



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Elaborato 5

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

Aggiornamento elaborato **luglio 2017**

Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 25/07/2017

Il Sindaco
Achille Variati

**L'Assessore
alla Progettazione
e Sostenibilità Urbana**
Antonio Marco Dalla Pozza

Il Segretario Generale
Antonio Caporrino

Il Direttore Generale e Progettista
Antonio Bortoli

Il Direttore del Settore Urbanistica
Danilo Guarti

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24/10/2012

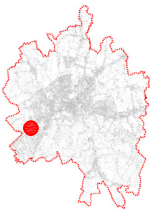
Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Ambiti di Degrado



PI - LRV 11/2004

Scheda N. 02

COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Scheda N. 02

DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo parzialmente dismessa dal punto di vista edilizio e inserita in un contesto attualmente interessato da situazione di grave degrado ambientale. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonchè i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corridoio linea ferroviaria Alta Velocità, fascia di rispetto stradale e idrografia sottoposta a servitù idraulica) la fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione dei nullaosta/assensi da parte delle Enti preposti. Nella fase di progettazione si valuteranno eventuali elementi di interesse storico-culturale presenti nell'ambito. Sono sempre ammessi spazi da destinare ad attrezzature pubbliche.

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):

- recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e un mix funzionale affiancando al produttivo, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- riqualificazione dell'ambito per pervenire alla perdita dell'attuale connotazione di area periferica mediante l'attivazione di iniziative di inclusione urbana a partire dalla qualità degli spazi pubblici, gli spazi a margine della viabilità, i vuoti affinché la S.R.11 assuma i caratteri di una strada urbana;
- riqualificazione del fronte lungo la S.R.11;
- valorizzazione delle funzioni commerciali lungo la S.R.11;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti;
- 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;
- mettere in relazione le aree di pregio ambientali circostanti l'area.

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

- definizione di un sistema della mobilità integrato che consenta una migliore accessibilità alla città con particolare attenzione alla mobilità lenta e al trasporto pubblico (TPL su sede propria, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli).

L'attuazione delle azioni di riqualificazione potrà avvenire in due sub-ambiti autonomi: il primo coincidente con la proprietà Noaro, oggetto di accordo ex art. 6 L.R.11/2004 recepito nel PI, per il quale alcune azioni di riqualificazione sono già precisate nell'accordo e i parametri urbanistici sono indicati nella Scheda degli Accordi n. 05, il secondo riguarderà la parte residua dell'ambito per la quale occorre attivare un processo di riqualificazione del tessuto insediativo esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni, in questo sub-ambito dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO, e di valorizzazione della roggia Dioma da concordare con il Genio Civile. Rientra nell'ambito delle obbligazioni dei soggetti attuatori la progettazione e realizzazione di opere - anche ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - necessarie al 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:

