



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Elaborato 5

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

Aggiornamento elaborato **gennaio 2021**

Il Sindaco
Francesco Rucco

Il Segretario Generale
Stefania Di Cindio

Il Direttore Generale
Gabriele Verza

Il Direttore del Servizio Urbanistica
Riccardo D'Amato

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15/03/2018

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 04/03/2021



COMUNE DI VICENZA
PIANO DEGLI INTERVENTI
FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

INDICE

ART. 28

SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO [5]

SCHEDA 1 – Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

SCHEDA 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri [7]

SCHEDA 3 – Area Laghetto

SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario

SCHEDA 5 – Area Ex Enel [8]

SCHEDA 6 – Area PU7

ART. 36

ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

A1 – CENTRO STORICO

A1 – San Silvestro

A1 – Ex Macello Comunale [4]

A1 – Palazzo Serbelloni [6]

A1 – Contrà Mure della Rocchetta [9]

A2 – TESSUTI E BORGHI STORICI

A2 – P1 (Corso SS Felice e Fortunato)

A2 – P2 (Via dei Mille)

A2 – P3 (Viale Mazzini – Viale Trento)

A2 – P4 (Via Ceccarini – Borgo Scroffa – Via Pasi)

A2 – P5 (Piazza Scamozzi)

A2 – P6 (Corso Padova – Via Salvi)

A2 – P7 (Corso Padova – Via Quadri)

A2 – P8 (Viale dello Stadio)

A2 – P9 (Borgo Berga)

A2 – P10 (Via della Rotonda)

A2 – P11 (Via Dante – Via Petrarca)

A2 – P12 (Ferrovieri)

A2 – P13 (Viale del Sole – Via Brg. Granatieri di Sardegna)

A2 – P14 (Viale del Sole – Via Colombo)

A2 – P15 (Ospedaletto)

A2 – P16 (Tormeno)

A2 – P17 (Longara)

A2 – P18 (Debba)

A3 – CENTRO STORICO MINORE

A3 – P1 Maddalene

A3 – P2 San Pietro Intrigogna

A4 – COMPLESSI E IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE

A4 – Villa Rubini

ART. 38

ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA

C23 – Piano Attuativo di Ospedaletto

C24 – Piano Attuativo di Poggio

C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno

C30 – Piano Attuativo di Settecà



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

ART. 39

ZTO D – ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI

D20 – Via dei Laghi e Via Lago di Levico [2]

ART. 44

ZTO F – ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Parco della Pace

Astichello

Retrone

Gogna

Laghetto [6]

ART. 54

SCHEDE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV 11/2004

SCHEDA 2 – Stella Andrea-Ponton Caterina

SCHEDA 5 – Noaro Costruzioni Srl [7]

SCHEDA 7 – Ex Ivem Srl-Beltrame Alberto

SCHEDA 8 – Trevisan Massimo

SCHEDA 9 – Immobiliare Maddalena

SCHEDA 10 – Riva Astichello [3]

SCHEDA 11 – Giandomenico Curti

SCHEDA 12 – Banca Popolare di Vicenza-Immobiliare Stampa

SCHEDA 15 – Area Ex Zambon

SCHEDA 16 – Area Ex Enel [8]

ART. 55

PROGETTO URBANO

PU12 – Complesso Monumentale San Biagio [1]

NOTE



INDICE

ART. 28

SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO [5]

SCHEDA 1 – Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

SCHEDA 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri [7]

SCHEDA 3 – Area Laghetto

SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario

SCHEDA 5 – Area Ex Enel [8]

SCHEDA 6 – Area PU7



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo sottoutilizzata dal punto di vista edilizio e inserita in un contesto attualmente interessato da situazioni di dismissioni economico-imprenditoriali. Valutate complessivamente le caratteristiche infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corridoio linea ferroviaria Alta Velocità, fascia di rispetto stradale) la fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione del nullaosta/assensi da parte delle Enti preposti. Le destinazioni individuate come incompatibili sono le seguenti: sale giochi e scommesse. 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;
- 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 e 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):

- 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);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzate, spazi pedonali pavimentati.

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 conferire un carattere urbano all'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;
- 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 NTO.

