



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 3

Scala

VARIANTI URBANISTICHE RELAZIONI, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE

9 MAR. 2015

Regione del Veneto

IL DIRETTORE

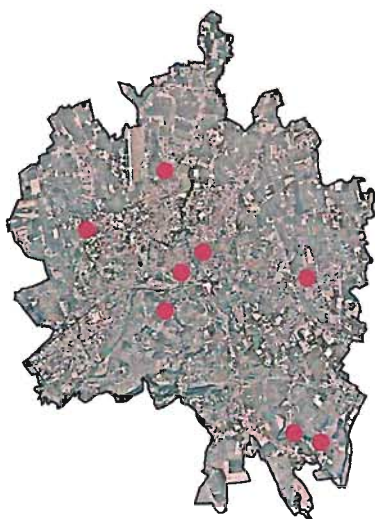
Arch. Vincenzo Fabris



Comune di Vicenza

il Sindaco

Dott. Achille Variati

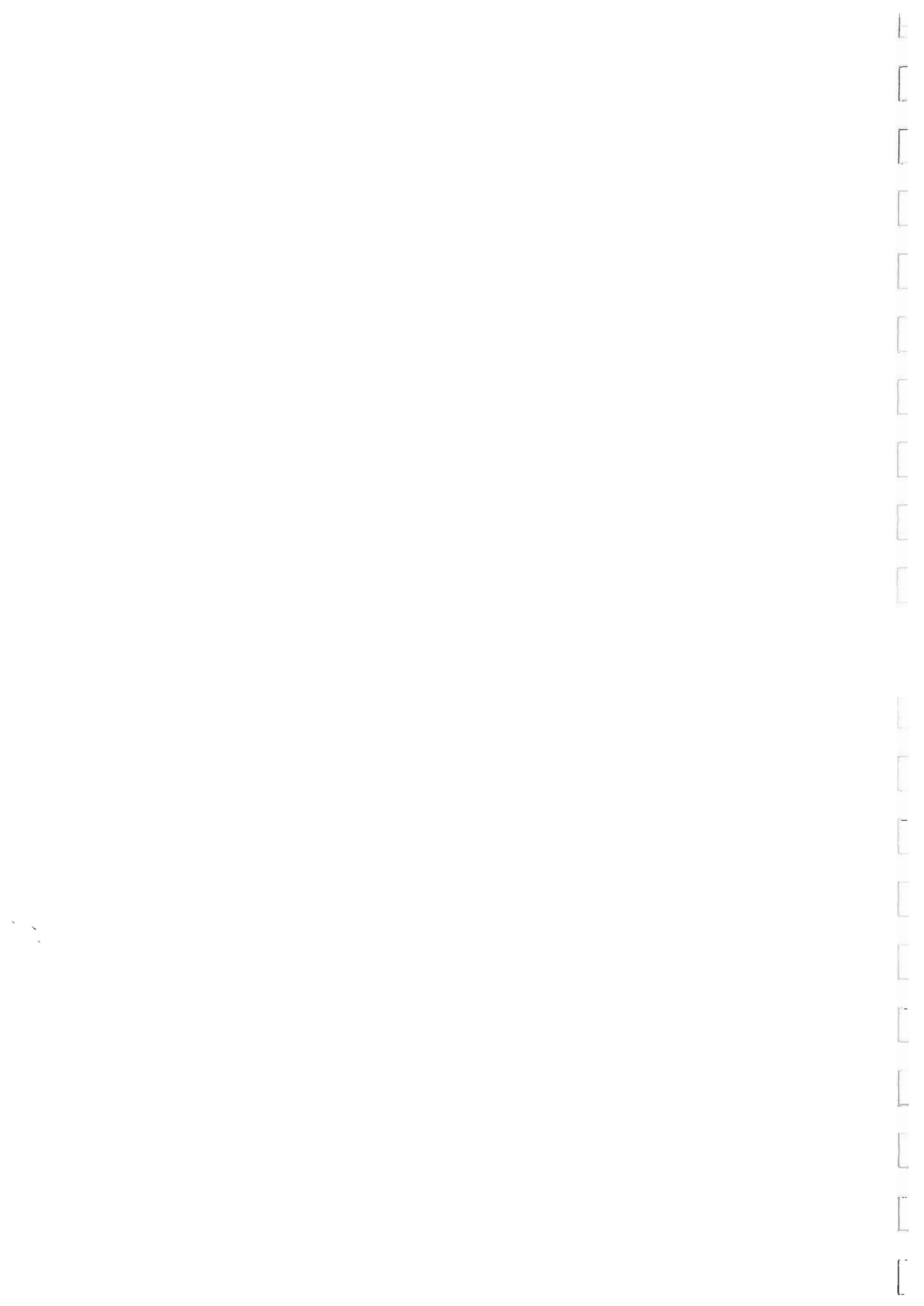


IPAB Vicenza

il Commissario

Straordinario Regionale
Dott. Francesco Zantedeschi

Approvato dalla Conferenza di Servizi del 9 MAR. 2015





COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA
Area in località Laghetto



Febbraio 2015



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 di Laghetto prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani*.

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.50 del 23-24.10.2012 ha adottato il Piano degli Interventi e lo stesso è stato approvato con Delibera di C.C. n.10 del 7.02.2013.

Con deliberazione n. 61 del 16.12.2014 è stata approvata una Variante parziale al Piano degli Interventi ed è divenuta efficace il 7.1.2015.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB è individuata un'area dove si intende realizzare una nuova residenza per anziani.

Con l'accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Istituto, ubicata in località Laghetto nel Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le aree oggetto di variante, di proprietà dell'ipab sono localizzate tra il quartiere di San Bortolo e di Laghetto in via Bartolomeo da Breganze; si tratta di terreni edificabili, in parte dotati di opere di urbanizzazione, con una superficie territoriale di circa 21.000 mq per la porzione a nord e di circa mq. 12.400 per la parte a sud.

Detti terreni sono pianeggianti, coltivati a seminativo e quindi privi di vegetazione a basso e alto fusto, non sono presenti preesistenze edilizie o fabbricati di altro tipo.

Catastralmente le due aree sono identificate alla sez. Terreni al foglio n. 73 mappali n. 2207, 2208, 2214, 2444 e mappali 2273-2274.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel comune di Vicenza.



Nello scenario attuale, si ravvisa il problema degli anziani di Vicenza che non trovando risposta di assistenza residenziale all'interno del territorio comunale si spostano nei centri fuori comune. C'è dunque un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. Al 31.12.2009 i vicentini inseriti in strutture fuori Comune erano poco meno di 400.

L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

L'adeguamento strutturale è quanto mai opportuno al fine di aumentare il gradimento da parte degli utenti, ma soprattutto al fine di eliminare le forti diseconomie, che sono legate proprio all'attuale configurazione logistica e che determinano maggiori oneri sulle rette a carico delle famiglie. Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

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

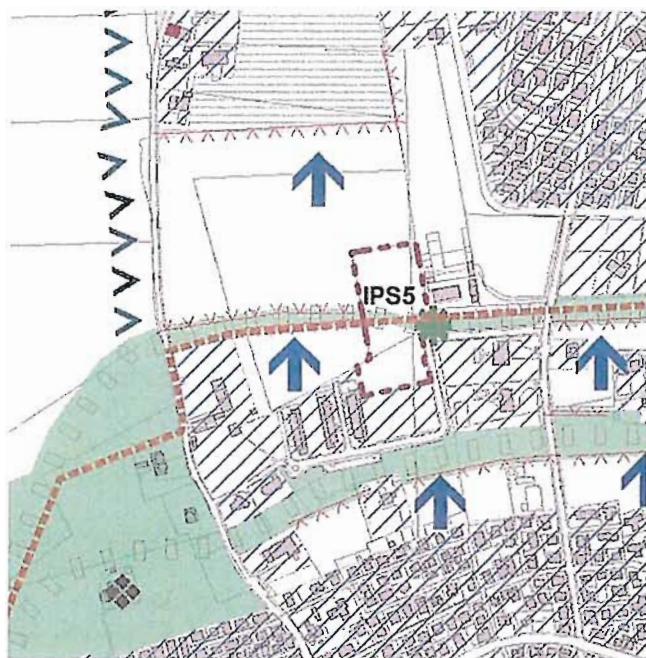


4. LE PREVISIONI URBANISTICHE

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica delle aree per consentire la realizzazione di una residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale - sanitario all'interno dell'ambito attualmente classificato 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.

La zona è interessata da una fascia di rispetto generata dalla presenza dell'ex aeroporto, dato che la struttura aeroportuale è stata dismessa e destinata a tutt'altra attività si è in attesa della revoca del vincolo, tuttavia per il progetto in questione non è comunque rilevante la limitazione dell'altezza degli edifici di progetto.

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



Sull'area si applica inoltre l'art. 30 delle NTA relativamente alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (LPA) che prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata del capoluogo, con interventi di dimensione insediativa adeguati alla perequazione degli obiettivi di pubblico interesse. Per la località di Laghetto si precisa che si prevede di localizzare strutture per l'assistenza (omissis).

È presente una frattura centrale all'area IPS5 e tra l'area a sud di via Beato Bartolomeo da Breganze data dalla previsione di "corridoi ecologici secondari" che hanno l'obiettivo di creare un collegamento fisico tra ambienti naturali, mantenendo dunque dei varchi che consentano la penetrazione e attraversamento delle specie faunistiche di terra e prevedere eventuali misure di

compensazione, tali corridoi ecologici sono garantiti dalla destinazione a "rurale ambientale" e dall'individuazione dei "limiti fisici alla nuova edificazione" (art. 30 NTA) che dettano la linea massima di espansione dello sviluppo insediativo (LPA).

5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la realizzazione della struttura per anziani non autosufficienti e la valorizzazione della rimanente proprietà.

Si riporta di seguito la normativa vigente e quella di variante.

NORMATIVA VIGENTE

"Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale ^[4]

1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - Fa - Zona per l'istruzione;
 - Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

-
5. 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:
- la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
 - lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI;
 - la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.

6. Le aree classificate come Zona per l'istruzione (Fa) sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori ed altre, esistenti e di nuovo impianto. Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%.

Nei complessi scolastici dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare, separate dagli spazi pedonali.

I parcheggi pubblici delle aree per l'istruzione di tipo prescolastico e scolastico dell'obbligo sono previsti nella misura minima di 4 posti auto per classe.

Per le aree per l'istruzione superiore nella misura minima di 8 posti auto per classe.

In apposito sito dovranno altresì prevedersi, per l'istruzione dell'obbligo e superiore, spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura di 2 ogni 5 studenti.

7. 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.

L'area Fb di via della Rotonda è destinata a centro diurno per disabili e per le sedi dei centri culturali e ricreativi rivolti alle attività per i disabili.

In essa sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e tutti gli interventi necessari a garantire il miglioramento dell'accessibilità. Dovrà essere garantita una permeabilità delle aree scoperte con un minimo del 75% con terreno vegetale e mantenuto piantumato con specie autoctone, che potrà essere ridotta per motivate esigenze di accessibilità.

L'attuazione degli interventi ammessi nell'area Fb in località Cricoli, compresa tra la strada Marosticana e il fiume Astichello, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004, con il quale si definiscano i contenuti di

interesse pubblico da inserire nel progetto e si preveda la chiusura della struttura sanitaria denominata Villa Berica, localizzata in via Capparozzo, e la sua riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale e si riservi una parte di area ad uso pubblico. In alternativa all'approvazione dell'accordo si potrà procedere, su istanza del privato, mediante accordo ai sensi articolo 6 della LR 11/2004.

8. L'area Fb sede del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso e le aree limitrofe destinate a parcheggio e ricicleria sono destinate a ospitare un "Polo Agroalimentare" avente quale funzione prevalente il commercio all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli e del settore agro-alimentare. Per l'intera area si prevede la riqualificazione e la creazione di spazi multifunzionali da destinare ad attività commerciali/annonarie, servizi, logistica, spazi ricreativi, spazi per eventi, vetrine/showroom, ecc.

