

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO: Riquilificazione area in Vicenza V.Le Della Pace – via Rumor  
Ex Centrale Enel



## RELAZIONE TECNICA RIASSUNTIVA

Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison

C.D.S. COSTRUZIONI SpA

ARCHITETTO  
Sezione V/a

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

OSCAR JOSÈ  
LOVISON

n° 499

**OGGETTO:** Istanza per riqualificazione e riconversione urbanistica – area in Vicenza Viale della Pace (ex Centrale Enel)

**Richiedenti:**

- C.D.S. Costruzioni S.p.a. con sede in Erbusco (Bs) via dell'Industria n. 36 Rappresentata dal sig. **Enrico Biffi – Utilizzatrice.**
- UBI Leasing S.p.a. con sede a Brescia via Cefalonia n. 74 Rappresentata dal sig. **Massimo Roncato – Proprietaria.**

## **RELAZIONE TECNICA RIASSUNTIVA**

### **1.00 PREMESSA**

L' intervento proposto, riguarda la riqualificazione dell'area abbandonata "Ex Centrale Enel", sita lungo Viale Della Pace – Vicenza, area considerata dal vigente piano, come area di degrado, da riqualificare.

### **2.00 PROGETTO:**

Il progetto di riqualificazione, consiste nel demolire tutti (ad esclusione dell'edificio posto in angolo con via Marzari e via Rumor) i fabbricati esistenti, mediante bonifica dell'area, riqualificando l'area tutta, edificando tre nuovi edifici, di cui uno a destinazione commerciale, uno di tipo residenziale, e un manufatto da cedere all'Amministrazione Comunale, ad uso pubblico da destinarsi ad archivio.

La superficie attualmente coperta è di mq. 3380,00 circa, che rimarrà pressoché invariata con una migliore organizzazione, creando delle aree a verde, parcheggi, e modificando la sede viaria di Viale Della Pace, con la creazione di una nuova rotatoria per l'innesto con via G. Trissino, una nuova pista ciclabile e inerente marciapiede, riorganizzando il tutto per il transito veicolare privato e pubblico, e inerenti soste.

L'intervento sarà suddiviso, visto il momento particolare del mercato immobiliare, in tre ambiti.

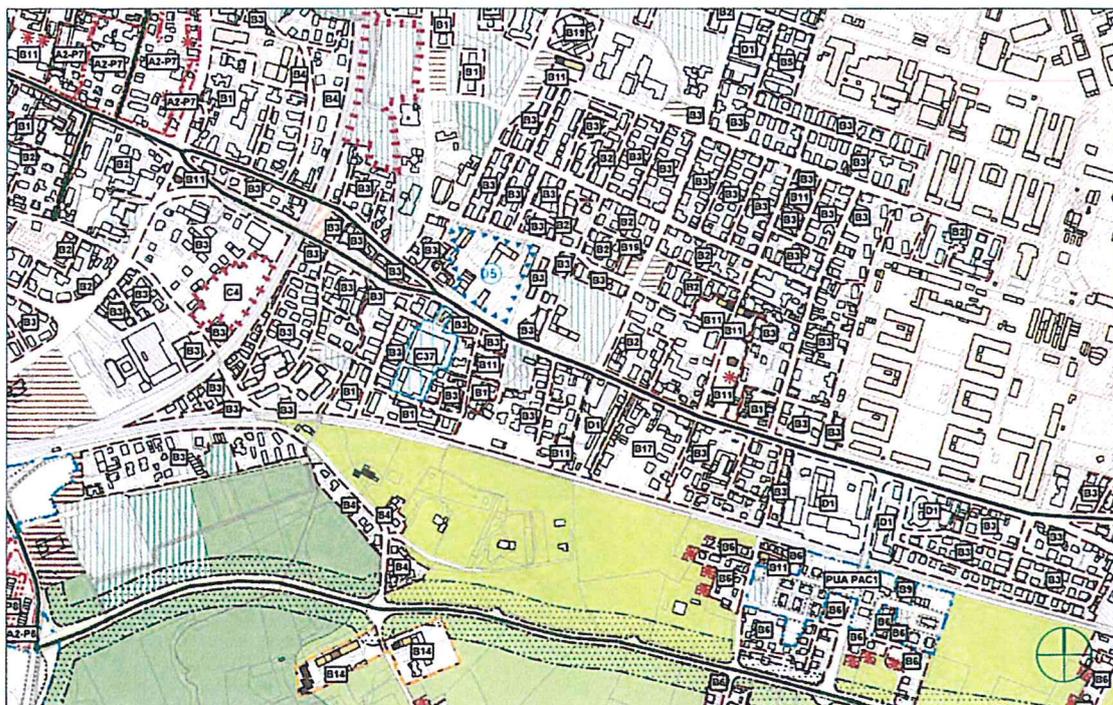
- a) Il primo, riguardante il fronte di Viale Della Pace, dove verranno realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione e private che comprendono:
  - un edificio pubblico (archivio Comunale);
  - un edificio privato commerciale (sede Lidl);
  - la pista ciclabile e pedonale, con inerente fermata autobus, che recepisce le linee guida del progetto inerente sulla viabilità predisposta dall'Amministrazione Comunale;
  - l'area a verde e inerenti parcheggi;
  - la viabilità principale, con inerente rotatoria.
  
