



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ai sensi dell'articolo 18
della Legge Regionale n. 11/2004
in ottemperanza della sentenza
del Consiglio di Stato n. 5154/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Febbraio 2016

a cura
Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio
Settore Urbanistica



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

PREMESSE

Ricorso amministrativo avverso alla zonizzazione di PI (Elaborato 3)

Avverso al permesso di costruire n.479/2012 del 23.04.2013 e, contestualmente, alla delibera di adozione (n.50 del 23-24.10.2012) e di approvazione (n.10 del 07.0.2013) del primo PI, in particolare l'Elaborato 3 - Zonizzazione, è stato promosso ricorso al TAR Veneto da parte dei signori Pegoraro Mariagrazia e Pesavento Alessandro, con riferimento al complesso residenziale e parco denominato "Villa Madonna" tra via Avogrado di Casanova e i portici di Monte Berico.

Su tale ricorso amministrativo si è pronunciato, più volte, sia il TAR Veneto che il Consiglio di Stato.

Con sentenza TAR Veneto n.414/2014, il Collegio ha riconosciuto l'illegittimità del Piano degli Interventi "nella parte in cui ricomprende il compendio della villa nell'ambito della zona rurale" (E rurale collinare), per contrasto con gli articoli 12 comma 3, 17 comma 2 lett. j) e 40 comma 5 della LR11/2004 "secondo cui gli interventi individuati nel PI devono essere coerenti con le previsioni del PAT".

Con l'ultima pronuncia del Consiglio di Stato del 12.11.2015, notificata a questo Comune il 26.11.2015, che riforma la sentenza TAR Veneto 1483/2014, viene ordinato al Comune di Vicenza "di dare esecuzione alla sentenza TAR Veneto 414/2014 e, in particolare, ritipizzare l'area del complesso di Villa Madonna attribuendo una destinazione urbanistica conforme alle previsioni del PAT entro sessanta giorni dalla notifica" della sentenza.

Sintesi questione urbanistica sottesa dal ricorso ed espressa nella sentenza TAR Veneto 414/2014

Il PAT, Elaborato 4-Carta della Trasformabilità, individua il compendio oggetto di ricorso come "Centro storico del capoluogo".

L'art.21 delle NTA del PAT che disciplina tale ambito, riconosce come "città storica" le parti di territorio, anche non urbanizzate o edificate, che necessitano di particolari misure di tutela e valorizzazione al fine della salvaguardia dei caratteri urbanistici, architettonici, storici, culturali, archeologici e paesaggistici.

Il PI, Elaborato 3-Zonizzazione, inserisce l'area oggetto di ricorso nel più vasto territorio rurale (ZTO E) di Monte Berico e della dorsale berica, assoggettando così l'area alle norme dell'art.40 delle NTO del PI per le zone rurali di tipo collinare.

Secondo la sentenza TAR Veneto 414/2014, la zonizzazione di PI ha fatto venire meno la tutela urbanistica (punto 1.2) che, coerentemente con il PAT, doveva essere garantita dallo strumento operativo (PI), determinando l'illegittimità nella parte in cui ricomprende il complesso nell'ambito della zona rurale, per contrasto con la LR 11/2004, "secondo cui gli interventi individuati dallo stesso piano (PI) devono essere individuati in coerenza con le previsioni del PAT" (punto 4.7). I presupposti sono la tutela (vincolo monumentale) ai sensi



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

del decreto legislativo n.42/2004, l'inclusione nella *Buffer Zone UNESCO*, l'individuazione nell'ambito del "*Centro storico del capoluogo*" (punto 4.2 , 4.3 e 4.5 e 4.7).

Per ottemperare a quanto ordinato dalla sentenza del Consiglio di Stato n.5154 del 12.11.2015, notificata a questo Comune il 26.11.2015, e al fine di zonizzare il complesso residenziale e parco di Villa Madonna coerentemente alle previsioni del PAT, così da eliminare il vizio di illegittimità del PI sollevato dalla sentenza TAR Veneto 414/2014, si propone la variante parziale al PI di seguito illustrata.

LA VARIANTE PARZIALE

Presupposti

Il PAT, Elaborato 4-Carta delle Trasformabilità, nel riconoscere la zona in cui ricade il compendio di Villa Madonna come "*Centro storico del capoluogo*" rimanda a una serie di articoli delle NTA che ne definiscono la qualità e quindi l'interesse da tutelare.