L'attuazione del progetto, previa approvazione di PUA, avverrà mediante forme di Partenariato Pubblico Privato con procedura di evidenza pubblica per la concessione di costruzione e gestione di tutta l'area attraverso bando di gara.

a. Gli obiettivi di portata generale sono:

- miglioramento operativo del mercato terminale;
- creazione del polo dell'agroalimentare di Vicenza;
- riqualificazione e integrazione dell'area nel tessuto urbano;
- ampliamento delle fasce orarie di attività e diversificazione dei servizi che saranno rivolti ad una più ampia tipologia di fruitori;
- promozione del prodotto agroalimentare agricolo, artigianale e industriale e dell'educazione alimentare;
- integrazione delle seguenti funzioni e attività:
 - i. mercato all'ingrosso terminale (con formula attuale);
 - ii. vendita prodotti tipici/locali di produttori, artigiani, connessi con le produzioni originarie del territorio vicentino;
 - iii. punti ristoro ed enogastronomia e che offrono preferibilmente il consumo dei prodotti locali;
 - iv. mercato ambulanti;
 - v. servizi (postali, uffici, laboratori, ecc.);
 - vi. logistica inerente alle attività del Mercato Ortofrutticolo (city logistic integrata con il mercato) e area ricicleria/rifiuti in zona ben separata e mitigata con opportuni accorgimenti allo scopo di attenuare l'impatto ambientale e visivo;
 - vii. show room, mostre del prodotto vicentino;
 - viii. eventi (es: ecoeventi, fiera e eventi provinciali, ecc.);
 - ix. ricreativa e aperta ad uso del quartiere opportunamente attrezzata.

b. La redazione del PUA è assoggettata ai seguenti parametri:

- destinazioni prevalenti: commerciale all'ingrosso vincolata a mercato ortofrutticolo all'ingrosso ed attività a servizio di detta struttura sia per funzioni pubbliche che private (quali ad es. logistica, laboratori di analisi delle merci e prodotti alimentari, mercato di prodotti a Km. zero e mercati di prodotti freschi stagionali, ecc.) e comunque tutte le attività di vendita e di servizio al centro agroalimentare;
- destinazione commerciale per vendita al dettaglio nel rispetto della LR 50/2012 sino ad un massimo del 50% della Superficie utile;
- destinazioni secondarie: logistica (solamente per la quota destinata alla società mista pubblica-privata "Veloce"), artigianale, direzionale, esercizi per la somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti, servizi postali e sportelli bancari sino ad un massimo del 30% della Superficie utile;
- sarà possibile realizzare residenza a servizio di eventuali custodi o dipendenti delle strutture attivate nel centro agroalimentare sino ad un massimo di complessivi 500 mq di Superficie utile, ciascun alloggio avrà una Su massima di 150 mq comprensiva di locali accessori.

c. Indici e parametri urbanistici-edilizi:

- altezza massima degli edifici 18 m;

-
- distanza minima dai confini 5 m e comunque non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato;
 - indice di copertura massimo il 60% della superficie territoriale dell'ambito;
 - gli standard a parcheggio potranno essere assolti anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati;
 - distanza tra edifici 10 m;
 - distanza dalle strade 10 m;
 - distanze diverse potranno essere determinate in caso di PUA con previsione planivolumetrica.
- d. Fino all'entrata in vigore del PUA sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.
9. 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 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.
10. Le aree classificate come Zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) comprendono le aree destinate a servizi a supporto della viabilità quali: parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, noleggio veicoli e complementari a servizio della persona come attività turistico ricettivo, esercizi di vicinato, edicole e pubblici esercizi.
- a. Le attività a servizio della persona non potranno eccedere il 20% della superficie a servizi e potranno essere attuate solo a complemento delle attrezzature di interesse pubblico.
 - b. La sistemazione delle aree a parcheggio dev'essere particolarmente curata: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto tipiche della flora locale nella misura di una pianta ogni tre posti macchina.
 - c. Per gli edifici esistenti, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività attuali. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, salvo quanto già diversamente autorizzato o convenzionato al momento dell'approvazione del PI.
11. Le aree classificate come Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm), costituiscono parte del sistema ambientale locale e struttura connettiva della rete ecologica.
- a. All'interno degli ambiti di riqualificazione e miglioramento ambientale sono ammesse la residenza e le funzioni e le attività presenti alla data di adozione del presente PI e, nei limiti di seguito specificati, quelle a supporto delle funzioni e delle attività ricreative, turistiche, educative, sportive e ambientali.
 - b. Il volume complessivo esistente, alla data di adozione del presente Piano, relativo a ciascuna ditta catastale comunque realizzato può essere ampliato fino al volume massimo complessivo di 600 mc o, in caso detta volumetria risulti già superata, fino al 15% del volume esistente e comunque non oltre il massimo di 150 mc complessivi. Gli

-
- edifici aventi idonee caratteristiche edilizie ed igieniche potranno essere destinati ad attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica.
- c. L'ampliamento di cui alla precedente lettera b. è ammesso mediante rilascio di idoneo titolo abilitativo assoggettato a convenzione con la quale il titolare si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative indicate nel PI.
 - d. In caso di modificazione dell'attuale destinazione d'uso per attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica, la convenzione di cui sopra dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio, anche la realizzazione a cura e spese del titolare dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative di cui alla precedente lettera c.
12. In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.
- a. In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.
 - b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.
 - c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.
 - d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.
 - e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:
 - relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;
 - mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;
 - estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
13. Gli annessi che dovessero risultare in zone ora F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone F.

Si segnala anche quanto riportato al successivo art. 55 relativamente al PU11:

Art. 55 Progetto Urbano ^[4]

1. Gli ambiti denominati "Progetto Urbano", individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, e ricadenti all'interno del perimetro di Coordinamento Urbanistico, concernono previsioni insediative e infrastrutturali che, per la loro rilevanza ai fini dell'innovazione e della riqualificazione della Città,

richiedono la preliminare definizione di uno Schema Direttore esteso al perimetro del Coordinamento Urbanistico.

2. Nei suddetti ambiti valgono le disposizioni e le prescrizioni contenute nella seguente tabella:

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
PU1 Viale Margherita	2000 mq di Su	7,5	10.000 min. 80% St	1	L'ambito è assoggettato a PUA e, come da art. 54 di PAT, a perequazione per la realizzazione, da parte dei proprietari, di una passerella ciclopedonale sul Retrone, di una porzione di edificio di Su 200 mq a servizio della mobilità ciclopedonale e del TPL e di un incremento del 50% della dotazione minima di parcheggi d'uso pubblico. L'eventuale realizzazione di ulteriori parcheggi a rotazione, anche interrati, potrà essere autorizzata, mediante accordo ex art. 6 della LR 11/2004, previo accertamento della compatibilità idraulica e paesaggistica dell'intervento, in coerenza con il PUM e sulla base di tariffazione convenzionata della sosta.
PU2 Viale Margherita "ex Fro"	2	15,5	7.200 min. 65% St	0,5	L'ambito potrà essere attuato in due o più comparti funzionali. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema Direttore.
PU3 Via Riello "Montagnole"		-			L'ambito potrà essere attuato in quattro comparti funzionali secondo le indicazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione. Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito, redatto dagli Uffici comunali o dai proprietari interessati e approvato dalla Giunta comunale, con il quale si definiscono le caratteristiche funzionali e tecniche delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione. Ciascun comparto sarà oggetto di attuazione mediante progetto d'opera pubblica o IED convenzionato, secondo quanto previsto dallo Schema Direttore. Le destinazioni ammesse nell'ambito sono: parco urbano e aree per il gioco e lo sport, nuova struttura scolastica per la scuola dell'infanzia, aree e strutture per la mobilità. Gli edifici esistenti privati sono destinati ad attività commerciali, complementari e di servizio alle destinazioni sopra indicate, e in particolare a esercizi pubblici per la

Denominazione	lt o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>ristorazione. Le volumetrie degli edifici esistenti alla data di adozione del PI potranno essere incrementate del 15% a condizione che le aree pertinenziali non siano recintate e vengano realizzati al piano terreno servizi igienici d'uso pubblico direttamente accessibili dalle aree pubbliche o d'uso pubblico. In alternativa al mantenimento delle costruzioni esistenti, si potrà procedere alla demolizione previo riconoscimento di corrispondente Credito Edilizio da trasferire su altra area anche di proprietà comunale da cedere al proprietario interessato.</p> <p>La Giunta comunale potrà procedere all'attuazione delle previsioni per l'ambito in oggetto anche mediante PUA, anche limitatamente a parte dei comparti funzionali, e potrà, anche per stralci funzionali, procedere all'acquisizione delle aree mediante riconoscimento di Credito Edilizio e/o cessione compensativa di aree di proprietà comunale.</p>
PU4 SS. Felice e Fortunato	1,8	-	-	0,3	<p>L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione, come da art. 54 di PAT, per la realizzazione, da parte dei proprietari, di opere viarie come indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e degli standard minimi di legge.</p> <p>Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.</p>
PU5 SS. Felice e Fortunato "Ferrotramvie" (ex PP5)	1,8	25	-	0,3	<p>L'ambito è assoggettato a PUA e a perequazione, come da art. 54 di PAT, per la realizzazione, da parte dei proprietari, di opere viarie i cui tracciati indicativi sono riportati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e degli standard minimi di legge.</p> <p>Il PUA e gli interventi di attuazione dovranno perseguire l'obiettivo di salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'ambito e garantire le quantità di aree a standard dovute per legge. Il PUA per l'attuazione dell'ambito, sulla base di un rilievo accurato, definirà la localizzazione delle aree a verde.</p> <p>L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.</p> <p>Le destinazioni ammesse nell'ambito sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.</p>

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
	2,5	25	-	0,3	<p>In attuazione del Protocollo di Intesa tra Comune e Provincia di cui alla delibera di GC n. 346 del 5/09/2012 sulle aree dell'Amministrazione provinciale si applica l'indice It di 2,5.</p> <p>Alla volumetria derivante dall'applicazione di detto indice vanno aggiunte le volumetrie già previste per l'immobile Ex Siamic, dell'ex rimessa di via Napoli e della volumetria derivante dall'area di via Riello.</p> <p>In dette aree saranno ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettiva e altre destinazioni compatibili con la seguente distribuzione: 70% residenziale abitativa, 30% non residenziali.</p> <p>L'altezza massima degli edifici sarà di 8 piani.</p> <p>Per quanto non disciplinato dalle presenti NTO valgono le disposizioni contenute nel Protocollo d'Intesa tra Comune e Provincia.</p>
PU6 Viale Mazzini (ex PP6)	4,7	20	14.800 min. 60% St	1	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA.</p> <p>L'ambito potrà essere attuato in comparti funzionali.</p> <p>L'indice è determinato dalla potenzialità edificatoria già assegnata alla zona ex PP6 (3 mc/mq) a cui si aggiunge la volumetria del Nuovo Teatro Comunale e quella già prevista per uffici comunali.</p>
PU7 Via Cattaneo (ex PP7)	3	-	19.700	1	<p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA.</p> <p>Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.</p>
PU8 Via Monte Zovetto e via Cappuccini (ex PP8)	2,5	-	24.600 min. 65% St	0,3	<p>L'ambito potrà essere attuato in due comparti funzionali secondo le indicazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.</p> <p>Ciascun progetto di comparto dovrà essere predisposto sulla base di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito e approvato dalla Giunta comunale, con il quale verrà garantito il coordinamento tra i due comparti.</p> <p>Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA.</p> <p>Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI.</p> <p>Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%.</p> <p>Per il comparto di proprietà Comune di</p>

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					Vicenza/Zambon Group, oggetto di accordo ex art. 6 L.R. 11/04, gli interventi saranno attuati secondo i contenuti della scheda urbanistica n.15 anche in assenza dello Schema Direttore.
PU9 Viale Trento e via Divisione Julia	1,5	15	-	0,3	Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da art. 54 di PAT. Il PUA dovrà prevedere la realizzazione unitaria delle opere viarie e a verde indicate nella tavola di zonizzazione del PI. Le destinazioni ammesse sono residenziale per il 70% della capacità insediativa e commerciale, direzionale e artigianato di servizio per il restante 30%. Almeno il 20% della capacità insediativa residenziale dovrà essere destinata a ERP e, prioritariamente, a social housing.
PU10 Viale San Lazzaro	3	15	-	0,5	Le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da art. 54 di PAT. Valgono le destinazioni d'uso per le zone residenziali B20.
PU11 Via Dei Laghi			-		Valgono le disposizioni contenute nella scheda di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche per l'area C34. La progettazione del PUA e la progettazione dell'intervento nelle aree IPAB avverrà considerando con particolare cura la prossimità dei nuovi insediamenti a quelli esistenti al fine di determinare un adeguato coordinamento delle tipologie. Le caratteristiche delle urbanizzazioni dovranno essere tali da integrarsi con quelle esistenti anche prevedendo una parziale variazione di queste ultime. Dovranno essere adottati criteri di contenimento del consumo energetico e per una elevata permeabilità delle urbanizzazioni. Il sistema del verde pubblico e stradale dovrà essere oggetto di apposito progetto che consideri gli effetti determinati dalle alberature anche sotto il profilo dell'integrazione dei caratteri naturalistici dell'ambito. Particolare cura andrà adottata nell'orientamento degli edifici al fine di favorire la migliore utilizzazione del soleggiamento.
PU12 San Biagio			-		L'ambito comprende beni di proprietà statale e comunale che necessitano di un radicale intervento di recupero urbano. Gli interventi saranno assoggettati alla definizione di uno Schema Direttore esteso all'intero ambito da definire di

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>concerto tra il Comune e le competenti Amministrazioni statali.</p> <p>Le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito e che saranno meglio definite mediante lo Schema Direttore, sono: residenza, direzionale, commercio, artigianato di servizio, servizi pubblici e di pubblica utilità, attività culturali e istituzionali.</p> <p>Le modalità di attuazione degli interventi, le forme di finanziamento e il riordino patrimoniale conseguente all'intervento saranno definite mediante accordo di programma tra gli Enti interessati.</p>
<p>PU13 Via Zamenhof "area APA"</p>	3	15	-	-	<p>Gli interventi relativi alle aree ricomprese nel perimetro dell'ambito PU13 sono assoggettate alle disposizioni di zona D19 sino all'avvenuta cessione a titolo non oneroso al Comune del comparto "sud".</p> <p>Ad avvenuta cessione del comparto "sud", i limiti dimensionali e le destinazioni d'uso ammesse per il solo comparto "nord" sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uffici della pubblica amministrazione, uffici postali, uffici delle società di gestione dei servizi pubblici, uffici delle rappresentanze di categoria dei lavoratori e degli imprenditori, fino a 2.000 mq di Su; - attività di logistica (custom service, previsione della domanda, gestione della comunicazione, gestione scorte, material handling, processazione dell'ordine, gestione di ritorno, trasporti, approvvigionamenti, imballaggio, magazzino, stoccaggio, ecc.) fino al 100% della Su edificabile del lotto; - attività di ricerca e analisi in genere; - attività commerciali fino a 2.900 mq di Su, di cui 2.500 mq per esercizi di vicinato (con un massimo di 1.000 mq di vendita) e commercio all'ingrosso e 400 mq per pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.); - "mercato degli agricoltori" (cosiddetto "farmer's market") fino a 1.450 mq di Su massima se ubicate in strutture coperte permanenti; - attività artigianali a supporto dell'attività agricola (officina meccanica, ecc.) fino a 600 mq di Su; - abitazioni per il titolare dell'attività o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per lotto. <p>I parcheggi privati riferiti alle attività insediabili dovranno rispettare le quantità minime previste dallo strumento</p>

Denominazione	It o Su	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
					<p>urbanistico vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.</p> <p>La superficie a parcheggio riferita alle attività commerciali dovrà essere reperita nella quantità stabilita dalle disposizioni vigenti in materia.</p> <p>Saranno consentiti accessi carrai su via Zamenhof; è fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la riorganizzazione degli accessi in relazione alla definizione delle previsioni viabilistiche di maggiore rilevanza.</p> <p>Le destinazioni d'uso e i limiti per il comparto "sud", in aggiunta a quelle già normate dalla zona D19, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali fino al 40% della Su edificabile del lotto.