- b) Il secondo, che riguarda il fronte di via Rumor che comprenderà:
  - un edificio privato residenziale di cinque piani su pilastri, aperto al piano terra;
  - l'inerente viabilità interna e propri standard.
  
- c) Il terzo, che riguarderà la sola ristrutturazione dell'edificio esistente con propria viabilità e standard.

Il tutto debitamente convenzionato da apposita unica convenzione, anche se realizzata a stralci.

### **3.00 PRESCRIZIONI:**

Così come previsto dal P.I., i vari manufatti saranno progettati con tecnologie avanzate, quali il risparmio energetico, la loro fruibilità pedonale e carraia, per i portatori di handicap, per il contenimento dei carichi ambientali e di benessere, ovvero edifici di classe energetica tipo "A", oltre al fatto di mascherare l'esistente antenna Wind e interrare tutti i cavi aerei.

Di seguito pertanto, si riportano le prescrizioni e le aspettative dell'ultima variante previste dal P.I.



*Piano degli Interventi – estratto Elaborato 3*

#### **INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE**

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

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

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

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

## DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo dismessa e sottoutilizzata in un contesto attualmente interessato da una situazione di grave degrado ambientale e sociale.

Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla presenza di impianti tecnologici, i futuri interventi saranno condizionati all'acquisizione dei nullaosta/assensi da parte degli enti preposti.

A fronte del rilevante stato di degrado che caratterizza l'area si ritiene di interesse pubblico la riqualificazione della stessa anche con l'eventuale insediamento di un'attività commerciale medio-grande.

A fronte delle specifiche destinazioni da insediarsi l'intervento sarà soggetto a variazione di PI mediante accordo ex art.6 L.R. 11/2004 e dovrà essere valutato in sede di VAS.

## OBIETTIVI GENERALI

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

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

- integrazione delle diverse forme distributive e del sistema commerciale con la rete dei servizi, rigenerazione di un ambito fortemente degradato anche attraverso l'offerta di nuovi punti di "centralità", anche mediante il ricorso a forme di intesa e meccanismi di concertazione tra soggetti pubblici e privati nella costruzione di politiche commerciali, finalizzati alla valorizzazione della funzione commerciale urbana in tutte le sue componenti dimensionali e con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato.
- recupero urbanistico dell'area attraverso la valorizzazione dell'area con un mix funzionale che preveda oltre alla residenza, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi e attrezzature al servizio della collettività;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti;
- creazione di spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;

La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

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

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

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

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

- riqualificazione e rifunzionalizzazione della rete viaria;
- razionalizzazione del sistema degli accessi;
- realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali;