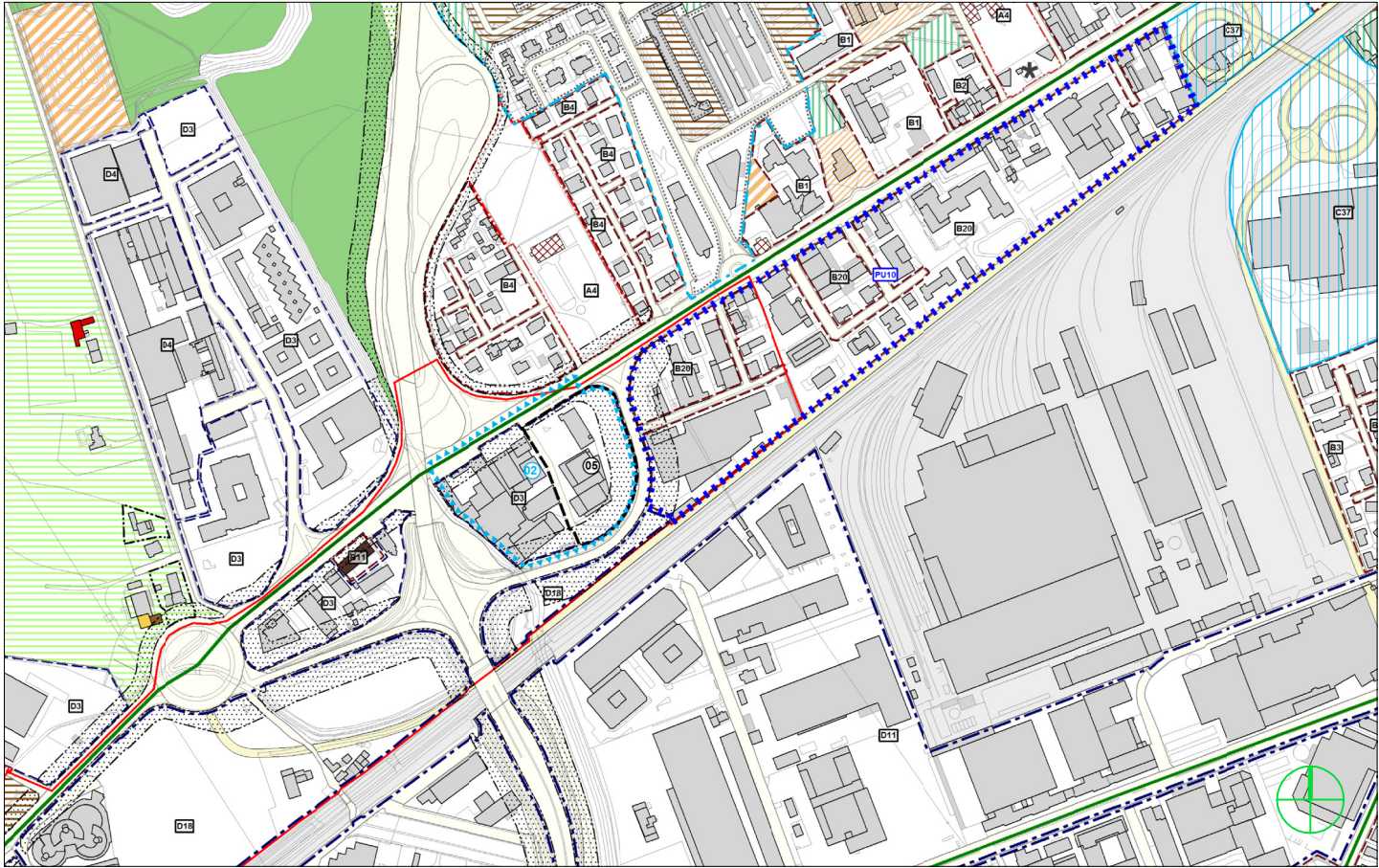
- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico 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;
- 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 attrezzato, 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.

Sistema ambientale:

- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- occorre aumentare lo spazio di rispetto della roggia, renderlo più permeabile e fruibile anche mediante la creazione di una rete verde di percorrenze ciclopedonali, prevedendo laddove possibile la formazione, anche in sinistra idrografica, di una riva poco acclive in materiale terroso oltre la quale, ad una distanza sufficiente a non compromettere la funzionalità idraulica della roggia, potrà essere messa a dimora una siepe multispecifica e pluristratificata atta a massimizzare l'efficienza del corridoio ecologico ivi presente;
- 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 idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 ;
- 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 (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzarne 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;
- andrà prevista una piantumazione arborea lungo la S.R.11 con alberature di pregio e finalizzata alla creazione di viali alberati.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità; a tal proposito si segnalano come prioritari i seguenti interventi:
 - realizzazione di opere infrastrutturali al fine di decongestionare il traffico che attualmente interessa la S.R.11 con particolare attenzione alle intersezioni;
 - realizzazione di una fascia pubblica lungo l'asse della S.R.11 di larghezza sufficiente a consentire il transito di una linea di trasporto pubblico su corsia dedicata bidirezionale e la realizzazione, ai lati, di 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;
 - realizzazione di spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
 - ridefinizione delle fermate dei sistemi di trasporto pubblico locale e TPL in sede propria;
 - riqualificazione del tessuto urbanistico e ambientale (con potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica), miglioramento e innovazione dell'accessibilità alle strutture della Fiera e integrazione nel sistema infrastrutturale e urbano mediante la realizzazione di un sistema di comunicazione e informazione, con terminali e pannelli dislocati nei punti interessati dai più rilevanti flussi di traffico.