[4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

NORMATIVA DI VARIANTE

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale ^[4]

1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - a. Fa - Zona per l'istruzione;
 - b. Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - c. Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d. Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
5. 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.

Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.

6. Le aree classificate come Zona per l'istruzione (Fa) sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori ed altre, esistenti e di nuovo impianto. Per le nuove costruzioni si applica il Rapporto di copertura massimo pari a 40%.

Nei complessi scolastici dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare, separate dagli spazi pedonali.

I parcheggi pubblici delle aree per l'istruzione di tipo prescolastico e scolastico dell'obbligo sono previsti nella misura minima di 4 posti auto per classe.

Per le aree per l'istruzione superiore nella misura minima di 8 posti auto per classe.

In apposito sito dovranno altresì prevedersi, per l'istruzione dell'obbligo e superiore, spazi attrezzati per la sosta di biciclette e motocicli nella misura di 2 ogni 5 studenti.

7. 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.

L'area Fb di via della Rotonda è destinata a centro diurno per disabili e per le sedi dei centri culturali e ricreativi rivolti alle attività per i disabili.

In essa sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e tutti gli interventi necessari a garantire il miglioramento dell'accessibilità. Dovrà essere garantita una permeabilità delle aree scoperte con un minimo del 75% con terreno vegetale e mantenuto piantumato con specie autoctone, che potrà essere ridotta per motivate esigenze di accessibilità.

L'attuazione degli interventi ammessi nell'area Fb in località Cricoli, compresa tra la strada Marosticana e il fiume Astichello, è subordinata alla preventiva sottoscrizione di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004, con il quale si definiscano i contenuti di interesse pubblico da inserire nel progetto e si preveda la chiusura della struttura sanitaria denominata Villa Berica, localizzata in via Capparozzo, e la sua riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale e si riservi una parte di area ad uso pubblico. In alternativa all'approvazione dell'accordo si potrà procedere, su istanza del privato, mediante accordo ai sensi articolo 6 della LR 11/2004.

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.

8. omissis

9. omissis

10. omissis

11. omissis

12. In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.

a. In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.

b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.

c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.

d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.

e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:

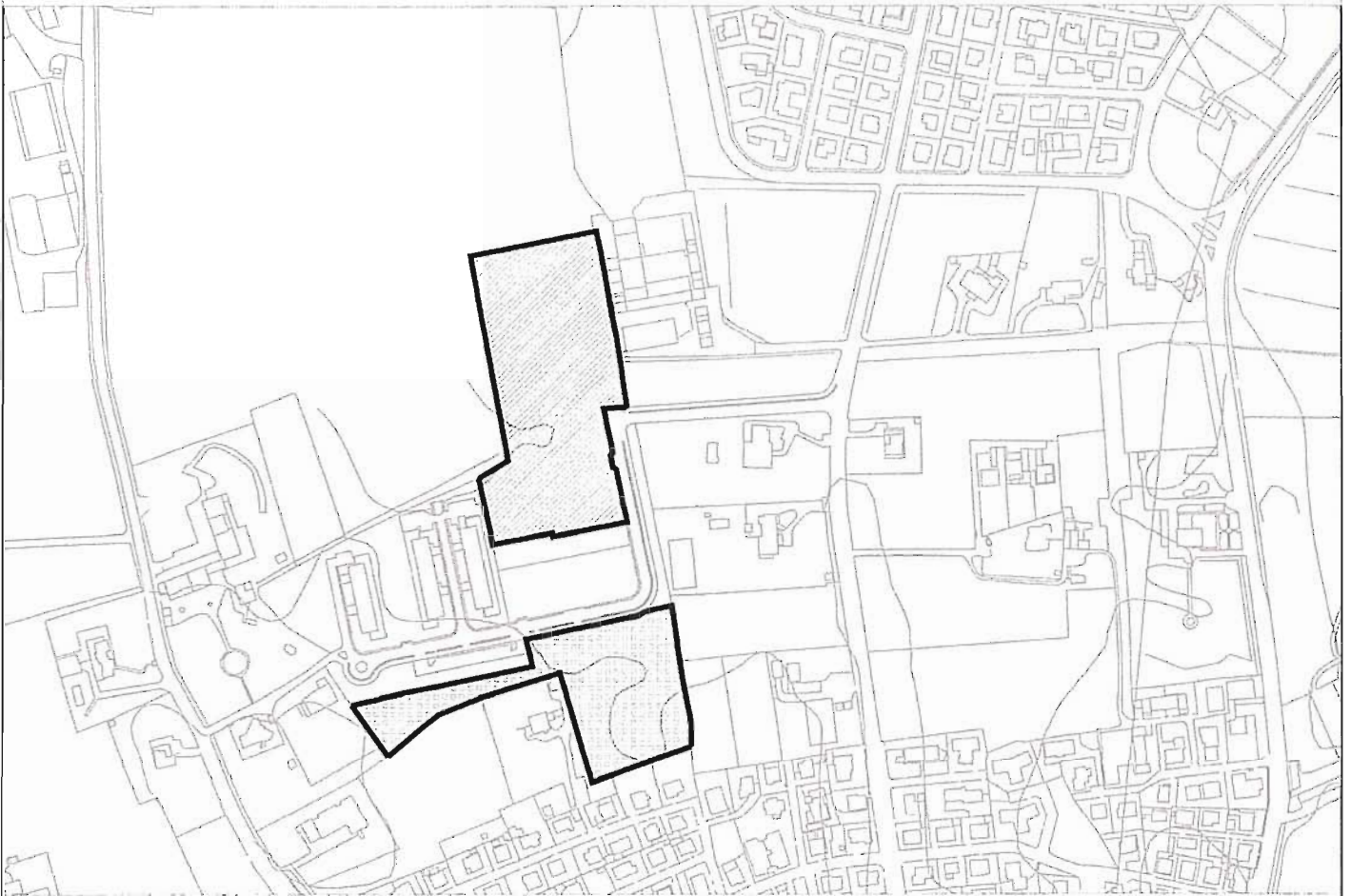
– relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;

– mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;

-
- estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
13. Gli annessi che dovessero risultare in zone ora F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone F.

[4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

Si riporta di seguito la Scheda relativa alla zona F di Laghetto che sarà inserita nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche del PI.



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.

Di seguito si allegano le schede:

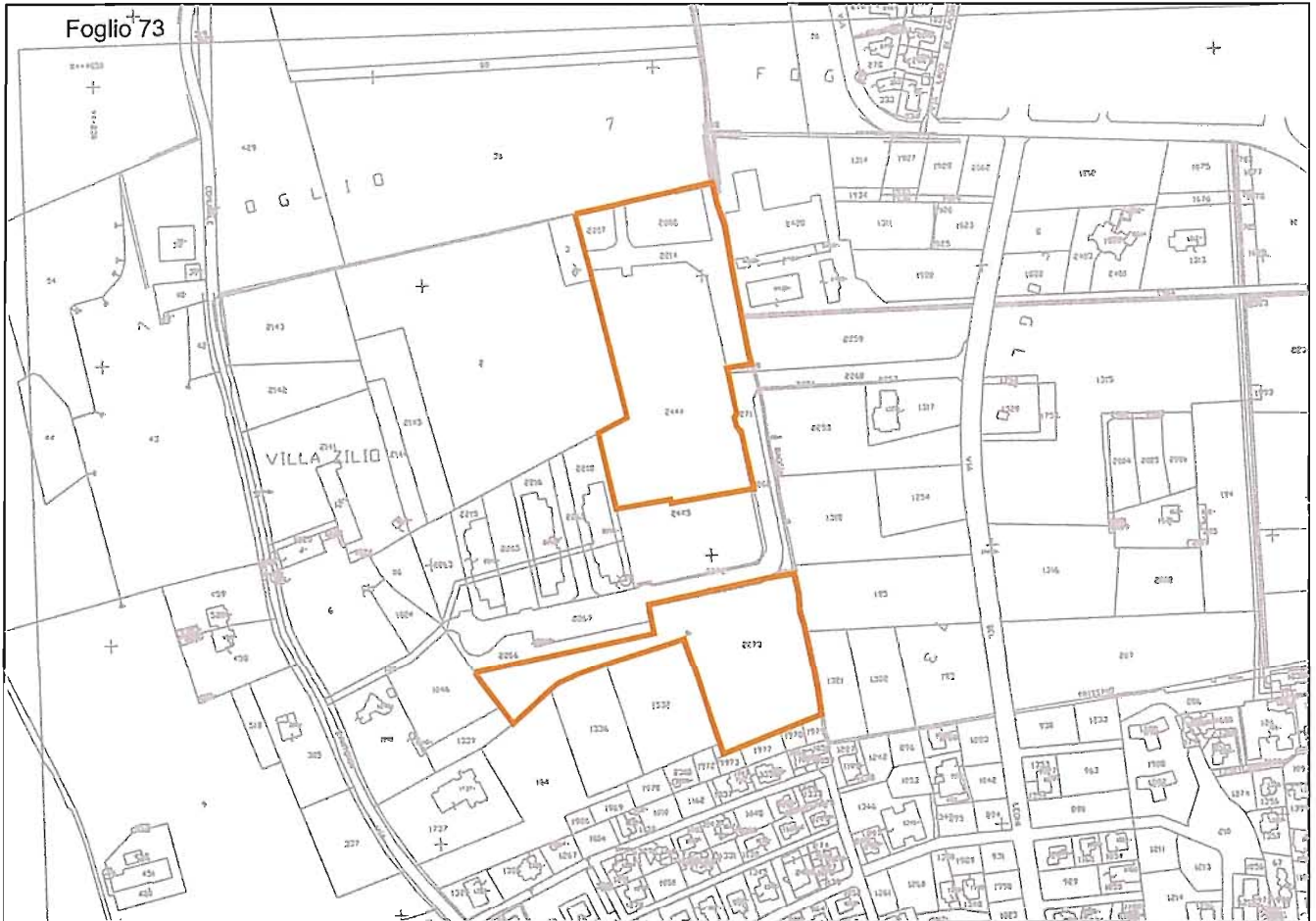
Localizzazione

PAT vigente

PI vigente

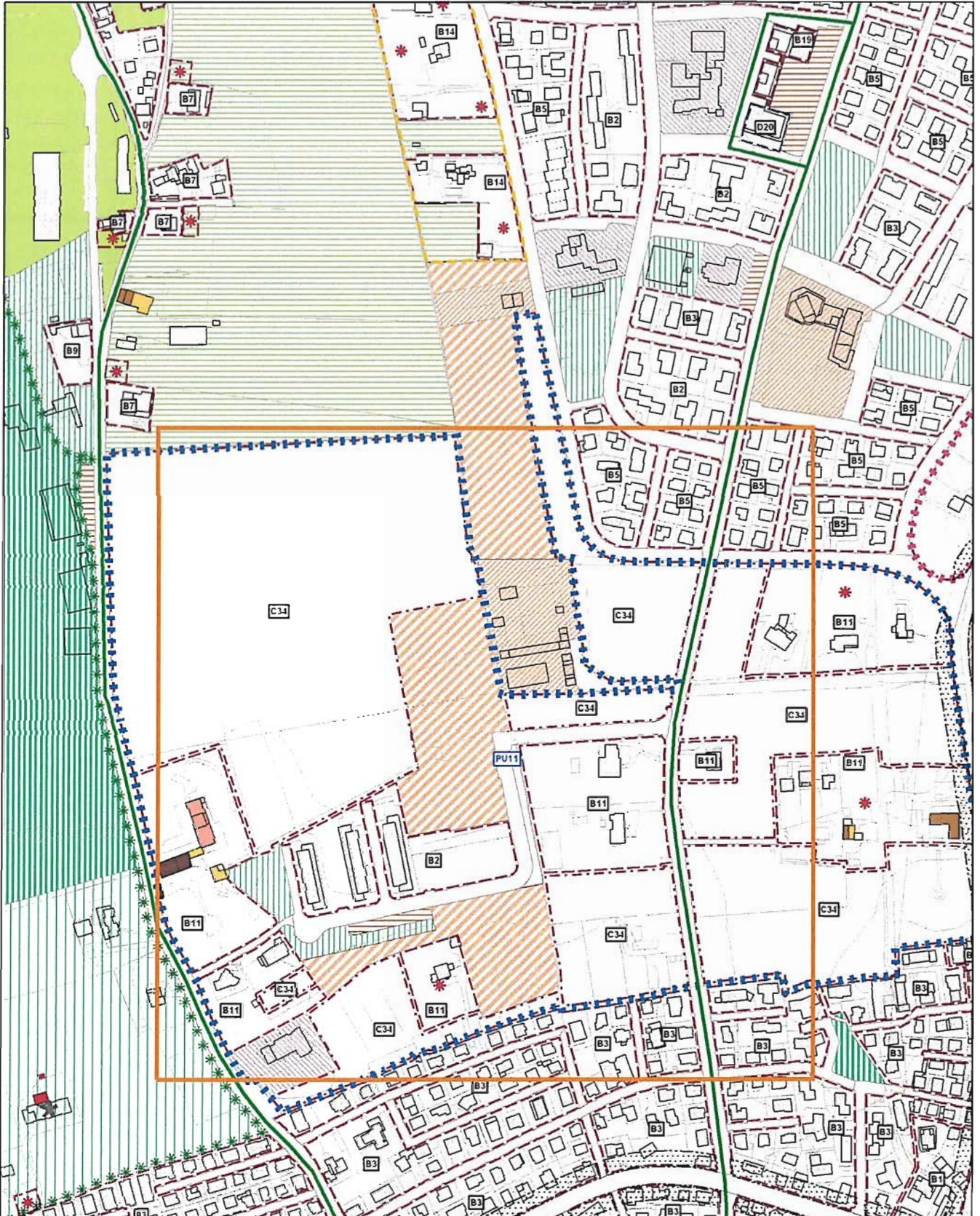
Legenda PI vigente

PI - Elaborato 5 Fascicolo Schede Urbanistiche Variante



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

Localizzazione



estratto scala 1:5.000

PI vigente



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 re 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.