L'art.9 indica come invarianti di natura storico-monumentale e architettonica, il centro storico e la relativa Buffer Zone, le ville venete e i relativi contesti figurativi, gli immobili e manufatti di interesse storico-architettonico individuati nell'Elaborato 2 e Elaborato 4 del PAT.

L'art.21 stabilisce che "*Città storica*" deve intendersi tutte le parti del territorio, anche non urbanizzate o edificate, che necessitano di particolari misure di tutela e valorizzazione ai fini di salvaguardare i caratteri urbanistici, architettonici, storici, culturali, archeologici e paesaggistici. Tra queste, secondo le disposizione del decimo comma, ci sono anche i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale. Spetta al PI la loro individuazione e stabilire l'apposita disciplina di tutela, in coerenza con una serie di specifiche direttive, tra le quali: mantenimento giacitura, estensione e conformazione dei giardini; mantenimento integrità e relazione con il contesto; tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni presenti, degli elementi vegetazionali, ecc.

Il correlato art.23 sul patrimonio UNESCO, stabilisce tra l'altro che il PI individui "*i con visuali e i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico dagli accessi principali e dal fondale panoramico collinare*".

Inoltre, la presenza di un'area boscata (Elaborato 1 e Elaborato 4) va anch'essa tutelata e valorizzata in conformità agli indirizzi regionali inerenti al settore forestale (ultimo paragrafo sesto comma art.7 delle NTA).

Con riferimento all'Elaborato 2-Carta delle Invarianti, richiamato nell'art.9, nell'ambito del compendio in questione non si riscontra alcuna invariante di natura storico-monumentale come ville venete, complessi e testimonianze storico-architettoniche o edifici liberty.

Come rappresentato nell'Elaborato 1-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sono riportati tre vincoli: quello monumentale d'interesse storico nazionale, RD 17.01.1935-



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

Anno XIII n.30, riferito al valore testimoniale della prima battaglia del Risorgimento nazionale per la causa dell'indipendenza e dell'unità d'Italia (*“dossale Monte Bellaguardia, la Villa Guiccioli, il Santuario di Monte Berico, e la dossale dei Sette Venti”*); quello paesaggistico riferito alla Valletta del Silenzio e aree limitrofe, e quello riferito alle zone boscate.

Nessun decreto di vincolo monumentale, ossia dichiarazione di bene culturale ai sensi del Titolo II del DLgs 42/2004, risulta invece posto sugli edifici (e/o pertinenze) ricadenti nel compendio, in particolare sull'immobile in comproprietà dei ricorrenti ricostruito e ampliato nel 1957 (progetto edilizio autorizzato nel 1955) dopo i danni subiti dai bombardamenti aerei della seconda Guerra Mondiale, così come si evince anche dalla nota della Soprintendenza Prot. N. 24308 del 17.09.2014 allegata all'istanza edilizia n.1162/2015.

Con riferimento all'Elaborato 4-Carta delle Trasformabilità, nessun immobile del compendio Villa Madonna rientra nella fattispecie degli elementi ricompresi nella voce *“Valori e tutele”* e afferenti a *“Tessuto antico e tessuto storico”* (ambito a stelline), *“Edifici e complessi di valore monumentale”*, *“Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV”* o *“Pertinenze scoperte da tutelare”*.

Considerazioni preliminari

È opportuno partire dalla sottolineatura evidenziata dalla sentenza TAR Veneto sull'aver fatto venir meno la tutela urbanistica per l'area in questione, dettata dall'essere ricompresa nell'ambito *“Centro storico del capoluogo”*, nella *Buffer Zone UNESCO* del centro storico e nel perimetro del vincolo monumentale di valore testimoniale della prima battaglia risorgimentale (Regio Decreto del 1935).

È altrettanto importante considerare che il PAT, non indica altri elementi puntuali di tutela sul compendio immobiliare in questione (vedi paragrafo sopra), se non l'area boscata da tutelare (interesse paesaggistico), corrispondente alla più importante area vegetazionale dello storico Colle Parnaso.

È su questo elemento naturale/ambientale che si vuole porre attenzione, evidenziando che è proprio lo storico Colle Parnaso a dare impronta e importanza all'intero compendio: situato lungo i portici di Monte Berico, si innalza su parte di essi e degrada verso il centro storico; sulla sommità è ancora visibile il ròccolo e la vegetazione che lo circonda, ai piedi la villa padronale, distrutta dai bombardamenti aerei della Seconda Guerra Mondiale e ricostruita e ampliata tra il 1955/1957 con funzione di convitto religioso (progetto edilizio protocollo 11213/56) e rimaneggiata negli anni successivi, tanto da diventare equiparabile a un condominio, e altri fabbricati minori, anch'essi ristrutturati nel tempo (immagini 1-5).

