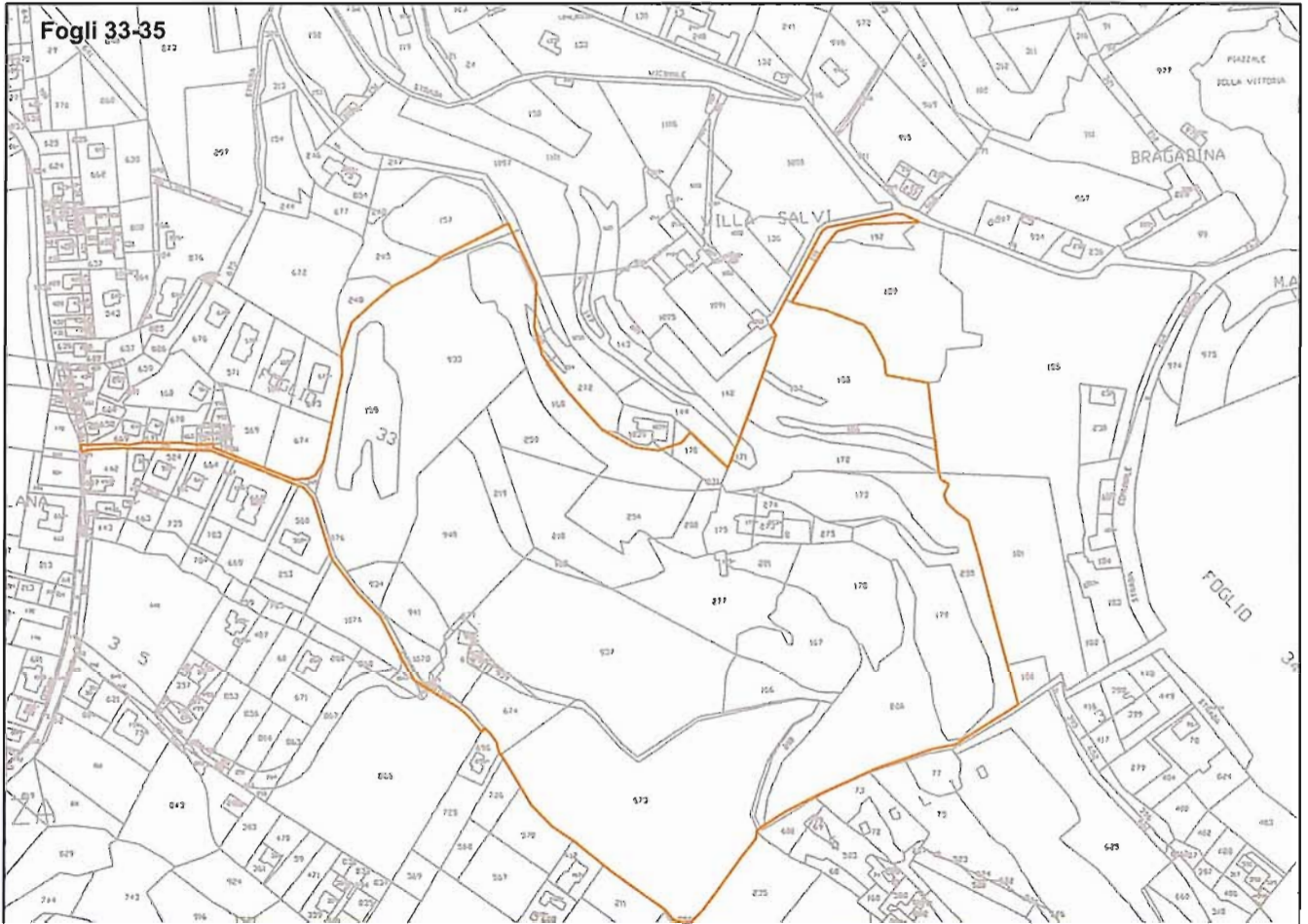
estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Localizzazione