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA
Colonia climatica Bedin Aldighieri



FEBBRAIO 2015



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. I VINCOLI
6. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 della Colonia Climatica Bedin Aldighieri prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani*.

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.50 del 23-24.10.2012 ha adottato il Piano degli Interventi e lo stesso è stato approvato con Delibera di C.C. n.10 del 7.02.2013.

Con deliberazione n. 61 del 16.12.2014 è stata approvata una Variante parziale al Piano degli Interventi ed è divenuta efficace il 7.1.2015.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto n. 35 del 2001, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB, il perseguimento di tali obiettivi impone un investimento di risorse economiche tali da dover pensare e attuare una valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Con l'accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Istituto costituita dal complesso climatico della colonia Bedin Aldighieri e la cessione, anche dell'area a parco, al Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI



Foto - Prospetto principale dell'Ex Colonia Bedin Aldighieri

L'ambito oggetto della presente variante è situato a sud ovest della città, all'estremità nord dei Monti Berici, in un contesto paesaggistico-ambientale di notevole pregio.

L'area presa in considerazione è interamente di proprietà IPAB, si estende per una superficie di 150.000 mq.

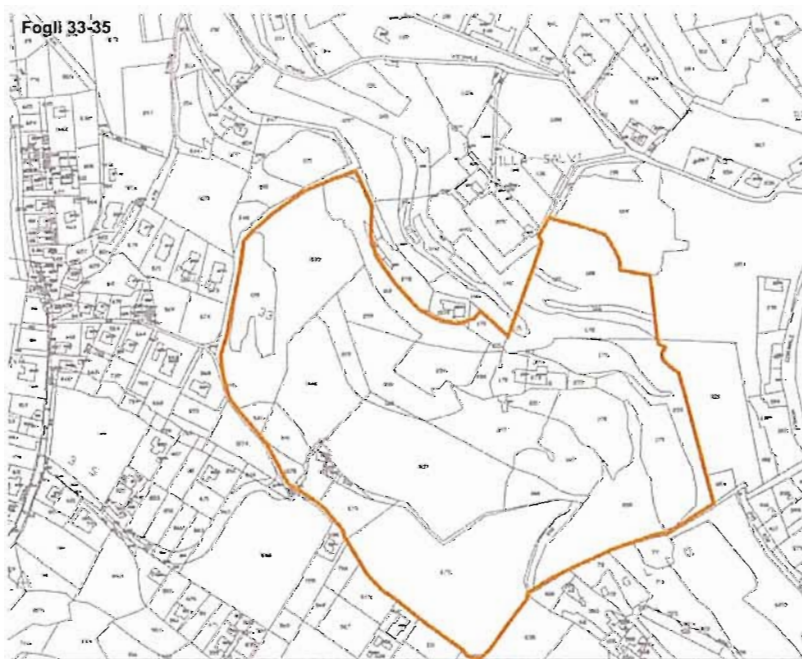
Le caratteristiche morfologiche sono riuscite a preservare l'area mantenendone il carattere di naturalità, ed impedendone la compromissione dovuta alla forte urbanizzazione del dopoguerra. Parte della proprietà è in zona pedecollinare caratterizzata da ampie superfici boscate, gli spazi liberi sono quelli, intorno al fabbricato, della corte di ingresso all'edificio e nella parte retrostante, la zona pianeggiante è per la maggior parte coltivata.



Intercluso all'area a verde, sorge l'edificio dell'ex Colonia Bedin Aldighieri, costruito come stazione climatica per bambini nei primi anni del novecento e nel corso del tempo rimaneggiato più volte, anche con interventi contrastanti con la tipologia esistente.

In seguito alla chiusura della Colonia Bedin alla fine degli anni ottanta, l'edificio è stato abbandonato, ed attualmente è in pessime condizioni. Nel 1996 l'IPAB Ente proprietario della Colonia ha deciso attraverso un concorso di progettazione, la completa ristrutturazione e l'ampliamento, trasformandolo a Residenza Sanitaria Assistenziale.

Tutto ciò si è tradotto in una variante urbanistica approvata con modifiche d'ufficio con provvedimento della Giunta Regione Veneto n.3710 del novembre 2004 che consisteva nell'ampliamento della zona per attrezzature sanitarie e riclassificazione con apposita destinazione a F6ter-S "Zona esistente per una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Gogna" la restante parte della proprietà veniva classificata quale verde pubblico SP4bis "Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna". Tali previsioni e futuri interventi richiedevano inoltre un adeguamento della viabilità.



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

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

In particolare l'edificio dell'ex Colonia Bedin Aldighieri è stato inserito nel Sistema Salute ed è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 66 delle NTA del PAMOB; per la struttura ricettiva all'interno del verde pubblico valgono le norme dell'art.65.

L'ambito di variante ricade nei fogli nn. 33 e 35 del Nuovo catasto Terreni del Comune di Vicenza.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel Comune di Vicenza anche attraverso la rivalorizzazione del patrimonio al fine di recuperare risorse finanziarie con la vendita da poter investire in nuove attrezzature.

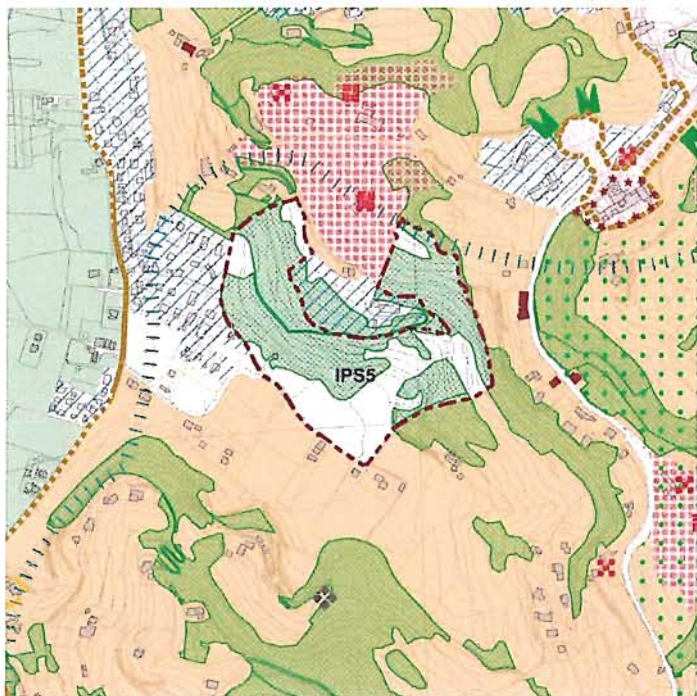
Nello scenario attuale, c'è un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

Il complesso edilizio e gli spazi aperti di pertinenza della Colonia Bedin Aldighieri sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella missione futura, di investimenti per nuove strutture assistenziali, deve mettere in cessione, le aree meno funzionali e difficilmente fruibili, a fronte della disponibilità di luoghi più idonei e di più facile accesso per gli utenti a cui l'Ente si rivolge.

4. LE PREVISIONI URBANISTICHE

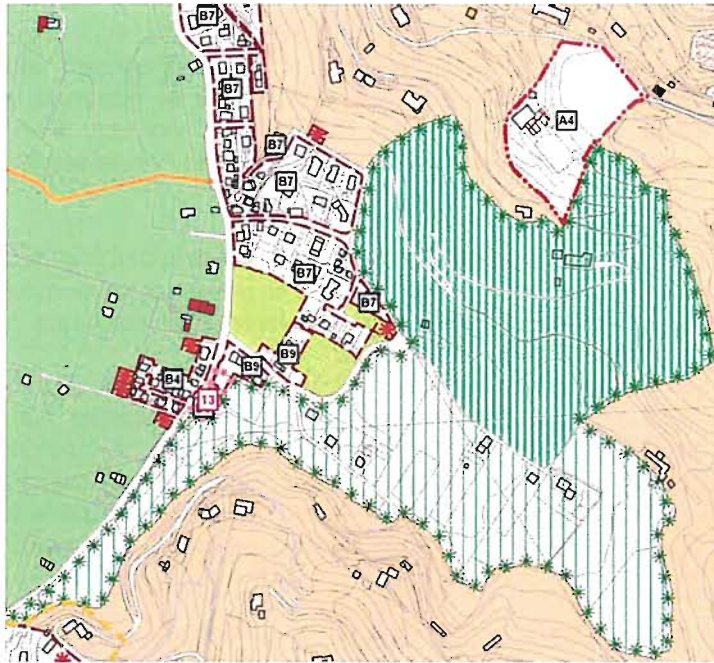
Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani.



Sulla porzione di area afferente all'edificio sanitario è apposta la classificazione a tessuto urbano consolidato di cui all'art. 24, mentre il lembo nord occidentale della proprietà è zona rurale collinare art. 32 delle NTA del PAT.

Tutta l'area oggetto di accordo rientra nell'individuazione dell' Ambito di connessione naturalistica di cui all'art. 37 la cui definizione è rimandata in sede di PI, garantendo tuttavia il mantenimento delle connessioni.

L'area è sottoposta alla disciplina e alla pianificazione del Piano d'Area dei Monti Berici, vengono interessati i disposti normativi dell'art 24 per quanto riguarda la superficie a bosco e dell'art. 66 per la struttura sanitaria della Colonia Bedin Aldighieri.



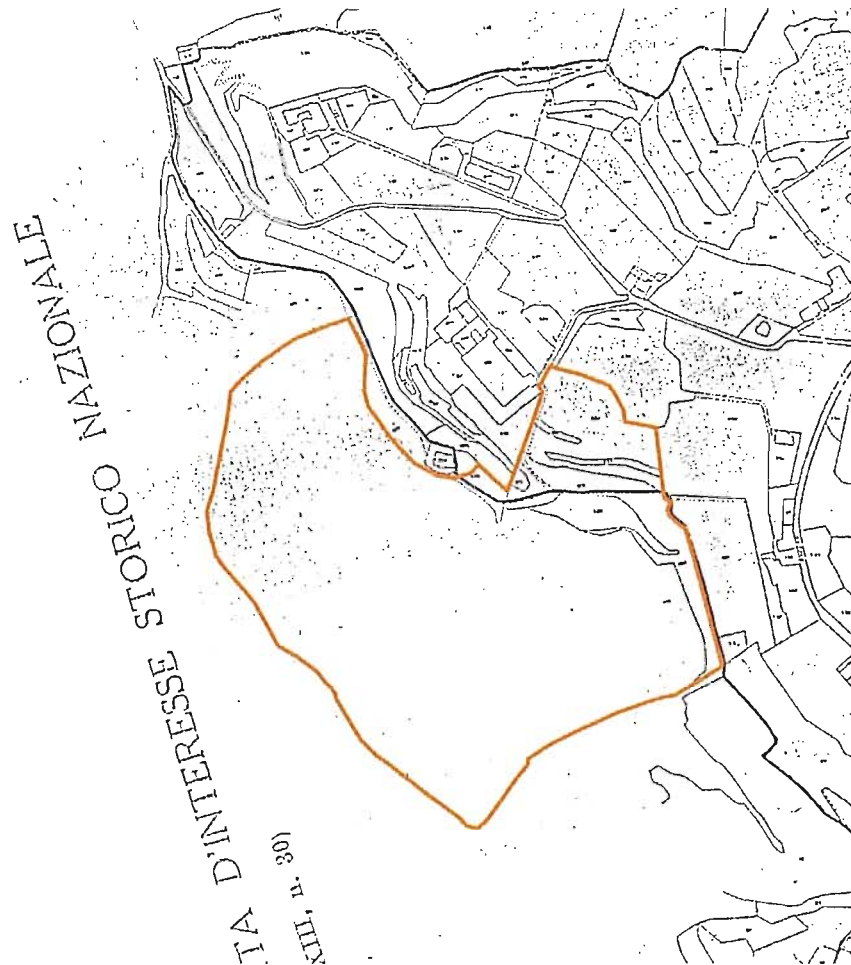
Il PI vigente classifica l'area "ZTO F- Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale" di tipo Fc "zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport".
L'area ricade inoltre all'interno dell'Ambito Parco disciplinato dall'art.44 punto 12 e dalla scheda contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche che verrà modificata come descritto al successivo punto 6.

5. I VINCOLI

All'interno dell'IPS 5, come individuata nella Tavola 4 Carta delle Trasformabilità, si estende l'indicazione del territorio boscato per il quale il PAT, che ha valore ricognitivo, rimanda alla normativa in materia.

Nella Tavola 1 dei vincoli sono rappresentati oltre al vincolo delle zone boscate, di cui agli art. 146 comma 1 lett. g), 151,152 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", sono fatte salve le direttive le prescrizioni dettate dall'art. 24 del Piano d'Area dei Monti Berici (approvato con DCR n. 31 del 19.07.2008) e le prescrizioni dell'art. 66 per quanto concerne "i luoghi della salute e del benessere" indicata al n. 7 la "residenza per l'assistenza in villa Bedin Aldighieri" in realtà chiusa e dismessa dagli anni '80.

La Tavola dei Vincoli indica anche il Vincolo forestale di cui all'art. 7 e 15 della LR 52/78 e il Vincolo monumentale dato dal Regio Decreto 17/01/1935 n. 30 dichiarazione di "Zona monumentale d'interesse storico nazionale" per la dorsale di Monte Berico e che riguarda una piccola porzione nord occidentale della proprietà Ipab.