Il Colle Parnaso (o Monte Parnaso) è infatti indicato da tempo nelle cartografie storiche (immagine 11), in documenti storici che attestano lo stato dei luoghi o le trasformazioni avvenute nel tempo secondo i gusti delle varie epoche (immagine 12, 13), o citato in



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

trattazioni storiografiche (esempio, prof. Cevese, Giambattista Giarolli), quale elemento caratterizzante del paesaggio cittadino verso Monte Berico.

Giambattista Giarolli, nel suo libro sulla toponomastica cittadina (pubblicato negli anni '80), descrive il Colle Parnaso come *“breve altura innalzatesi a forma di cono, su cui era un romantico luogo di convegno di arcadici cultori delle Muse: ancor oggi (metà '900) una torricella e due pini di stagliano contro il cielo, dando al paesaggio quel caratteristico profilo che costituisce una nota ormai comune e inseparabile nelle vedute che riproducono il Colle sacro”* (immagine 14).

Di fatto, il vincolo monumentale risorgimentale apposto nel 1935 non ha fatto altro che confermare il volare storico dell'area compresa tra la *“dossale Monte Bellaguardia, la Villa Guiccioli, il Santuario di Monte Berico, e la dossale dei Sette Venti”* e soprattutto gli spazi aperti testimoni della prima battaglia risorgimentale, tutelando quindi anche i luoghi che con la presente variante si vogliono conservare, ottemperando così alla sentenza del TAR n.414/2014, rendendo coerente la pianificazione operativa (PI) con quella strutturale (PAT).

Proposta

Dovendo operare in ordine a una ridefinizione della zona urbanistica di PI che tenga conto degli imputati aspetti di *“incoerenza”* tra i due strumenti urbanistici del PRC sopra descritti, così riassumibili:

- qualità storica impressa da PAT con l'ambito *“Centro storico del capoluogo”* (art. 9, 21);
- attenzione ai caratteri di tutela del centro storico nell'ambito della Buffer Zone UNESCO (art. 9, 23);
- attenzione ai caratteri di tutela della memoria della prima battaglia risorgimentale del 10 giugno 1848 affinché *“sia particolarmente additata alla venerazione degli Italiani la zona dei Colli Berici”* imposta dal RD 17.01.1935-Anno XIII, n.30;
- tutela e valorizzazione degli elementi paesaggistici, in questo caso riferiti alle aree boscate del Colle Parnaso (art. 7);

si propone, in attuazione dell'art.21 delle NTA del PAT, considerando anche le correlate disposizioni normative del PAT, di *“ritipizzare”* il complesso come parte del territorio di interesse storico, artistico e ambientale (ZTO A), facente capo all'art 36 delle NTO del PI.

Va precisato che il PI, in attuazione e in coerenza con il PAT, nel definire nello specifico quanto ricompreso nel *“Tessuto antico e tessuto storico”*, suddivide la ZTO A in sottozona in considerazione delle loro natura costitutiva e conformativa, nonché degli elementi intrinseci riconosciuti di valore storico, artistico o ambientale: *A1 Centro Storico; A2 Tessuti e Borghi Storici; A3 Centro storico minore; A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale*. Infatti, la sottozona *A1 Centro Storico* è il tessuto antico già sottoposto a pianificazione



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

attuativa del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato nel 1979; A2 *Tessuti e Borghi Storici* sono le appendici ottonocentesche; A3 *Centro storico minore* sono le (due) realtà urbane storiche minori; A4 *Complessi e immobili storici e di interesse culturale* sono solo i complessi immobiliari già individuati dal PAT come elementi di “*Valore e tutela*” e riconosciuti come bene culturale da un proprio decreto di vincolo di interesse storico-architettonico (esempio, nella zona, Villa Volpe Carcano Roi; Villa Barbaro e Dei Sette Venti; Villa Camerini; Villa Lampertico Rossi di Schio), non aventi funzione pubblica, con destinazione residenziali o compatibili con il bene vincolato.

Valutato che il complesso di Villa Madonna non rientra nelle quattro fattispecie sopra richiamate, in quanto privo di quei riconoscimenti puntuali definiti dal PAT, come illustrato al paragrafo *Presupposti*, in particolare la dichiarazione di bene culturale per essere classificata come sottozona A4, che la qualità da riconoscere e da tutelare, in virtù anche dell'essere ricompreso nel “*Centro storico del capoluogo*”, è legata alla presenza “preponderante” del parco/giardino storico, la cui individuazione nel PI è prevista dal comma 10 dell'art.21 del PAT, si propone di determinare una nuova sottozona denominata “*A5 Parchi, giardini, spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale*”.