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:

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



INDICE

ART. 38

ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA

C13 – Piano Attuativo di Campedello

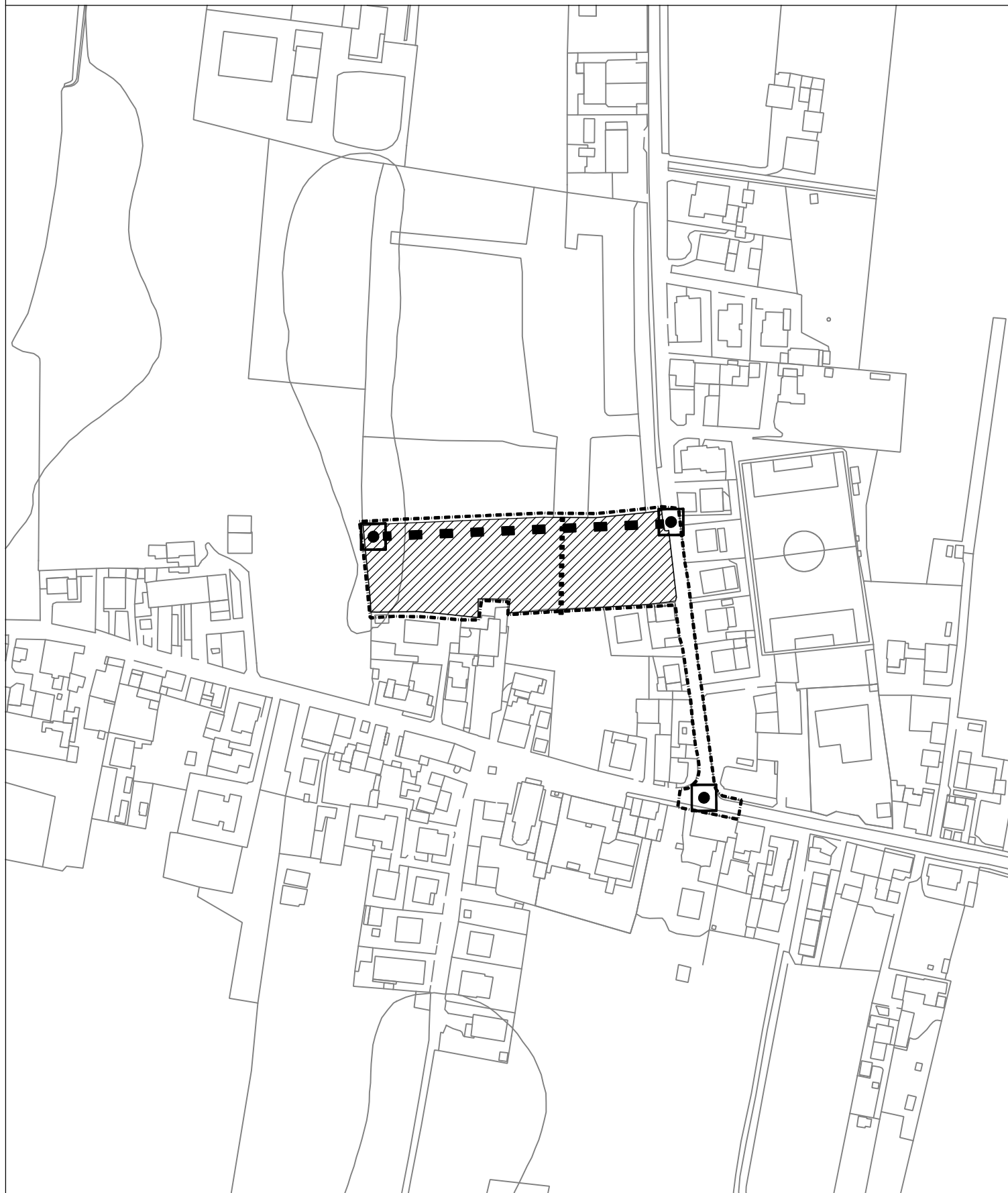
C23 – Piano Attuativo di Ospedaletto

C24 – Piano Attuativo di Polesse

C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno

C30 – Piano Attuativo di Settecà

C34 – Piano Attuativo di Laghetto



LEGENDA

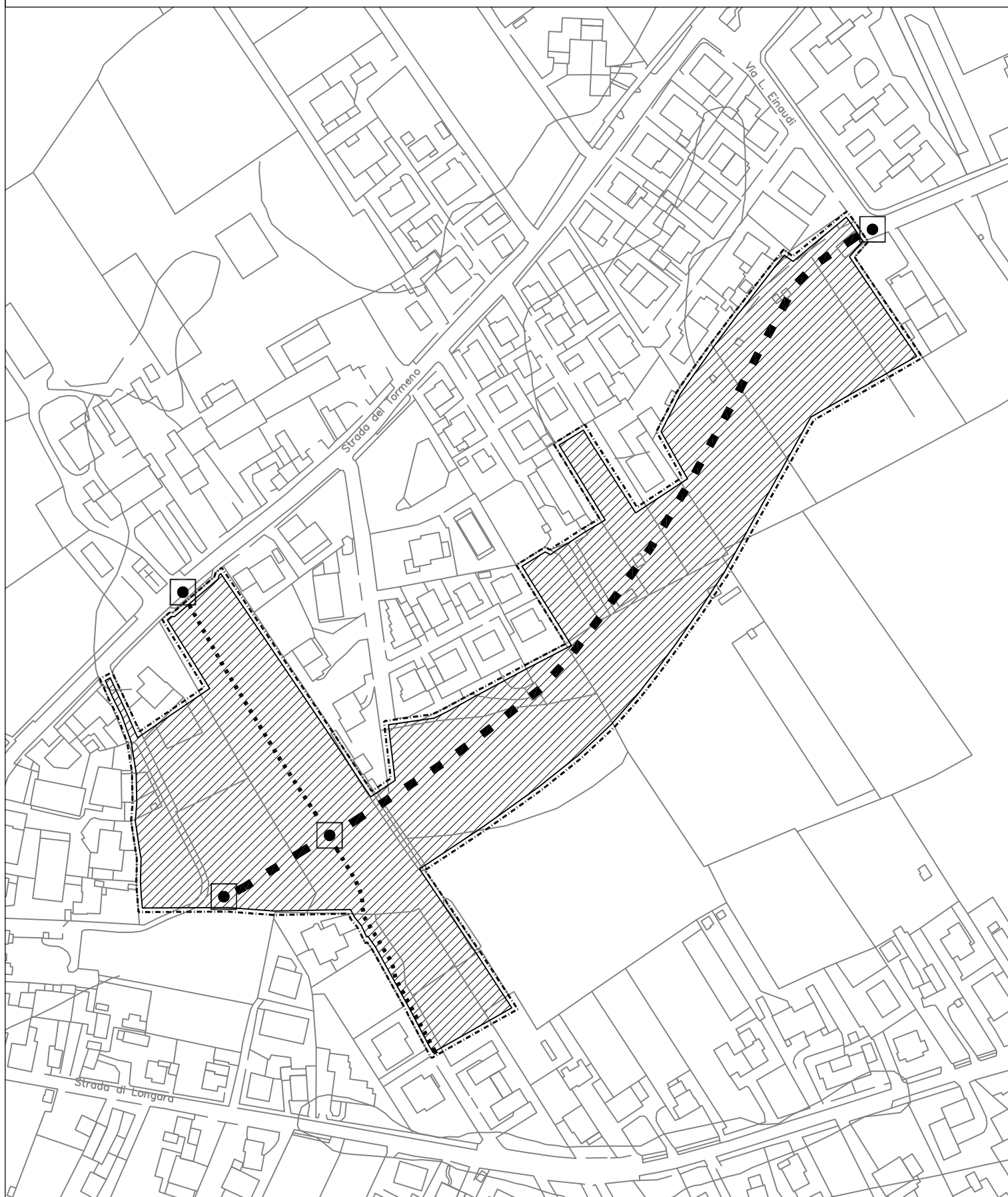
- perimetro di pianificazione attuativa
- ■ nuovo collegamento stradale indicativo
- ■ ■ nuovo percorso ciclo-pedonale indicativo



fondario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard



intersezione o cul de sac,
da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