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 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 realizzate opportune opere di mitigazione idraulica in ragione del fatto che l'area ricade in zona P2 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) gli interventi sono inoltre soggetti alle disposizioni e limitazioni previste dalla specifica normativa del PAI;
- 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 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 ;
- andrà prevista una piantumazione arborea lungo la S.R.11 con alberature di pregio e finalizzata alla creazione di viali alberati.

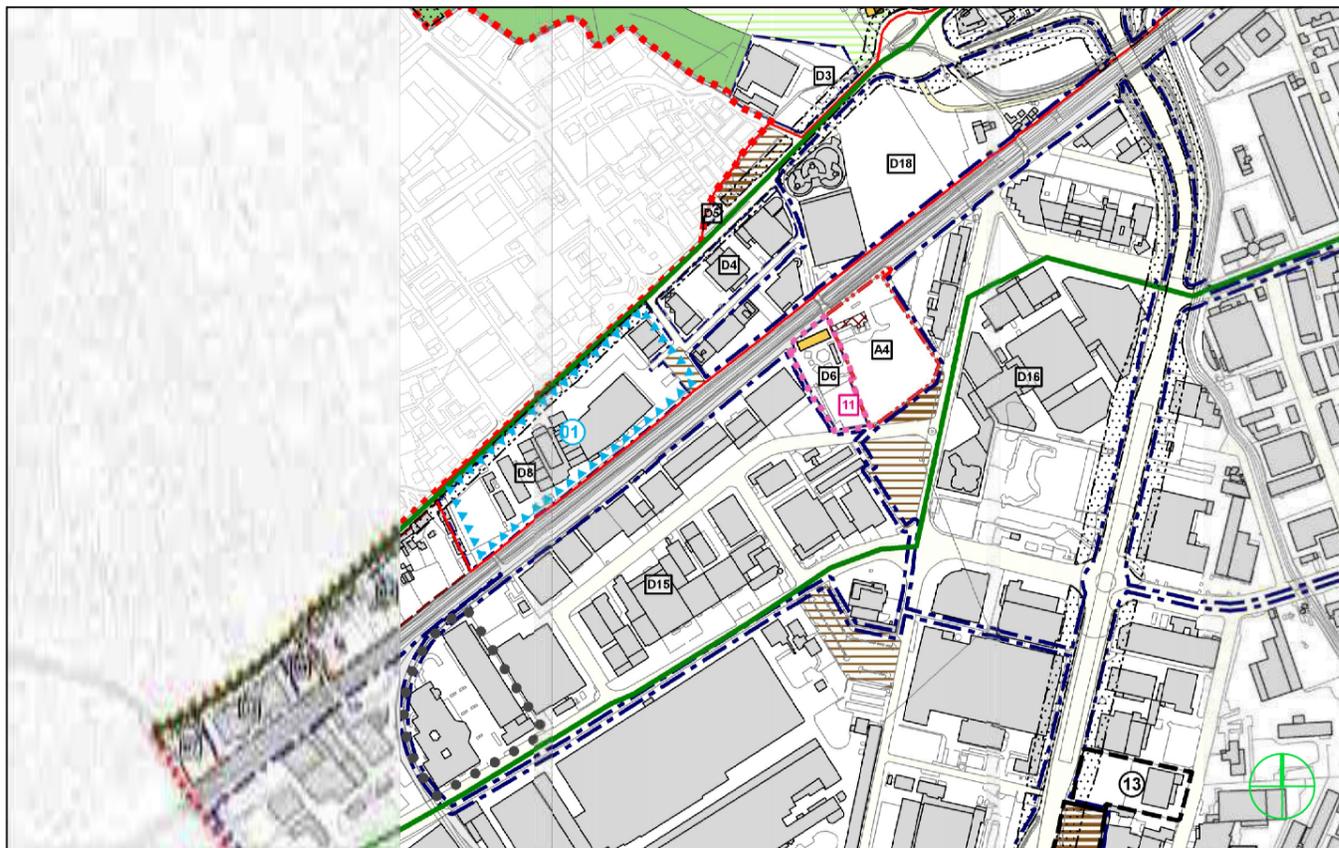
Sistema servizi ed infrastrutture:

- 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;
- riqualificazione del sottopasso ferroviario esistente sul margine dell'area di intervento, al fine di consentire la connessione ciclopedonale con l'ambito posto a sud della linea ferroviaria;
- riqualificazione di via dei Frassini, via dei Pioppi e via degli Ontani, con l'inserimento di connessioni ciclopedonali verso il sottopasso ferroviario e definizione della sosta.

Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

Table with 4 columns: Field Name, Value, Field Name, Value. Includes: Area situata in località (CONFINE VICENZA OVEST), Centro Urbano (SI), ATO (4), Ubicazione (Strada Padana verso Verona), Superficie territoriale (54.000 mq circa), ZTO (D8), Indici (art. 39 NTO), Modalità di attuazione (IED convenzionato, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



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 degni 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)



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:

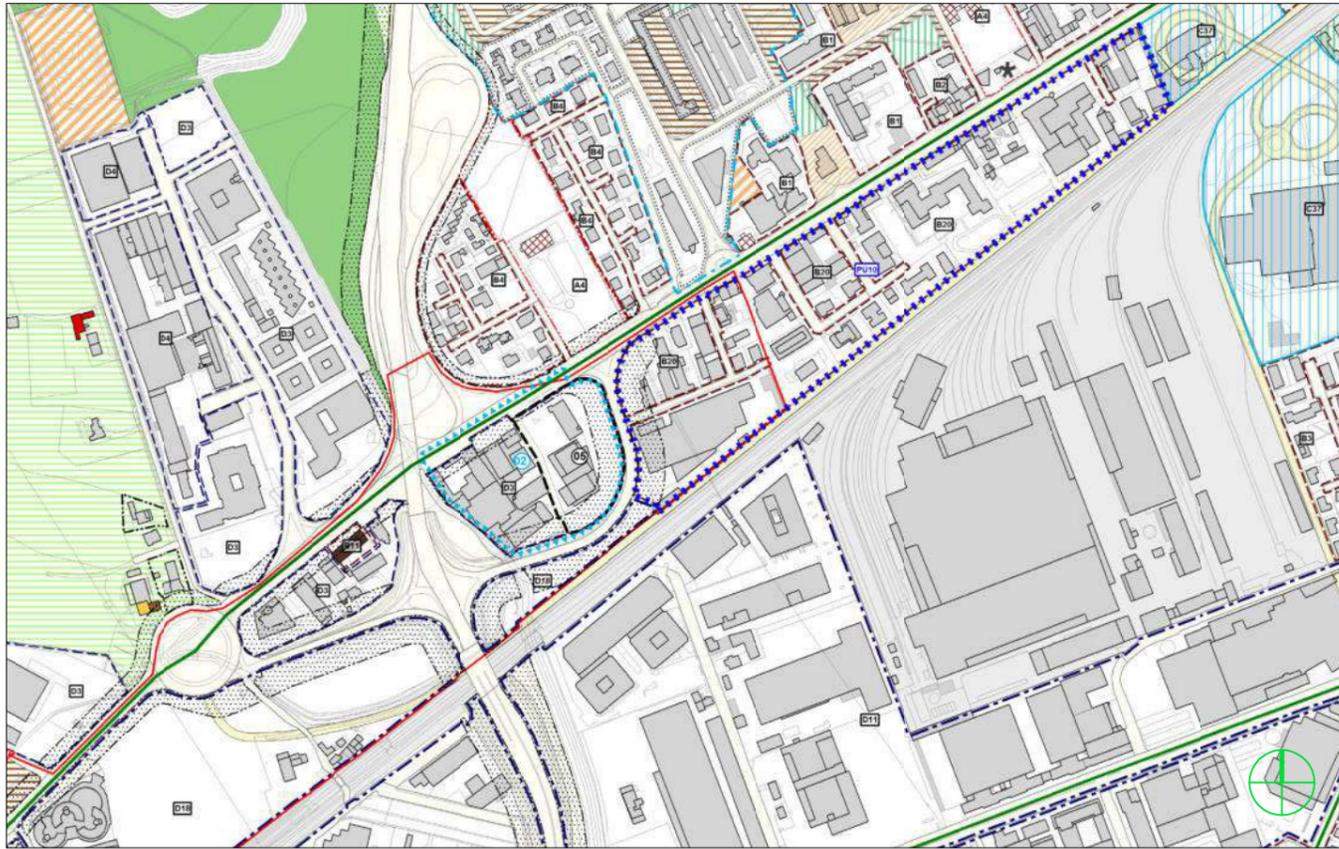
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- occorre aumentare lo spazio di rispetto della roggia, renderlo più permeabile e fruibile anche mediante la creazione di una rete verde di percorrenze ciclopedonali, prevedendo laddove 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.