Tale nuova sottozona, valevole per l'intero territorio comunale, è legata quindi alla presenza “preponderante” di parchi, giardini o spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale, nei quali sono inseriti in armonico dialogo gli edifici esistenti, la cui tutela verte in primis sulla salvaguardia dell'ambiente naturale e che caratterizza ancora parte del paesaggio urbano.

Nel caso in specie, la disciplina urbanistica di tale sottozona permetterà la salvaguardia non solo del parco storico della villa, caratterizzato dal Colle Parnaso, ma andrà a tutelare gli elementi vegetazionali esistenti, giacché vincolati, a conservare lo stato dei luoghi e quindi il valore testimoniale impresso con il Regio Decreto del 1935 sul pendio di Monte Berico (Colle Parnaso) e con il vincolo paesaggistico, nonché la visuale dal e sul centro storico nell'ambito della Buffer Zone UNESCO.

Inoltre, in ordine all'art.40 comma 5 della LR 11/2004, per conseguire la tutela sugli edifici esistenti, si ritiene di attribuire le tipologie di intervento disciplinate dall'art.14 comma 10 delle NTO del PI, peraltro già indicate nel censurato Elaborato 3-Zonizzazione. Si ritiene inoltre di individuare il ròccolo presente sulla sommità del Colle Parnaso, edificio non rappresentato precedentemente nella cartografia di base del PI, assegnandogli un idoneo grado di protezione, “*Restauro conservativo (rs1)*”, di cui all'art.14 , comma 10, lettera g., con ciò ritenendo di migliorare le disposizioni della tutela dei beni storico-ambientali dell'area, come previste dal PAT. Per quanto riguarda invece le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti inseriti nella sottozona, esse sono definite dal comma 3 dell'art.36 così come modificato con la presente variante.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

In merito all'ambito di zonizzazione, il perimetro della nuova sottozona A5 è stato definito tenendo conto dello stato dei luoghi, considerando gli elementi fisici riconoscibili come portici, strade, recinzioni, ecc., comparati con la situazione catastale.

A seguito di tale valutazione, la perimetrazione quindi si assesta sui portici di Monte Berico, sul viale di accesso al complesso dai portici stessi, su via Avogadro di Casanova (detta Stradella del Diavolo), lungo il confine del più recente edificato, racchiudendo così il Colle Parnaso e la sua zona pedecollinare storica (immagini 6-10, 15) .

Una piccola porzione di terreno retrostante la struttura ricettiva (Albergo San Raffaele) di viale X Giugno, pertinenziale e di proprietà dell'attività alberghiera, classificata ora come sottozona E -Rurale collinare-, viene invece riclassificata come sottozona *Fb Zona per attrezzature e infrastrutture e impianti di interesse comune*, disciplinata dall'art.44 delle NTO, così da formare un unicum della struttura ricettiva (immagine 15-16).

Normativa e zonizzazione

Art. 36 ZTO A – Zone di interesse storico, artistico ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, 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
- e. **A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale**

2. (*omissis*)

3. Nelle sottozone A2, A3, A4 e **per gli edifici ricompresi nella sottozona A5** la destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 7 del l'art. 37 a esclusione delle lettere d., e., g., e quelle della lettera h. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data in vigore del PI.

4. Centro Storico (A1)

(*omissis*)

5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

(*omissis*)

6. Centro Storico minore (A3)

(*omissis*)

7. Complessi e immobili storici e di interesse culturale (A4)

(*omissis*)

8. **Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale (A5)**

I parchi, i giardini e gli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale sono individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione.

Tali ambiti non possono essere alterati nella loro giacitura, conformazione ed estensione. Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi che non compromettono la loro integrità e conservazione o i caratteri storici e ambientali propri del luogo.

A tal fine sono da conservare gli elementi storico-architettonici, i beni ivi presenti, le alberature e gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

ambientale, salvo la loro sostituzione per ragioni fitosanitarie con esemplari della stessa specie, ovvero, il ripristino dei caratteri storici e ambientali preesistenti, in armonia con l'attuale stato dei luoghi, sulla base di un'analisi storica documentata.

Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'eliminazione degli elementi di degrado o incongrui con il carattere storico ambientale del luogo stesso.