LEGENDA

---●--- perimetro di pianificazione attuativa

■ ■ nuovo collegamento stradale indicativo

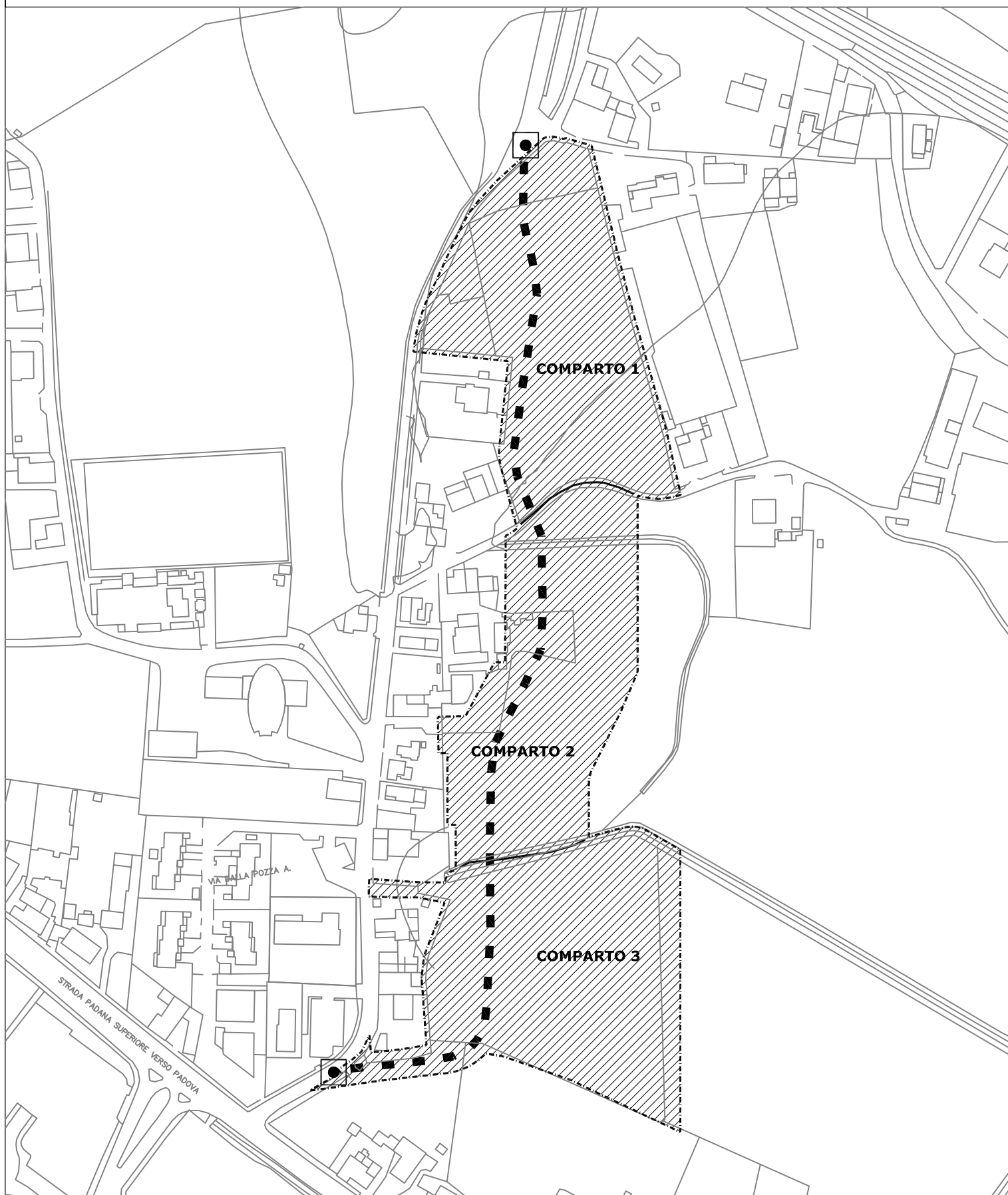
...■... nuovo percorso ciclo-pedonale indicativo



fondario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard



intersezione o cul de sac,
da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



LEGENDA

- perimetro di pianificazione attuativa
- limite del comparto
- nuovo collegamento stradale indicativo

- fondario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard
- intersezione o cul de sac, da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



Noaro Costruzioni S.r.l.