Estratto planimetria di individuazione della "Zona monumentale d'interesse storico nazionale" con perimetro nero più marcato, sovrapposto in arancione il perimetro della proprietà Ipab oggetto di variante.

LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la valorizzazione della proprietà dell'Istituto per l'Assistenza e la Beneficienza allo scopo di cedere al Comune di Vicenza l'area a parco.

L'accordo comporta una variante normativa inserendo un nuovo comma all'art. 44 delle NTO del PI che disciplina in modo puntuale la Zona F dell'ex Colonia Bedin Aldighieri e una integrazione alla vigente Scheda "Piano degli Interventi – Zona Gogna ZTO F – Riqualficazione e miglioramento ambientale" di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale ^[4]

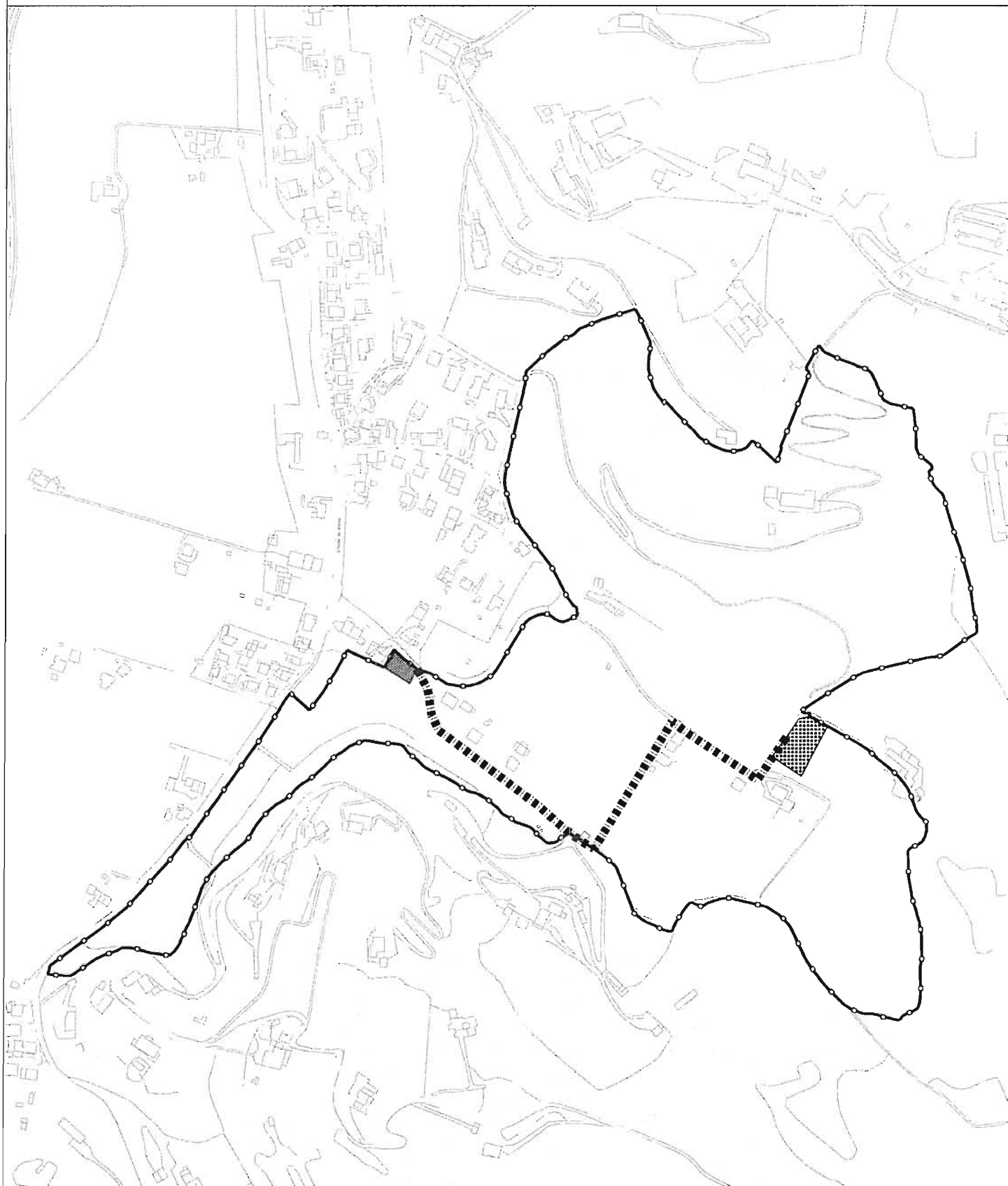
1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - a. Fa - Zona per l'istruzione;
 - b. Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - c. Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d. Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualficazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
5. 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.Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.
6. omissis
7. omissis
8. omissis
9. 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 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.
10. Le aree classificate come Zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) comprendono le aree destinate a servizi a supporto della viabilità quali: parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, noleggio veicoli e complementari a servizio della persona come attività turistico ricettivo, esercizi di vicinato, edicole e pubblici esercizi.
- a. Le attività a servizio della persona non potranno eccedere il 20% della superficie a servizi e potranno essere attuate solo a compimento delle attrezzature di interesse pubblico.
 - b. La sistemazione delle aree a parcheggio dev'essere particolarmente curata: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto tipiche della flora locale nella misura di una pianta ogni tre posti macchina.
 - c. Per gli edifici esistenti, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività attuali. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, salvo quanto già diversamente autorizzato o convenzionato al momento dell'approvazione del PI.
11. Le aree classificate come Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm), costituiscono parte del sistema ambientale locale e struttura connettiva della rete ecologica.
- a. All'interno degli ambiti di riqualificazione e miglioramento ambientale sono ammesse la residenza e le funzioni e le attività presenti alla data di adozione del presente PI e, nei limiti di seguito specificati, quelle a supporto delle funzioni e delle attività ricreative, turistiche, educative, sportive e ambientali.
 - b. Il volume complessivo esistente, alla data di adozione del presente Piano, relativo a ciascuna ditta catastale comunque realizzato può essere ampliato fino al volume massimo complessivo di 600 mc o, in caso detta volumetria risulti già superata, fino al 15% del volume esistente e comunque non oltre il massimo di 150 mc complessivi. Gli edifici aventi idonee caratteristiche edilizie ed igieniche potranno essere destinati ad attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica.
 - c. L'ampliamento di cui alla precedente lettera b. è ammesso mediante rilascio di idoneo titolo abilitativo assoggettato a convenzione con la quale il titolare si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative indicate nel PI.
 - d. In caso di modificazione dell'attuale destinazione d'uso per attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica, la convenzione di cui sopra dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio, anche la realizzazione a cura e spese del titolare dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative di cui alla precedente lettera c.
12. In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.
- a. In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.
 - b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle


-
- componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.
- c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.
- d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.
- e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:
- relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;
 - mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;
 - estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
13. Gli annessi che dovessero risultare in zone ora F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone F.


[4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

Si riporta di seguito la Scheda relativa alla zona F di Gogna contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche del PI.



LEGENDA

 ambito Gogna

 percorso pedonale



area per la sosta



parcheggio

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale ^[4]

1. Le zone per i servizi e le attrezzature di interesse generale indicate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse e sono così articolate:
 - a. Fa - Zona per l'istruzione;
 - b. Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune;
 - c. Fc - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d. Fd - Zona per servizi a supporto della viabilità.
2. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente comma, concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
3. Il PI individua inoltre Ambiti a Parco e Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio. Essi partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, fermo restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
4. Le destinazioni riportate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione hanno carattere orientativo; l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dall'Amministrazione, con le opportune deliberazioni, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
5. 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.Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade.
6. omissis
7. omissis
8. omissis
9. 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 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.

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.

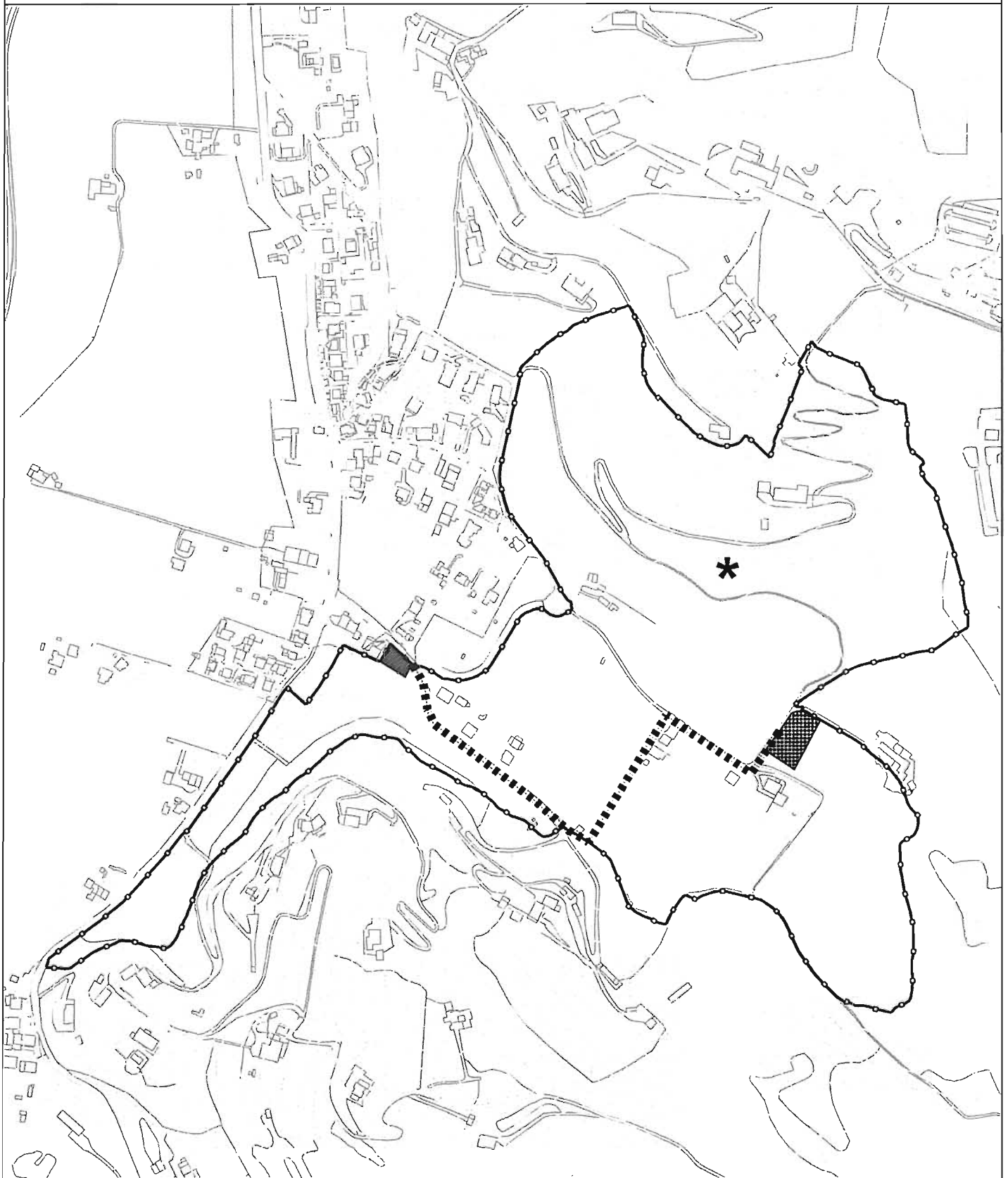
E' consentita la realizzazione della viabilità di accesso all'area, nonché la sistemazione e il completamento dei collegamenti.

10. Le aree classificate come Zona per servizi a supporto della viabilità (Fd) comprendono le aree destinate a servizi a supporto della viabilità quali: parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, noleggio veicoli e complementari a servizio della persona come attività turistico ricettivo, esercizi di vicinato, edicole e pubblici esercizi.
 - a. Le attività a servizio della persona non potranno eccedere il 20% della superficie a servizi e potranno essere attuate solo a compimento delle attrezzature di interesse pubblico.
 - b. La sistemazione delle aree a parcheggio dev'essere particolarmente curata: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto tipiche della flora locale nella misura di una pianta ogni tre posti macchina.
 - c. Per gli edifici esistenti, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività attuali. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla lett. d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, salvo quanto già diversamente autorizzato o convenzionato al momento dell'approvazione del PI.
11. Le aree classificate come Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm), costituiscono parte del sistema ambientale locale e struttura connettiva della rete ecologica.
 - a. All'interno degli ambiti di riqualificazione e miglioramento ambientale sono ammesse la residenza e le funzioni e le attività presenti alla data di adozione del presente PI e, nei limiti di seguito specificati, quelle a supporto delle funzioni e delle attività ricreative, turistiche, educative, sportive e ambientali.
 - b. Il volume complessivo esistente, alla data di adozione del presente Piano, relativo a ciascuna ditta catastale comunque realizzato può essere ampliato fino al volume massimo complessivo di 600 mc o, in caso detta volumetria risulti già superata, fino al 15% del volume esistente e comunque non oltre il massimo di 150 mc complessivi. Gli edifici aventi idonee caratteristiche edilizie ed igieniche potranno essere destinati ad attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica.
 - c. L'ampliamento di cui alla precedente lettera b. è ammesso mediante rilascio di idoneo titolo abilitativo assoggettato a convenzione con la quale il titolare si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative indicate nel PI.
 - d. In caso di modificazione dell'attuale destinazione d'uso per attività sportive, di ristorazione e di ricettività turistica, la convenzione di cui sopra dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio, anche la realizzazione a cura e spese del titolare dei percorsi ciclopedonali, delle aree di sosta e ricreative di cui alla precedente lettera c.
12. In attuazione del PAT e della pianificazione sovraordinata, il PI individua nell'Elaborato 3 – Zonizzazione e disciplina nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche i parchi di interesse locale e le aree di riqualificazione e miglioramento ambientale che possono essere integrate con gli ambiti di parco e che contribuiscono alla dotazione di standard secondari.
 - a. In detti ambiti e nelle Frm si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica e di connessione naturalistica di cui agli articoli da 45 a 51 delle presenti NTO.
 - b. I Parchi sono ambiti del tutto o in parte acquisiti al patrimonio pubblico e assoggettati a disposizioni finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, alla tutela delle componenti naturalistiche autoctone, alla fruizione ricreativa e turistica, allo sport e all'educazione.
 - c. All'interno dei Parchi sono ammesse le funzioni e le attività compatibili con gli obiettivi di miglioramento e di tutela ambientale. Per le funzioni e le attività non compatibili il PI