Per gli edifici presenti nell'ambito individuato sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro in corrispondenza anche delle singole unità edilizie, e comunque in conformità alle previste categorie di intervento indicate dal PI.



Estratto Elaborato 3-Zonizzazione VIGENTE (scala adattata)



Estratto Elaborato 3-Zonizzazione VARIANTE



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

Dichiarazioni, asseverazioni e verifiche di legge

Compatibilità idraulica

Il Piano degli interventi recepisce le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale.

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale, ai fini della compatibilità idraulica è stata prodotta dichiarazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R.V. n.2948 del 06.10.2009.

Valutazione di Incidenza (VINCA)

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale e considerate le fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza relativamente a piani, progetti e interventi per i quali, singolarmente o congiuntamente ad altri piani non producono effetti significativi negati sui siti della rete Natura 2000, come riportato nell'allegato A alla D.G.R. n.2299 del 9.12.2014, paragrafo 2.2, è stata prodotta dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Giacché il Rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato nel dettaglio tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, la presente variante parziale al Piano degli Interventi non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS in quanto "*meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di approvazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT*" e le condizioni di sostenibilità ambientale del contesto.

Verifica dimensionamento e SAU

Dal punto di vista del carico insediativo la presente variante non prevede aumento del dimensionamento degli abitanti teorici, in quanto la nuova zonizzazione non ammette incrementi volumetrici, ma solamente il recupero di quanto già esistente nell'ambito, e pertanto non sono necessarie nuove superfici a standard urbanistico.

Per quanto, invece, attiene al consumo di suolo agricolo, si evidenzia che il complesso di "Villa Madonna", come risulta dagli elaborati allegati al PAT (prioritariamente la *Carta della SAU*) è parzialmente qualificato come superficie a "*prati stabili*" per una superficie di circa 25.840 mq). Tuttavia, considerato che l'allegato A della delibera di Giunta Regionale n.3650 del 25.11.2008 stabilisce che "*dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è inoltre esclusa la superficie agricola*



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

*destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, **parchi giardino**, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione", si ritiene, in considerazione anche dei contenuti della variante parziale, che non vi sia riduzione della SAU potenzialmente trasformabile, lasciando così inalterata la previsione di trasformazione del Piano degli Interventi, quantificata in 130.327 mq.*



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

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

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



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

Galleria immagini

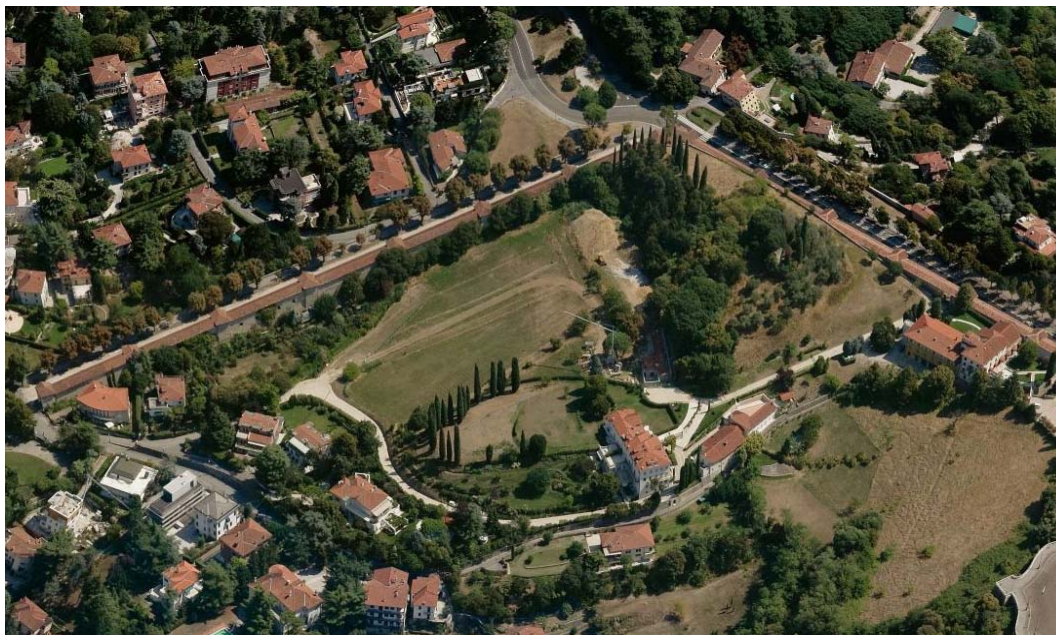


Immagine 1 – Panoramica aerea



Immagine 2 – Panoramica aerea (dettaglio degli immobili ricadenti nel complesso)