Table with 4 columns: Field, Value, Field, Value. Includes: Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri, Area situata in località (PONTE ALTO, VICENZA OVEST), Centro Urbano (SI), ATO (2), Ubicazione (Strada Padana verso Verona), Superficie territoriale (30.600 mq circa), ZTO (D3), Indici (art. 39 NTO), Modalità di attuazione (IED convenzionato, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



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 degrading 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)



DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo dismessa e sottoutilizzata e destinata alla realizzazione di importanti funzioni a servizio della città. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla viabilità di livello superiore di progetto, i futuri interventi saranno condizionati all'acquisizione dei nullaosta/assensi da parte degli enti preposti.

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 la valorizzazione dell'area con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche (Polo della Prevenzione), funzioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- 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;
- valorizzazione corpi idrici presenti nell'area.

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;
- collegamento al TPL.

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:

- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da qualità architettonica (con posta attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile);
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale;
- dovrà essere prevista una adeguata rete di illuminazione pubblica;
- dovrà essere prevista la dotazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi a rete necessari;
- nella porzione di ambito ricadente nella ZTO D9 dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

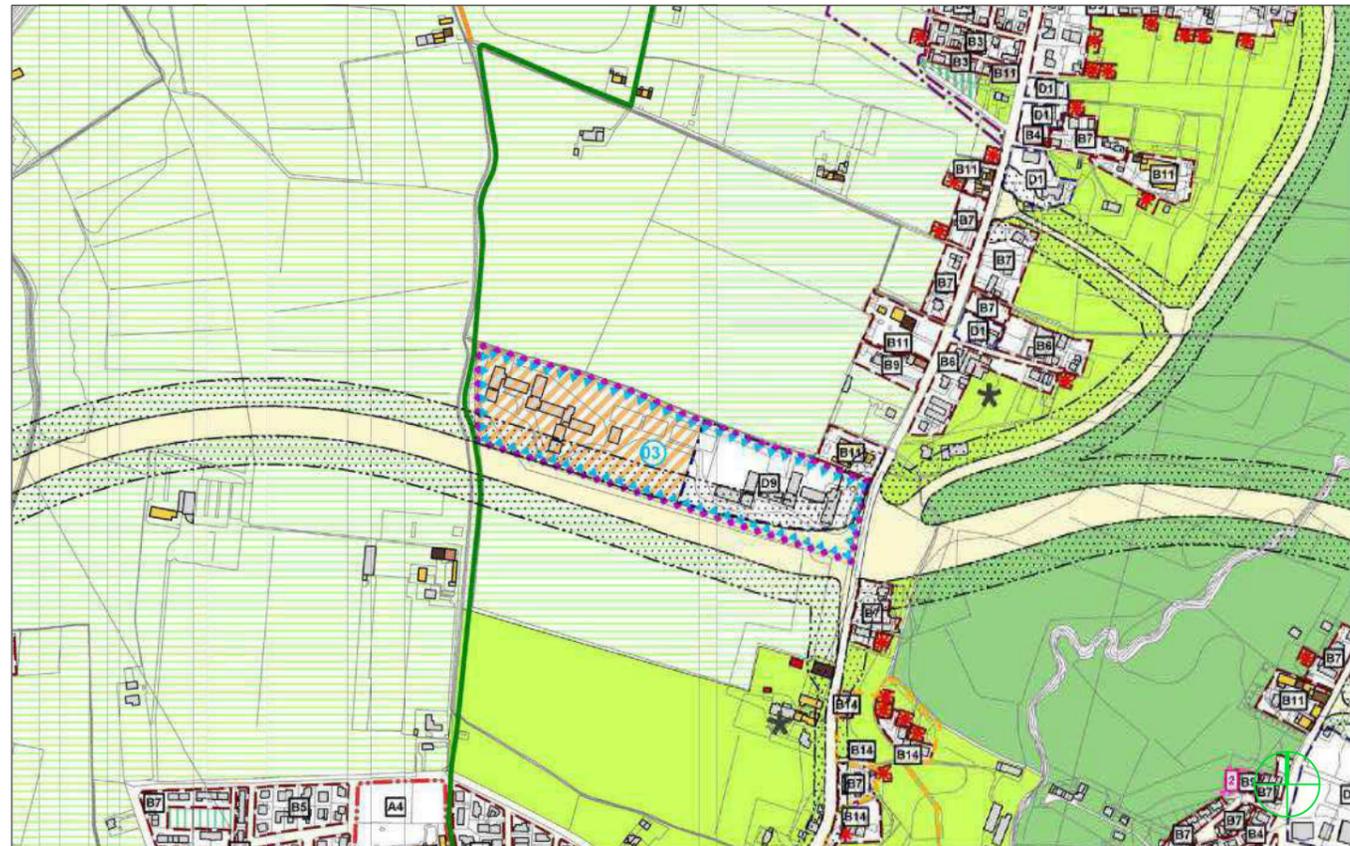
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile; nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
 - rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
 - attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
 - incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità;
 - promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- dovrà essere incentivata la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore";
- 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 dei fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati e aiuole;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze) e per i veicoli attrezzati per l'asporto;
- dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione;
- particolare attenzione dovrà essere rivolta ai due corsi d'acqua presenti lungo l'area che dovranno essere opportunamente valorizzati, in particolare dovrà essere previsto il mantenimento della formazione ripariale presente lungo il confine nord, caratterizzata dalla presenza di un filare arboreo, prevedendo, laddove possibile, l'esecuzione di interventi selvicolturali a carico della siepe atti a favorire le specie autoctone a discapito della robinia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accesso, da realizzare sarà costituito da una intersezione idonea alla distribuzione dei previsti volumi di traffico e, per posizionamento e geometrie, in grado di essere successivamente modificata per la realizzazione dello svincolo di accesso alla tangenziale Nord-Est;
- le nuove funzioni pubbliche e il nuovo insediamento privato dovranno essere collegate alla città dal TPL e dalla rete ciclabile e pedonale;
- dovrà essere attuata l'implementazione di una connessione ciclopedonale tra la SP Marosticana ed il percorso ciclopedonale Laghetto-Polegge, con realizzazione anche delle più opportune connessioni pedonali sulla SP Marosticana verso la frazione di Polegge;
- dovrà essere realizzata un'adeguata fermata TPL su SP Marosticana, esterna alla sede stradale e in corrispondenza al fronte di intervento.