-
- o il progetto di formazione del parco dispone i limiti e le condizioni che consentono il permanere e lo svolgimento di dette funzioni e attività o i termini per la cessazione e il trasferimento in altra localizzazione compatibile all'interno o all'esterno dell'ambito. Per l'attuazione della presente norma è possibile procedere all'applicazione di misure compensative anche mediante l'applicazione dell'articolo 6 della LR 11/2004.
- d. L'attuazione dei parchi può avvenire anche per fasi, per iniziativa di soggetti pubblici o privati, mediante una molteplicità di azioni attuative coordinate sulla base del documento attuativo, denominato "progetto parco", approvato dalla Giunta comunale.
- e. Il documento attuativo "progetto parco" è formato da:
- relazione programmatica, che individua le risorse e la tempistica per l'attuazione delle azioni;
 - mappa del parco, che localizza le principali funzioni e attività, i percorsi e i servizi per l'accessibilità e la sosta, le aree del parco soggette a limitazioni e condizioni d'uso e di fruizione;
 - estratto catastale, che individua le proprietà comunali, le proprietà di altre amministrazioni pubbliche, le aree per le quali si prevede di procedere all'acquisizione o al vincolo ad uso pubblico e quelle per le quali si prevedono altre forme giuridiche che ne permettano l'integrazione funzionale nel "progetto parco";
 - quadro economico, indicante la destinazione delle risorse disponibili;
 - altri documenti tecnici ritenuti necessari per l'illustrazione e per l'attuazione.
13. Gli annessi che dovessero risultare in zone ora F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 con le destinazioni ammesse nelle zone F.

[4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

Si riporta di seguito la Scheda relativa alla zona F di Gogna contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche del PI come modificata dall'Accordo di Programma.



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

Di seguito si riportano le schede:

Localizzazione

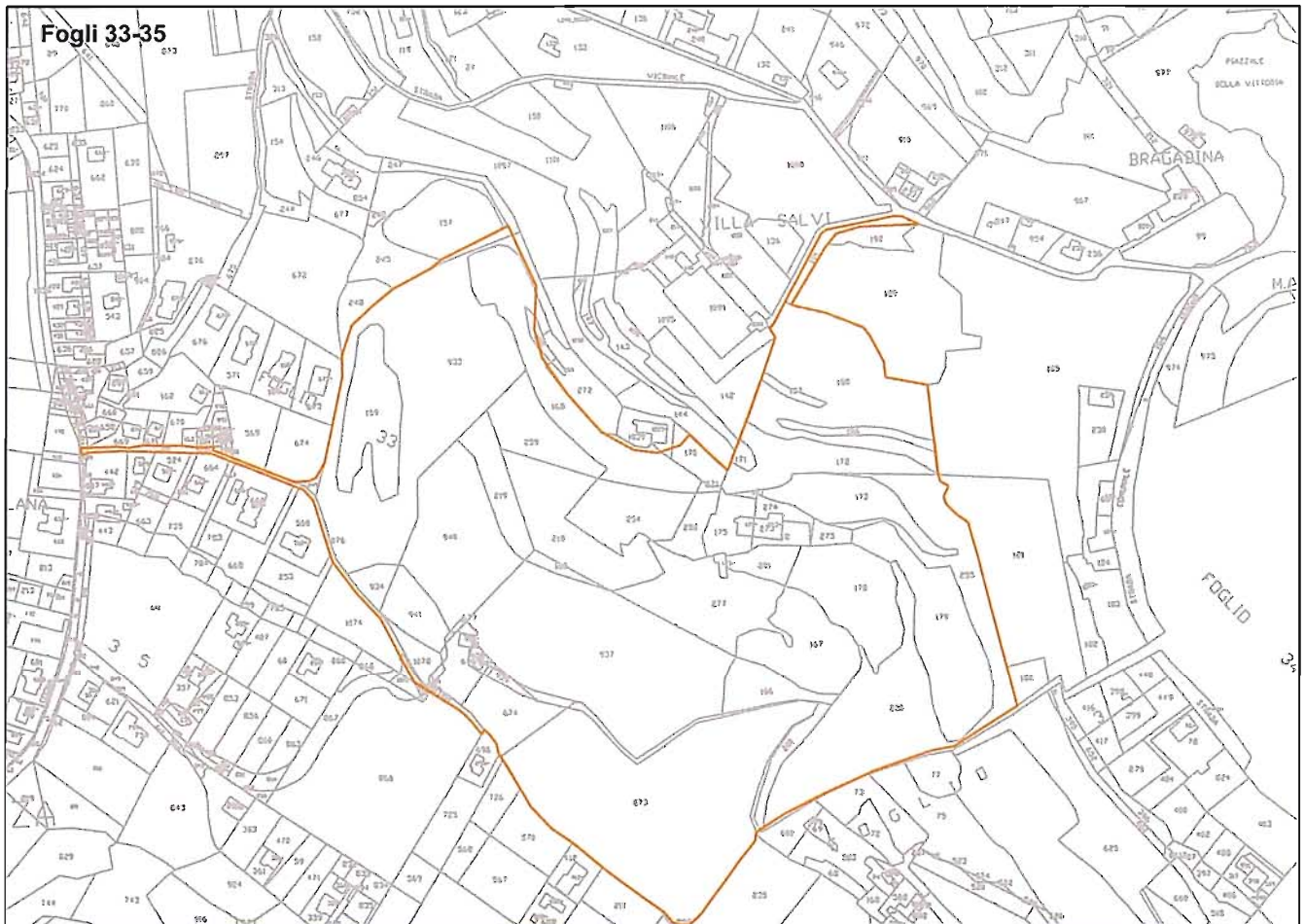
PAT vigente

PI vigente

Legenda Scheda PI vigente

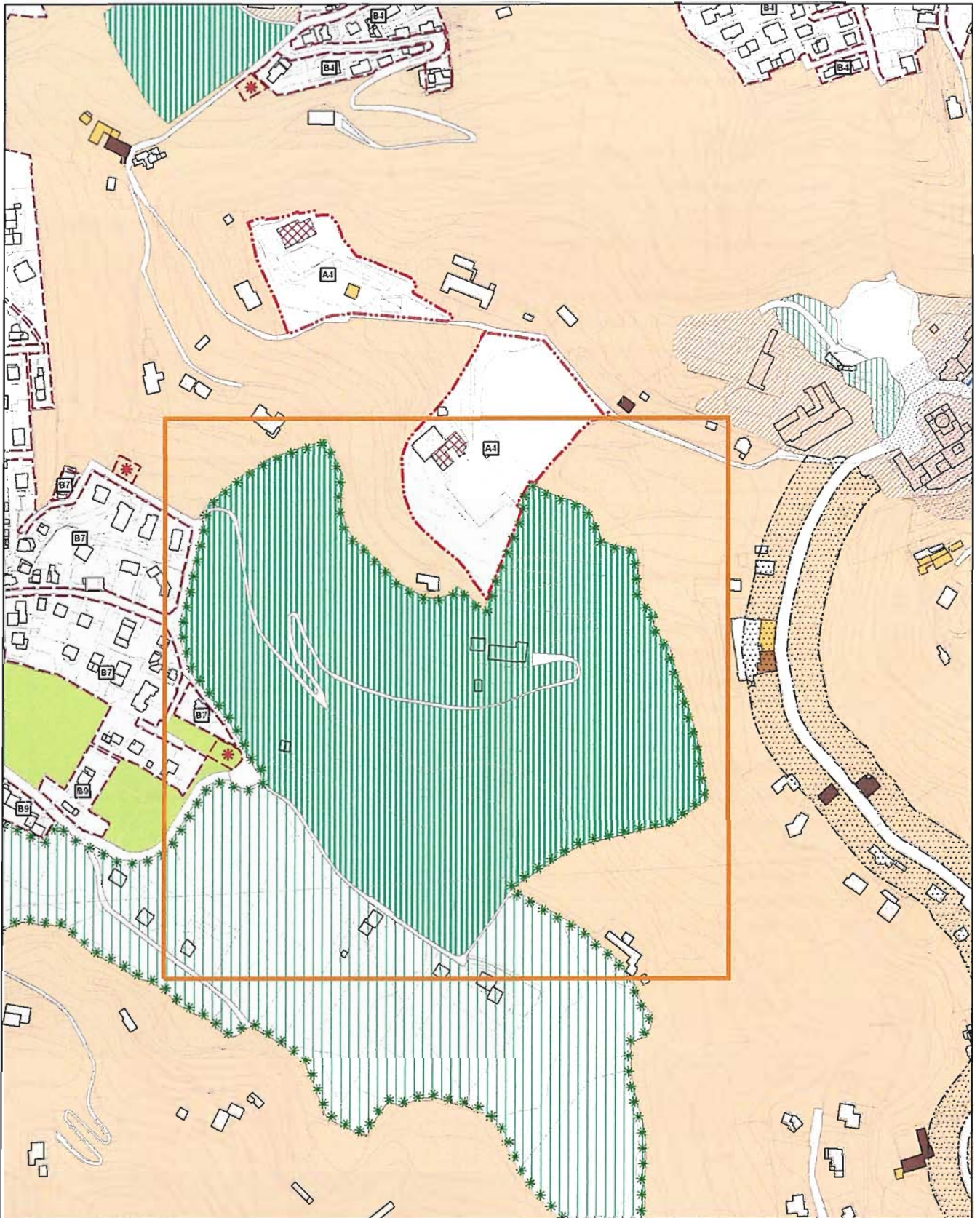
Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche PI vigente

Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche PI variante

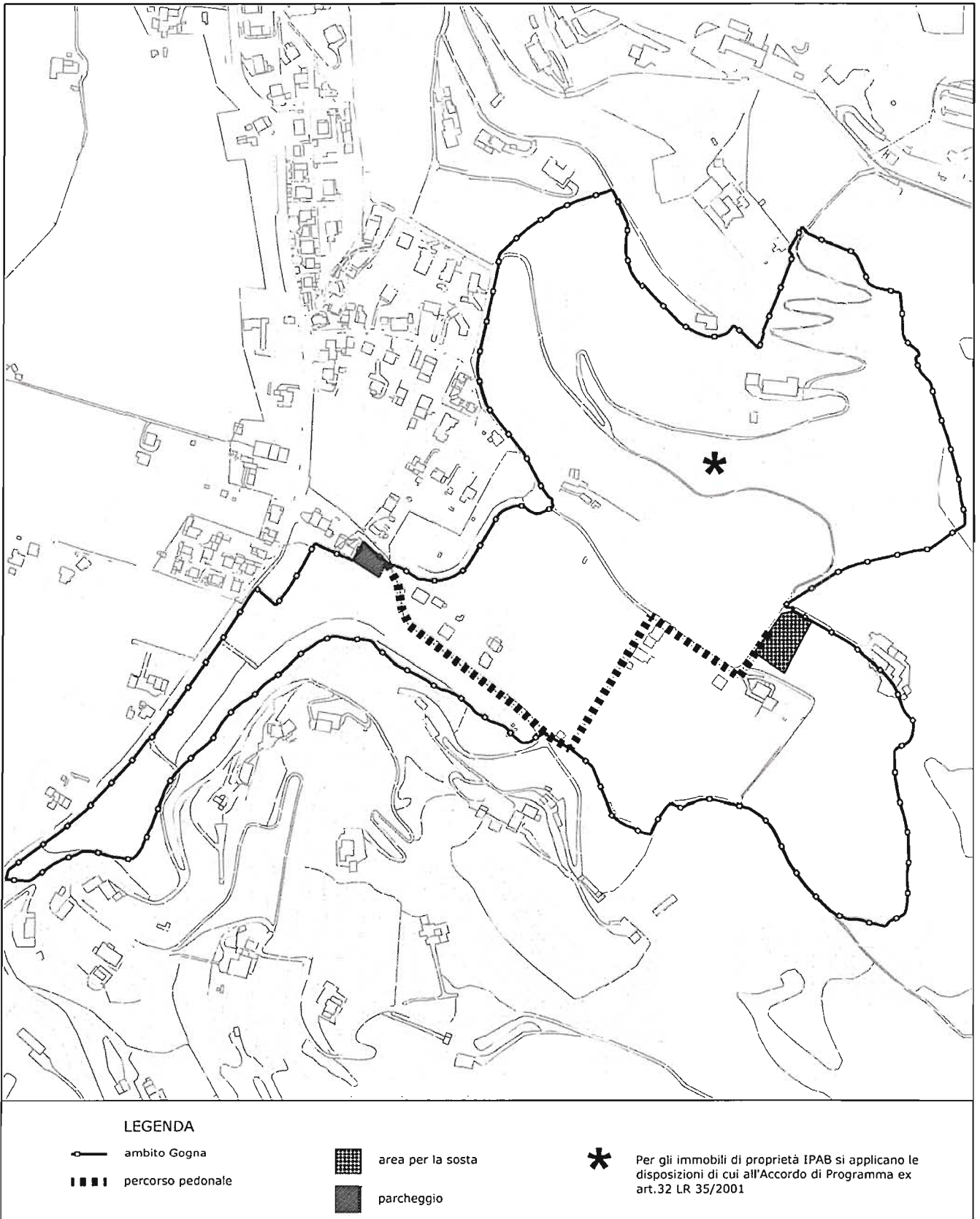


estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Localizzazione









COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA
Palazzo Serbelloni



Febbraio 2015



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE, I VINCOLI
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

In data 25.07.2011 è stato illustrato in Consiglio comunale il Documento del Sindaco, che ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/04, manifesta "le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi" delle previsioni del PI.