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 3 – Panoramica da piazzale della Vittoria



Immagine 4 – Colle Parnaso da piazzale delle Vittoria





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 5 – Ròccolo e vegetazione circostante sulla sommità del Colle Parnaso



Immagine 6 – Declivio del Colle Parnaso verso i portici di Monte Berico e l'edificato





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 7 – Declivio collinare nella parte finale verso i portici e l'edificato



Immagine 8 – Area verde pedecollinare nella parte finale verso i portici e l'edificato





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 9 – Via Avogadro di Casanova detta *Stradella del Diavolo*



Immagine 10 – Viale di accesso a confine con l'edificato di via Avogadro di Casanova





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 11 - Estratto mappa Catasto austriaco

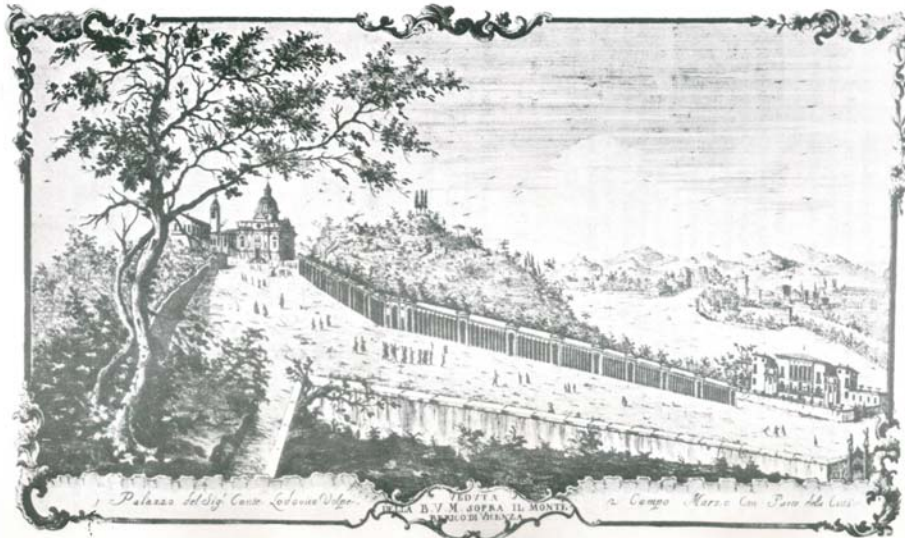


Immagine 12 – Veduta del Santuario della B.V. sopra Monte Berico di Vicenza.
Da un'incisione di Cristoforo Dall'Acqua (1734-1787)





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica

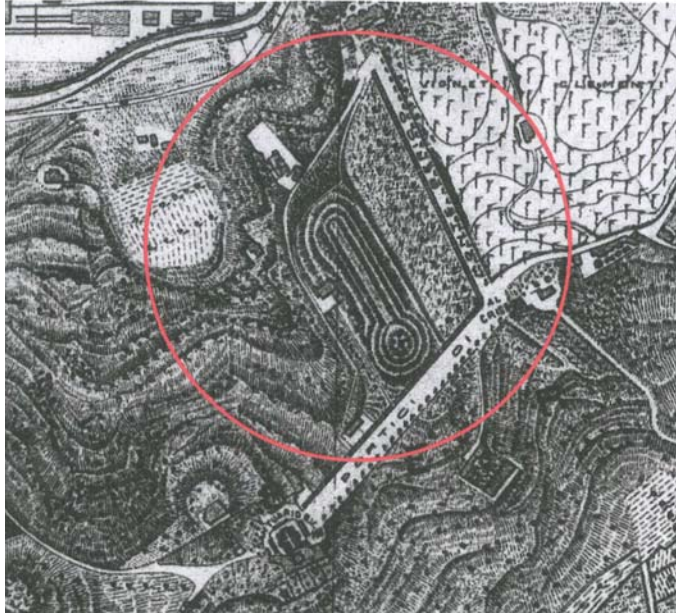


Immagine 13 – Rappresentazione area di Monte Berico e villa Madonna riferita al XVIII sec.



Immagine 14 – Veduta da piazzale della Vittoria (archivio Vajenti, 1975)





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica



Immagine 15 – Veduta viale di accesso ai fabbricati del complesso e al retro della struttura ricettiva



Immagine 16 – Veduta area pertinenziale retrostante la struttura ricettiva