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

## INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

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

### *Sistema insediativo:*

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

### *Sistema ambientale:*

- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
  - rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
  - attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
  - utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
  - promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nella misura di 1 ogni 10 posti auto o frazioni di 10;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzare riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente;

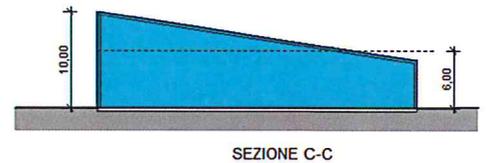
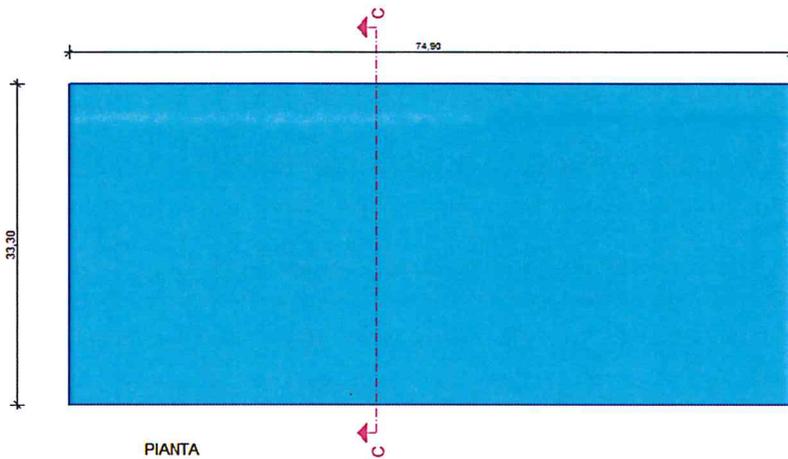
### *Sistema servizi ed infrastrutture:*

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità, anche intervenendo sulle sezioni e sui tracciati viari esistenti e contermini;
- dovranno essere realizzati spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- dovranno essere previsti spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
- dovrà essere implementata una fermata TPL di primo livello - linea LAM sul fronte di intervento lungo viale della Pace.

In particolare poi, si precisa che i manufatti saranno oggetto di progetto specifico convenzionato in cui saranno presentati tutti gli aspetti strutturali e tecnologici, che dovranno comunque rispettare quanto segue:

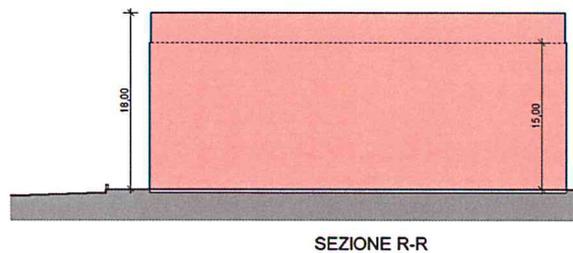
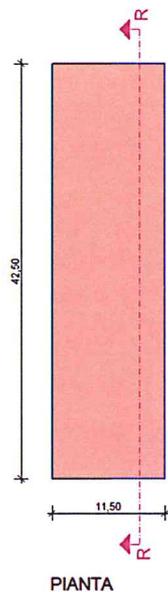
**a) Parte commerciale – nuovo intervento:**

- Altezza massima mt.10.00
- Altezza minima mt.6.00
- Superficie coperta secondo il massimo inviluppo del piano urbanistico (schema allegato).



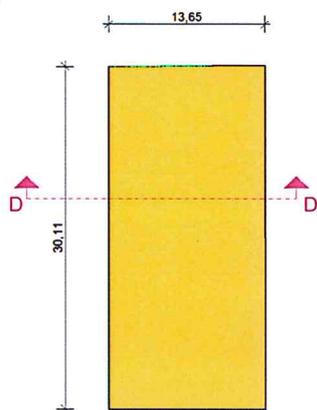
**b) Parte residenziale- nuovo intervento:**

- Altezza massima mt.18.00
- Altezza minima mt.15.00
- Superficie coperta secondo il massimo inviluppo del piano urbanistico (schema allegato).