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.50 del 23-24.10.2012 ha adottato il Piano degli Interventi e lo stesso è stato approvato con Delibera di C.C. n.10 del 7.02.2013.

Con deliberazione n. 61 del 16.12.2014 è stata approvata una Variante parziale al Piano degli Interventi ed è divenuta efficace il 7.1.2015.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata tra gli interventi sociali del Comune di Vicenza e quelli dell'IPAB attraverso nuova residenze per anziani e a questo scopo con la valorizzazione del patrimonio esistente non più funzionale.

Con l' accordo di programma viene proposta la variante alle destinazioni urbanistiche dell'edificio proprietà dell'Istituto ubicata nel Centro storico cittadino in Contrà Oratorio dei Proti.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Palazzo Serbelloni e le sue pertinenze, in contra' Proti in Centro Storico, sono di proprietà dell'Ipab. L'edificio del Seicento, ha ospitato nel tempo degli uffici del Coni e del Comune di Vicenza, e in parte sede della Congregazione di Carità, necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione e valorizzazione che permetterebbe di riportarlo all'antico splendore recuperando nell'insieme anche l'antico brolo.

Palazzo Sale Serbelloni è un edificio dalla facciata asimmetrica, al piano terra, a intonaco di leggero bugnato, si apre un grande semplice portone centinato. All'interno l'atrio passante ha un soffitto a travi scoperte, mentre al piano nobile si trova la sala dell'alcova, purtroppo in parte manomessa e privata di alcune finestre, nella parete di fronte si trova un grandioso camino dalla nappa arricchita di sontuosi stucchi che incorniciano gli stemmi delle famiglie Sale e degli Arnaldi: ricordo del matrimonio di Ottaviano Sale con Cornelia Arnaldi.

Si tratta di uno dei palazzi più importanti del Seicento a Vicenza, molto particolare anche perché le finestre al piano terra sono prospetticamente concepite: è il primo e unico caso di adeguamento delle finestre ad esigenze prospettiche presenti a Vicenza. (fonte sito web Ipab)

L'Ente intende procedere al riuso con destinazioni compatibili, possibilmente pubbliche, direzionali o di rappresentanza al fine di restituire alla città un monumento di notevole interesse.



3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

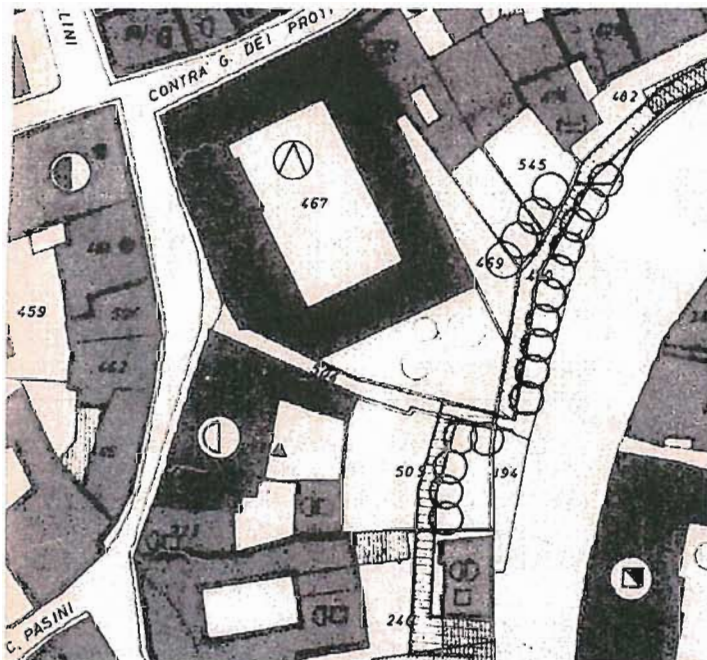
L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e alla valorizzazione del patrimonio al fine di recuperare risorse finanziarie con la vendita da poter investire in nuove attrezzature.



Il complesso edilizio del Palazzo Serbelloni in contrà Proti, e gli spazi aperti di pertinenza sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella prospettiva di investimenti che sta portando avanti, per le nuove strutture assistenziali, deve mettere in valorizzazione, a fronte della disponibilità di luoghi più idonei e di più facile accesso e gestione, il proprio patrimonio.

Per il Palazzo Serbelloni l'intento è quello di attribuirgli delle destinazioni d'uso che, compatibilmente con le caratteristiche del bene e con il vincolo monumentale presente, contentano un riuso più proficuo dell'immobile.

4. LE PREVISIONI URBANISTICHE, I VINCOLI



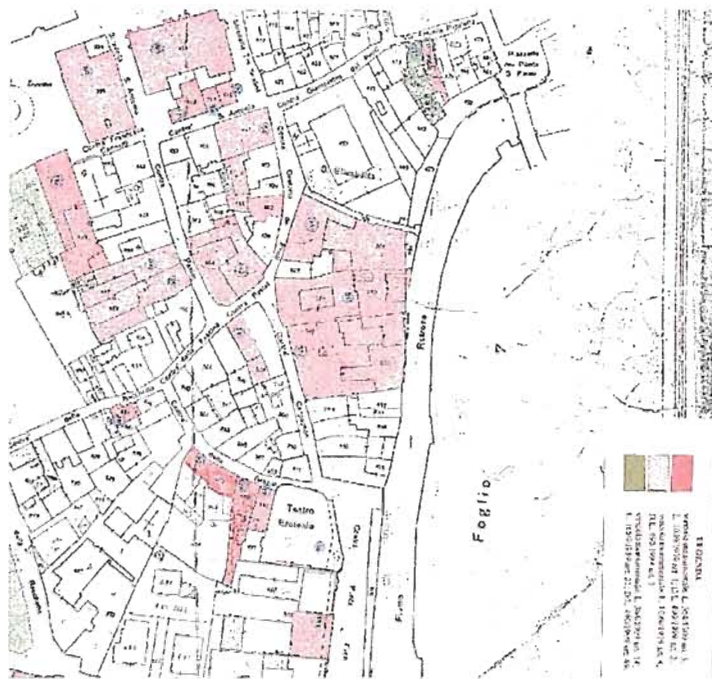
L'immobile ricade in zona A1 e pertanto è soggetto, ai sensi dell'art. 36 punto 4. delle NTO del PI alle disposizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico – Piano Coppa.

Per il Palazzo Serbelloni il piano del Centro Storico riconosce le attrezzature pubbliche con destinazione "E.C.A."

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, conferma per l'area la destinazione a Centro storico del capoluogo per il quale prevede, inoltre, nell'elaborato 2 del PAT la definizione di invariante di *natura storico-monumentale*.

All'art. 23 delle NTA si fa riferimento all'ambito UNESCO quale area dove è richiesta particolare attenzione alla qualità e decoro urbanistico e ambientale, il PAT fa propri gli impegni

e gli obblighi contenuti nella convenzione sulla protezione del patrimonio firmata nel 1972 e ratificata con L. 184/77, la zona del Centro Storico dove ricade l'edificio oggetto di Variante è classificata come "ambito altomedievale" a cui fa riferimento l'art. 21 delle NTA del PAT.



Il Centro Storico che è classificato a d alto rischio archeologico, ai sensi del D.Lgs 42/04.

Palazzo Serbelloni è inoltre individuato quale monumento soggetto all'art. 12 del sopracitato D.Lgs 42/04, il Decreto di vincolo specifico risale al 02/12/1930.

Dati catastali: Sez. Urbana; foglio 4, mappale 505.

5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che preveda destinazioni d'uso in parte diverse da quelle attuali ad "attrezzatura pubblica".

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche integrando l'art. 36 delle NTO del PI con il seguente comma:

"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."

NORMATIVA VIGENTE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale ^{[2] [4]}

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale.
2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.
In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

-
- a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
 - b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

- mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
- aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
- adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.

3. omissis

4. Centro Storico (A1)

- a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
- b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.
- c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
- d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
- e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
- f. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
- g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
- h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze,

strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.

- Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
- Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
- Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.
- i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
- j. Per l'area "Ex Macello" si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico "Ex Macello Comunale" contenuta nell'Elaborato 5. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h.
Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.
Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.
La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiederà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.

5. omissis
6. omissis
7. omissis

-
- [2] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 30/09/2014 di "approvazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare "Ex macello Comunale" di Via Giuriolo".*
- [4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

NORMATIVA VARIANTE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale ^{[2] [4]}

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale.
3. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

 - a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
 - b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

 - mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
 - abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
 - aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
 - adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.
3. omissis
4. Centro Storico (A1)

-
- a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
 - b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.
 - c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
 - d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
 - e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
 - f. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
 - g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
 - h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.
 - Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.

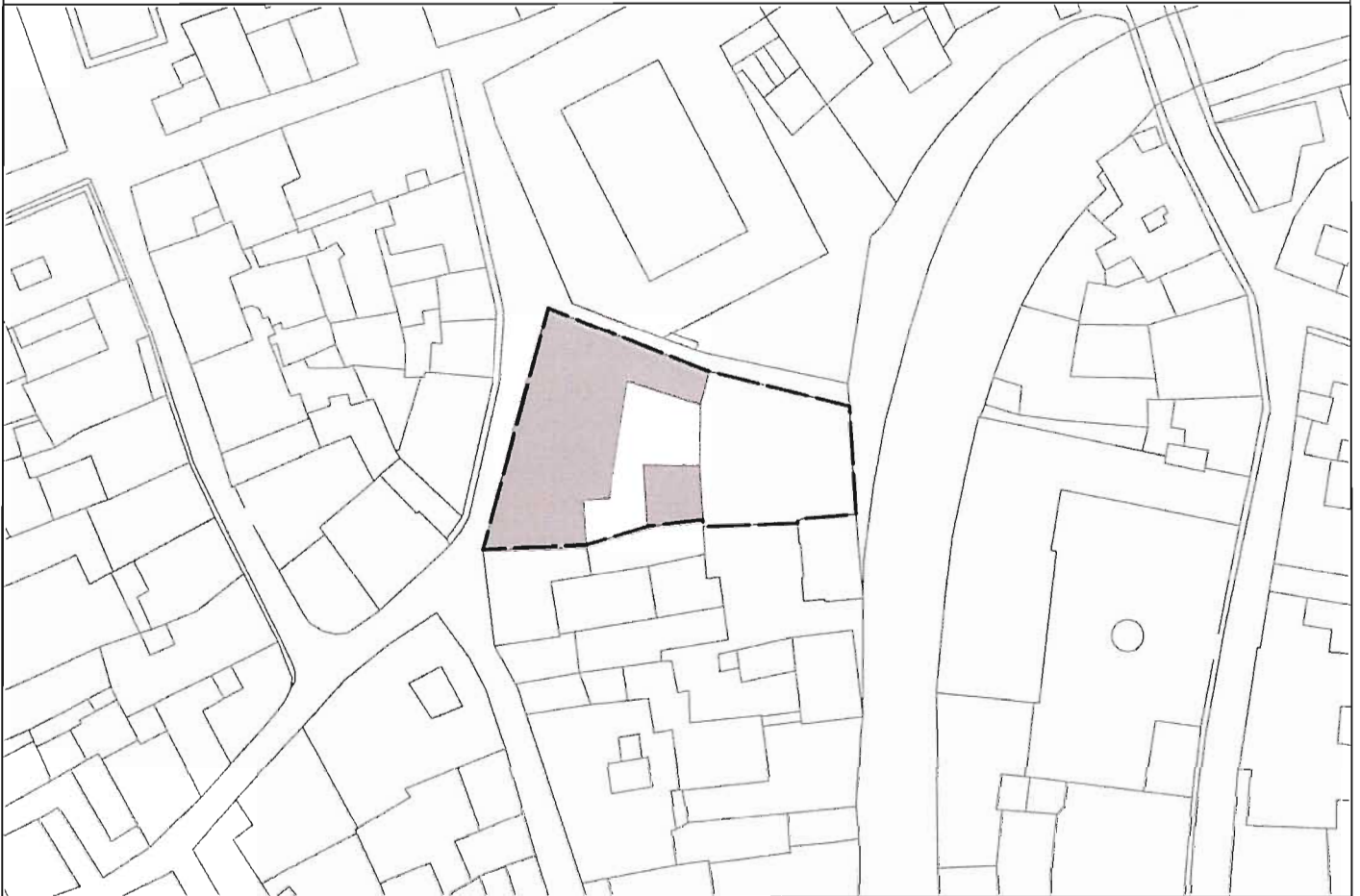
-
- Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
 - Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.
 - i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
 - j. Per l'area "Ex Macello" si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico "Ex Macello Comunale" contenuta nell'Elaborato 5. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h.
Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.
Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.
La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.
 - 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.**

- 5. omissis
- 6. omissis
- 7. omissis

[2] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 30/09/2014 di "approvazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare "Ex macello Comunale" di Via Giuriolo".*

[4] *Modifiche intervenute a seguito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di "approvazione della 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 21.6.2013".*

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.