LOCALITA'

PONTE ALTO

ATO

02

UBICAZIONE

Strada Padana verso Verona

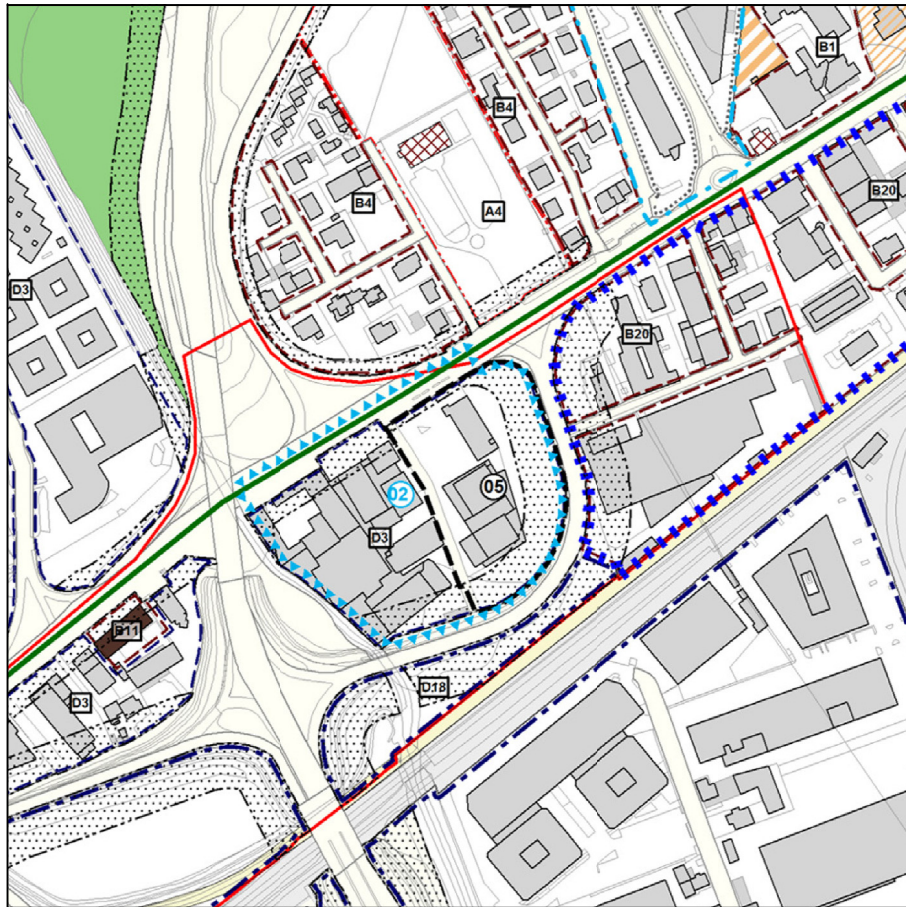
Foglio

48

Mappali

612, 617, 867, 1488, 1490

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

- | | |
|---|--|
|  | ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004 |
|  | aree soggette ad intervento edilizio secondo i parametri urbanistici definiti dalla presente scheda (Superficie fondiaria) |
|  | perimetro massimo inviluppo edificazione |
|  | aree da destinare ad opere di urbanizzazione da precisare con il progetto edilizio |
|  | strada privata ad uso pubblico |