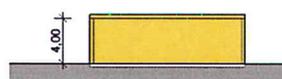


**c) Parte direzionale – ristrutturazione:**

- Altezza massima mt. 4.00
- Altezza minima mt.--
- Superficie coperta secondo il massimo inviluppo del piano urbanistico (schema allegato).



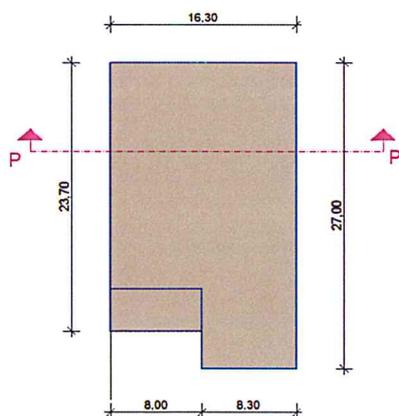
PIANTA



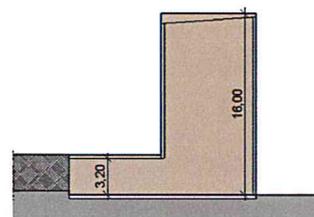
SEZIONE D-D

**d) Parte pubblica – nuovo intervento:**

- Altezza attuale (ampliabile) mt.16.00
- Altezza minima mt.3.20 e/o addossato in confine
- Superficie coperta secondo il massimo inviluppo del piano urbanistico (schema allegato).



PIANTA



SEZIONE P-P

Altavilla Vicentina, li 10.01.2016

**Il Tecnico  
(Arch. Oscar Lovison)**



## ELENCO TAVOLE DI PROGETTO:

n. 28 tavole di progetto con stato attuale e futuro e precisamente:

- Tavola 1       inquadramento cartografico: estratto catastale, estratto PI, estratto CTR;
- Tavola 2       inquadramento cartografico: estratti PAT;
- Tavola 3       stato attuale: documentazione fotografica ;
- Tavola 4       stato attuale: piano quotato;
- Tavola 5       stato attuale: fabbricati A, B, C;
- Tavola 6       stato attuale: fabbricati D, E, F;
- Tavola 7       stato attuale: reti tecnologiche esistenti e demolizione fabbricati;
- Tavola 7a      stato attuale: demolizione rete tecnologica aerea e suo rifacimento;
- Tavola 8       stato futuro: planivolumetrico con comparti, destinazioni d'uso e viabilità;
- Tavola 9       stato futuro: planimetria generale con disciplina urbanistica;
- Tavola 10      stato futuro: planimetria generale individuazione aree a standard pubblico;
- Tavola 10a     stato futuro: planimetria generale con quotazione piani bitumati;
- Tavola 11      stato futuro: planimetria generale con individuazione parcheggi privati;
- Tavola 12      stato futuro: individuazione aree cedere e aree da vincolare ad uso pubblico;
- Tavola 13      stato futuro: pianta piano terra;
- Tavola 14      stato futuro: pianta piano primo;
- Tavola 15      stato futuro: pianta piano secondo, terzo, quarto;
- Tavola 16      stato futuro: pianta piano quinto;
- Tavola 17      stato futuro: profili fabbricati di progetto;
- Tavola 18      stato futuro: particolari aree a parcheggio e verde pubblico;
- Tavola 19      stato futuro: rendering planivolumetrici;
- Tavola 20      stato futuro: reti tecnologiche, fognature;
- Tavola 21      stato futuro: reti tecnologiche, particolari fognature;
- Tavola 22      stato futuro: reti tecnologiche, acquedotto e gasdotto;
- Tavola 23      stato futuro: reti tecnologiche, energia elettrica;
- Tavola 24      stato futuro: reti tecnologiche, illuminazione pubblica;
- Tavola 25      stato futuro: reti tecnologiche, particolari energia elettrica e illuminazione pubblica;
- Tavola 26      stato futuro: reti tecnologiche, telecomunicazioni e telecontrollo;

C.D.S. COSTRUZIONI SpA