Di seguito si riportano i seguenti elaborati tecnici:

Localizzazione

PAT vigente

PI vigente

Legenda PI vigente

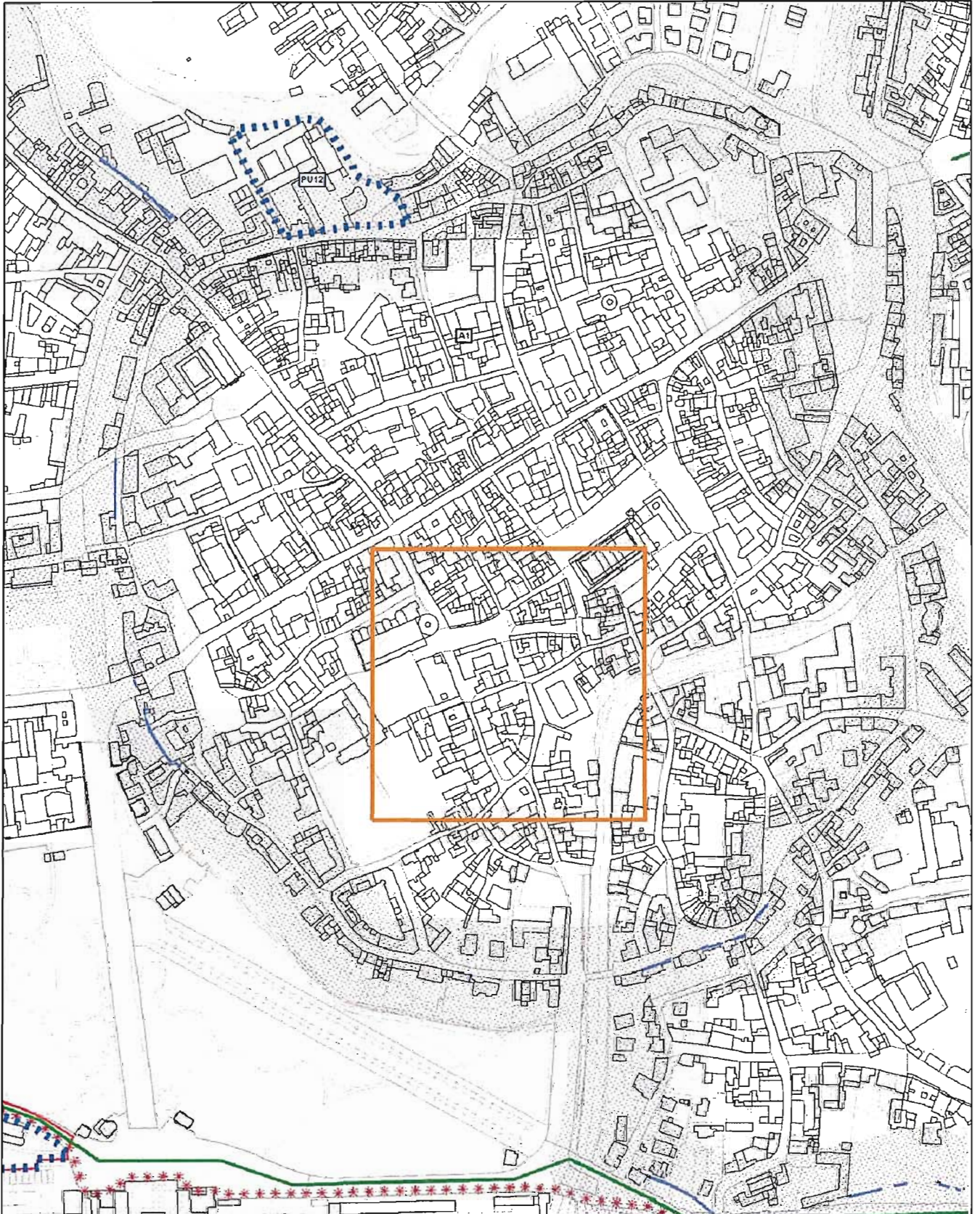
Estratto Piano Particolareggiato Centro Storico

PI – Elaborato 5 Fascicolo Schede Urbanistiche Variante

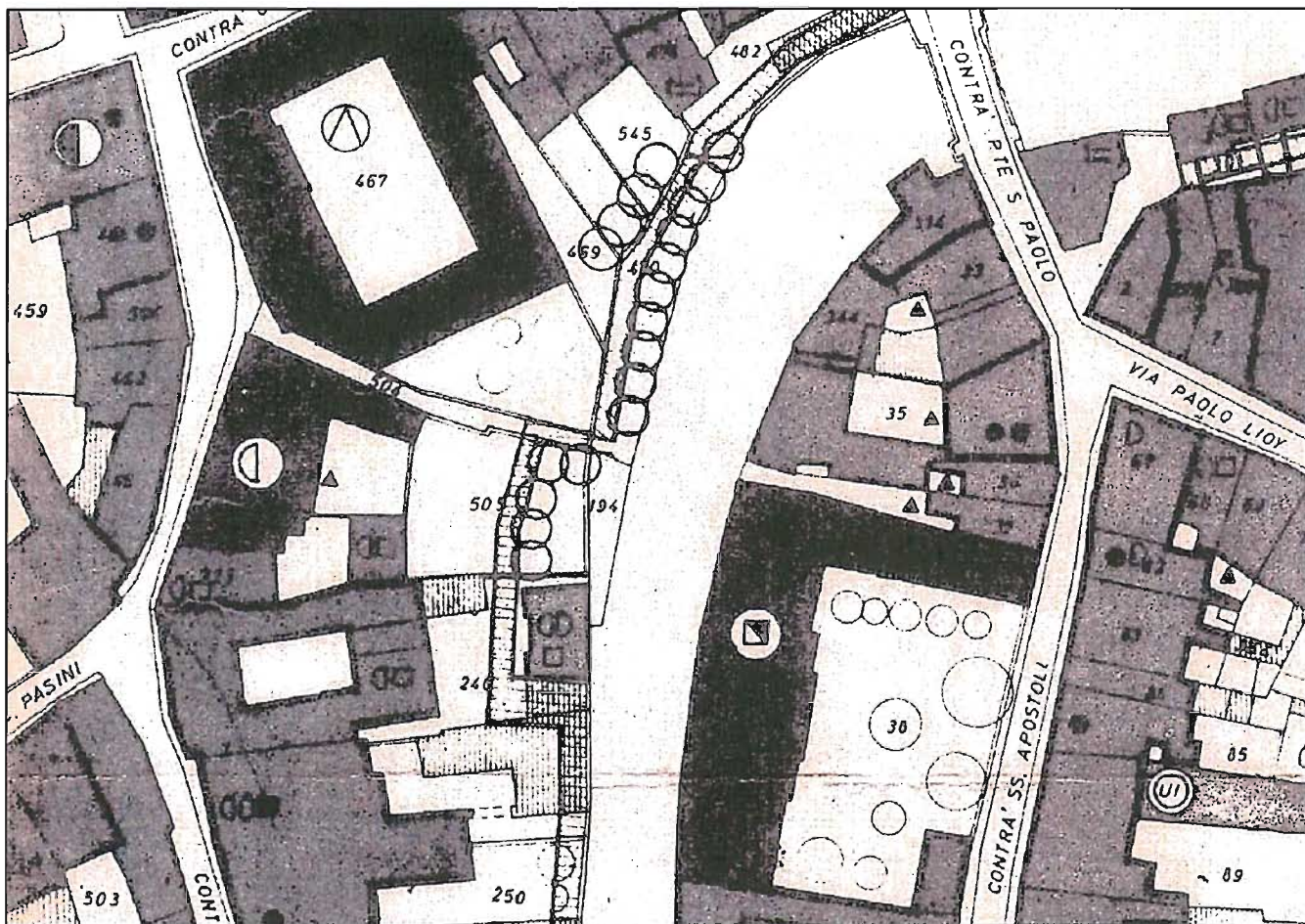


estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Localizzazione



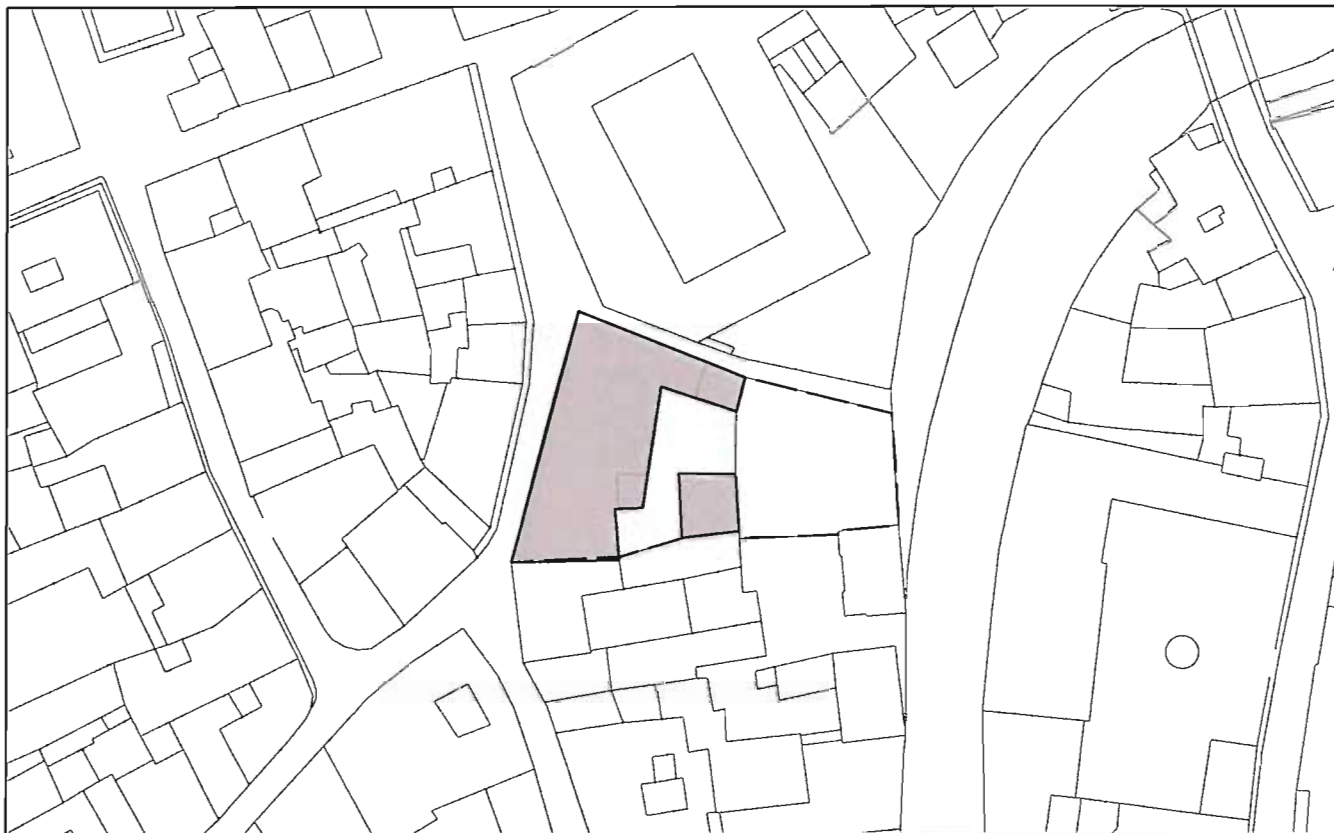
	Confine comunale		
ZONIZZAZIONE		INFRASTRUTTURE	
ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE			art. 31 Ferrovia
	art. 30 A1 - Centro storico		art. 32 Viabilità esistente
	art. 30 A2 - Pn - Tessuti e Borghi Storici		art. 32 Viabilità di progetto
	art. 30 A3 - Pn - Centro storico minore		art. 34 Percorsi Ciclo-pedonali
	art. 30 A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO			
	art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento		
ZTO C - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA			
	art. 38 Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D - ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO - PRODUTTIVI			
	art. 39 Ambito per insediamenti economici o produttivi soggetto a riqualificazione		art. 15 Fascia di rispetto stradale
	art. 39 Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento		art. 15 Fascia di rispetto omilaterale
	art. 39 Insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA		art. 15 Fascia di rispetto tetraogonale
			art. 33 Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione
ZTO E - ZONA RURALE			
	art. 40 Rurale collinare		art. 14 Sedi storico-critiche murane, Arco, Scaletto, Portici e Basilica di Monte Berico e fascia di rispetto
	art. 40 Rurale perturbano aperto		art. 14 Edifici e contesti di valore paesaggistico
	art. 40 Rurale perturbano intercluso		art. 14 Edificio di valore monumentale
	art. 40 Rurale ambientale		art. 14 Edificio di valore architettonico - intervento di restauro conservativo (rs1)
	art. 40 Rurale agricolo		art. 14 Edificio di valore architettonico - intervento di restauro e risanamento (rs2)
			art. 14 Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione (r)
			art. 14 Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (r')
ZTO F - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE			
	art. 44 Istruzione esistente/progetto (Fa)		
	art. 44 Attrezzature, infrastrutture o impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	art. 44 Spazi pubblici attrezzati in parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	art. 44 Servizi e supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)		
	art. 44 Riqualificazione e miglioramento ambientale (Fm)		
	art. 44 Ambito Parco		
AMBITI DI INTERVENTO			
	art. 26 Aree o strutture dismesse e degradate		art. 26 Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue
	art. 52 Coordinamento Urbanistico		art. 26 Attività produttiva in zona impropria da trasferire
	art. 53 Accordo art. 32 LRV 35/01		art. 26 Attività produttiva in zona impropria da confermare
	art. 54 Accordo art. 6 LRV 11/04		art. 28 Parco commerciale
	art. 55 Progetto urbano		art. 40 Annessi rustici non più funzionali al fondo
	art. 55 Comparti Progetto urbano		art. 61 Esigenze abitative di tipo familiare (art. 57 di PAT)
	art. 56 LPS non attuabile		
	art. 56 LPS attuabile		
	art. 57 PUA in corso di attuazione		
	art. 58 IED convenzionale		
	art. 59 Residenziale di perequazione		
	art. 60 Nucleo residenziale rurale		



E.C.A.



ATTREZZATURE PUBBLICHE



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.