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato



PUA

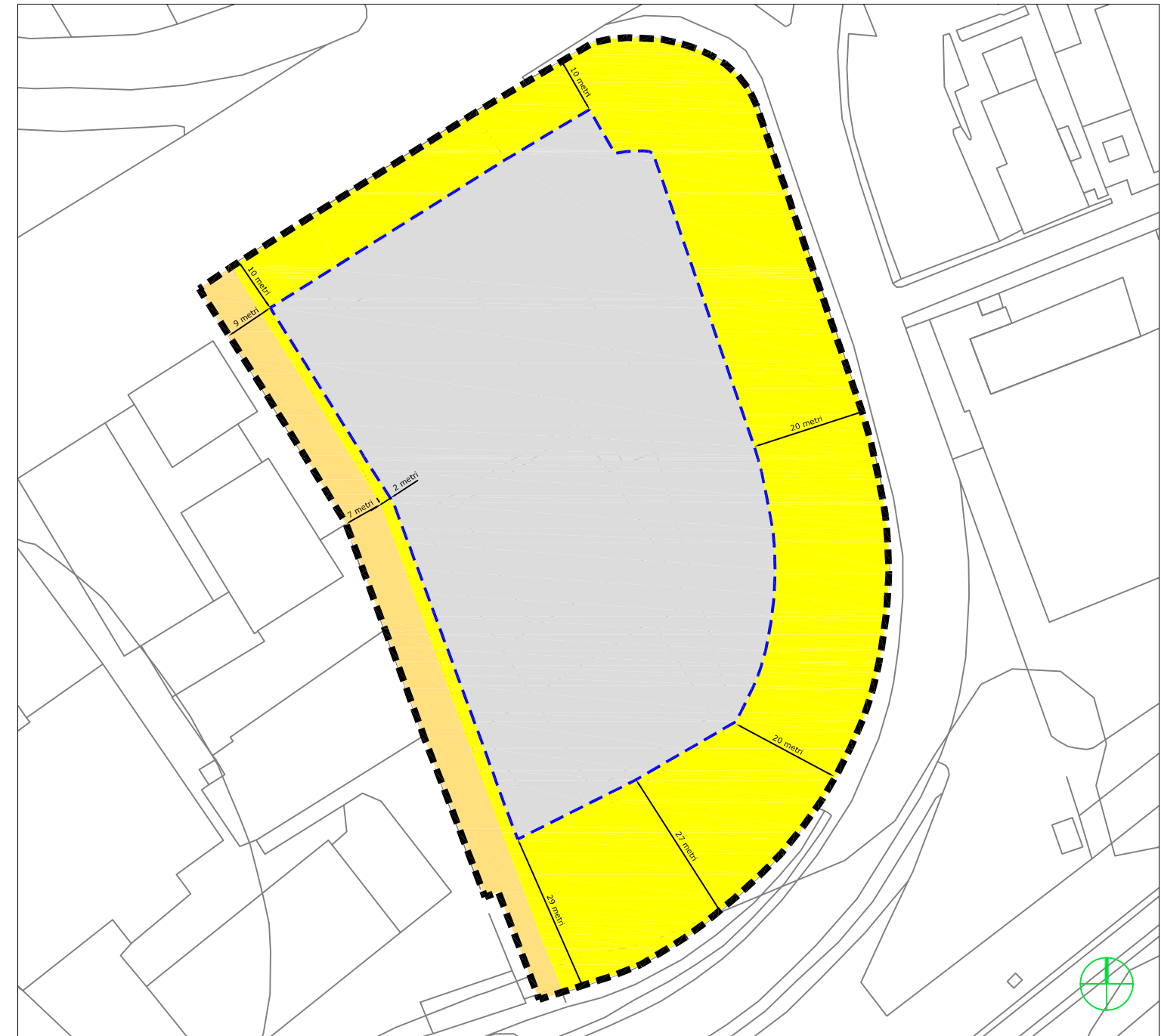


PRESCRIZIONI

In sede di permesso di costruire convenzionato dovranno essere verificate e garantite, tenendo conto delle destinazioni nonchè delle tipologie commerciali che verranno insediate, le aree a servizi richieste dalla vigente normativa in materia.

La fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione, qualora il Comune non avesse acquisito la titolarità delle aree, dei nullaosta/assensi da parte delle proprietà interessate dalle opere infrastrutturali. Analogamente dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori per eventuali costruzioni in fascia di rispetto stradale.

scala 1:1.000



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie area	12.531	mq
Superficie fondiaria	11.422	mq
S coperta max = 50 % ST	6.265,5	mq
S permeabile minima = 25 % ST	3.132,75	mq

Superficie utile	10.000 mq di cui:
- SU Commerciale (60%)	6.000 mq
- SU Direzionale (40 %)	4.000 mq

Altezza massima	25 ml
-----------------	-------

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Parcheggio 12.705 mq totali di cui:
 - 7644 mq al piano interrato
 - 5061 mq a raso.

OPERE FUORI AMBITO

Realizzazione della rotatoria, dello spartitraffico e dell'illuminazione dalla rotatoria esistente di via Fermi a quella di Ponte Alto.