Area Laghetto
Area situata in località LAGHETTO, VICENZA NORD
Centro Urbano SI ATO 8
Ubicazione Strada Marosticana
Superficie territoriale 77.000 mq circa
ZTO D9
Indici (art. 39 NTO)
Modalità di attuazione IED convenzionato
PUA X Accordo ex art. 6 LRV 11/2004

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



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 degni 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)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- 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 e sono necessari interventi che prevedano la sostituzione e l'ammodernamento delle funzioni presenti e la realizzazione di servizi e funzioni pubbliche a servizio del quartiere. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonchè i limiti vincolistici posti dalla presenza di fasce di rispetto (corsi d'acqua ex D.Lgs. 42 del 2004) i futuri interventi potranno prevedere destinazioni anche di tipo residenziale. 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 la sostituzione delle funzioni presenti con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche, destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- contribuire alla costruzione di un ambiente urbano di elevata qualità;
- migliorare la qualità della vita degli abitanti, creando nuovi spazi relazionali, restituendo la funzione aggregativa, dando nel contempo pregio all'ambiente urbano e restituendo identità e dignità al luogo;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- 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 all'area.

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):

- ridefinizione del sistema della mobilità (riqualificazione e rifunionalizzazione della rete viaria, miglioramento delle intersezioni, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati.

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 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;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

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 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 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;
- gli spazi verdi dovranno essere concepiti come parte della rete portante della struttura urbana e come assi di collegamento e relazione tra questo ambito e il suo intorno, in particolare prevedendo il mantenimento delle formazioni arboree presenti lungo il confine est dell'area;
- potranno essere richiesti interventi riguardanti la sostituzione del condotto della roggia Seriola.