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

Localizzazione



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

Localizzazione



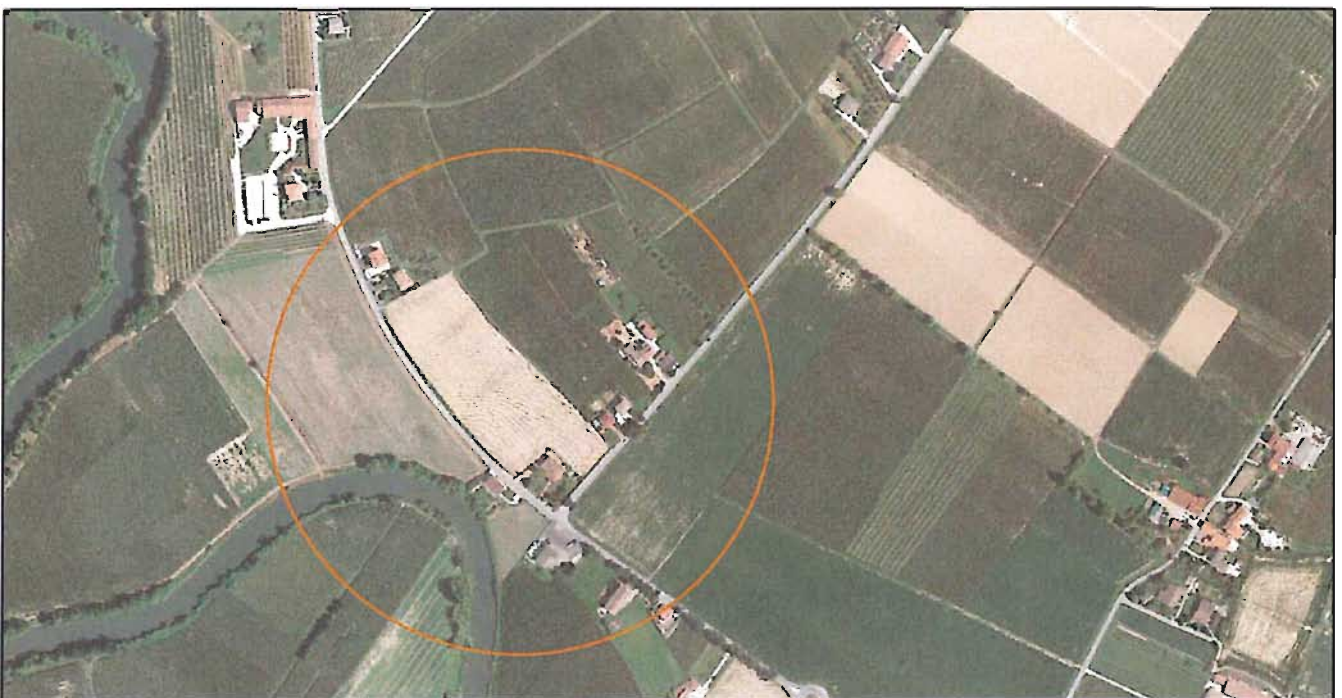
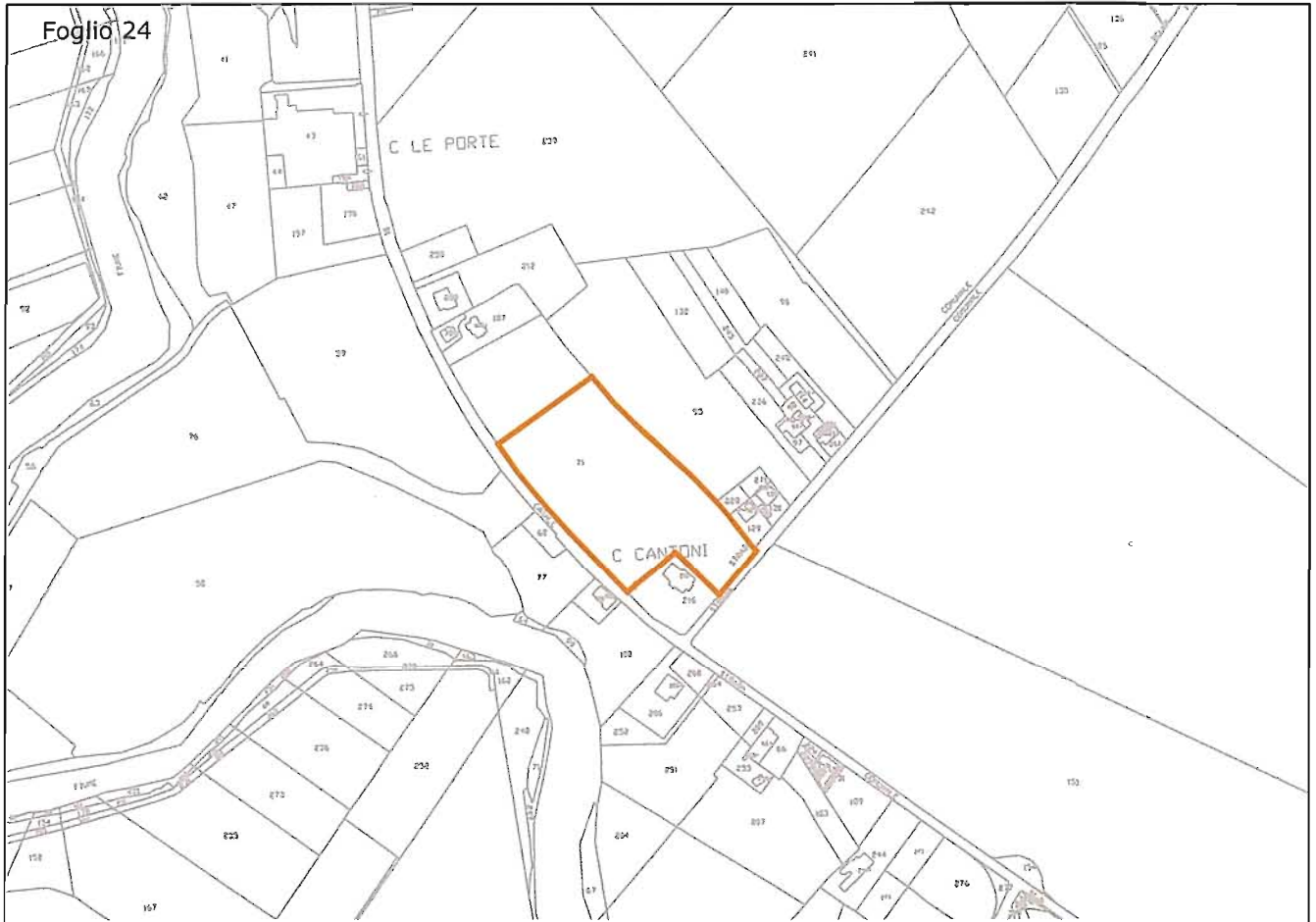
estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Localizzazione



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

Localizzazione



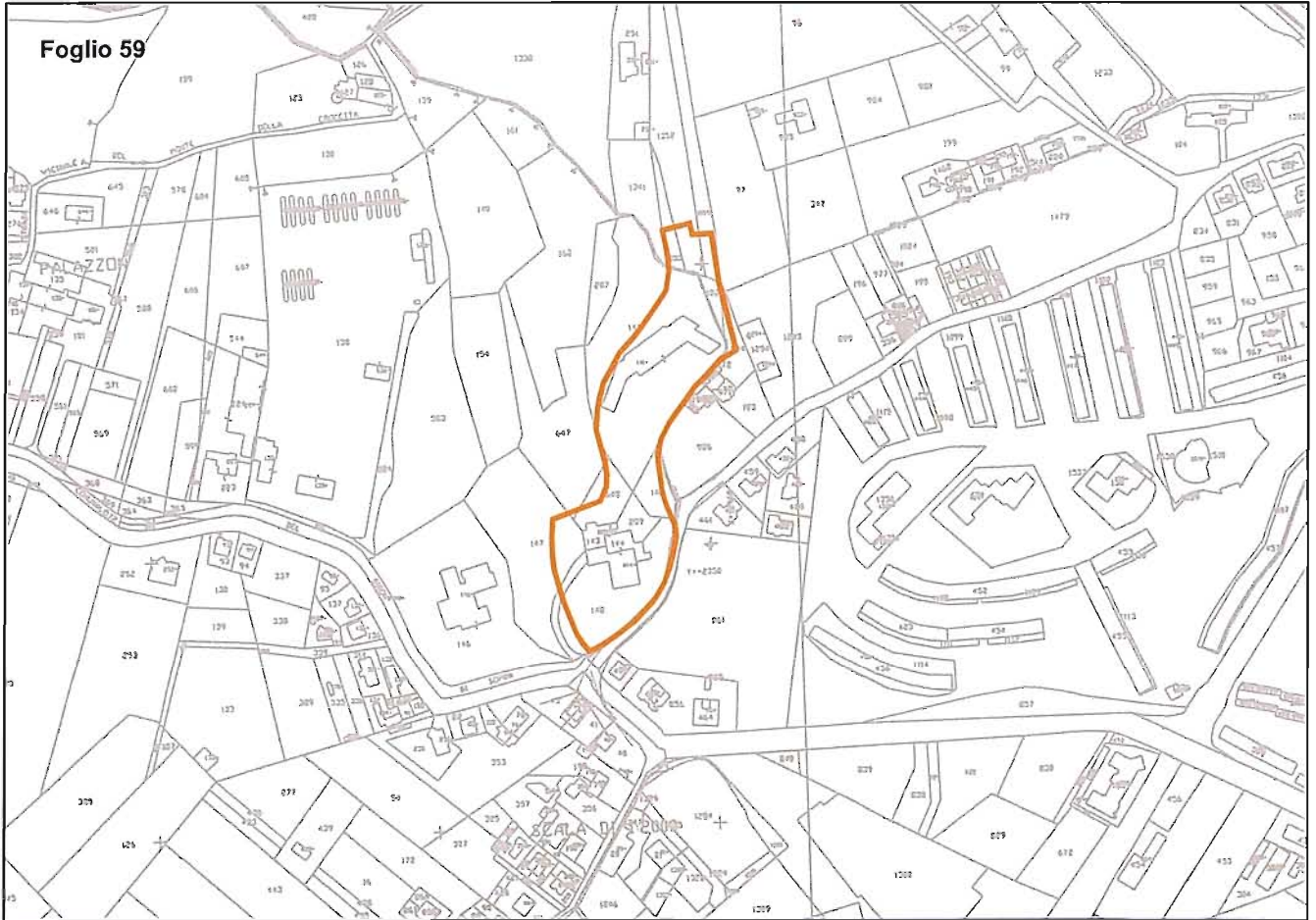
estratto catastale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Localizzazione



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

Localizzazione



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

Localizzazione