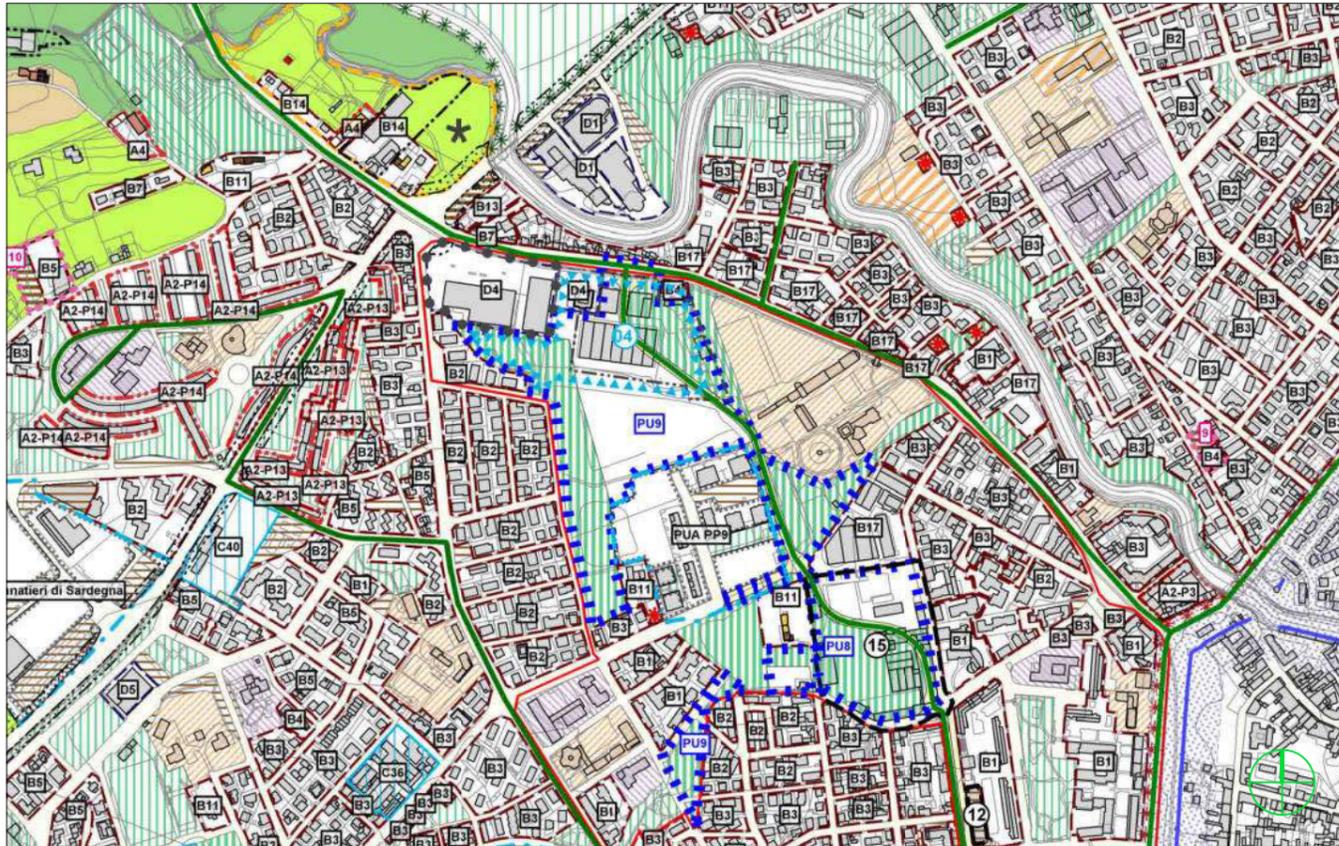
Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità e in particolare:
- interventi viabilistici in grado di drenare il traffico veicolare esistente e quello generato dal nuovo insediamento con implementazione della nuova viabilità in direzione sud, come prevista dal PUM;
- realizzazione 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;
- individuazione di opportune aree di sosta, anche con possibile riferimento ad una funzione di interscambio, e la loro connessione al sistema del TPL.

Area Ex Consorzio Agrario

Table with 4 columns: Field Name, Value, Field Name, Value. Includes: Area situata in località (ALBERA), Centro Urbano (SI), ATO (2), Ubicazione (Viale Trento), Superficie territoriale (43.100 mq circa), ZTO (PU9), Indici (art. 55 NTO), Modalità di attuazione (Permesso di costruire convenzionato, PUA X, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



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)
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)
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)



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 NTO;
- la realizzazione in perequazione di una struttura pubblica da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Sistema ambientale:

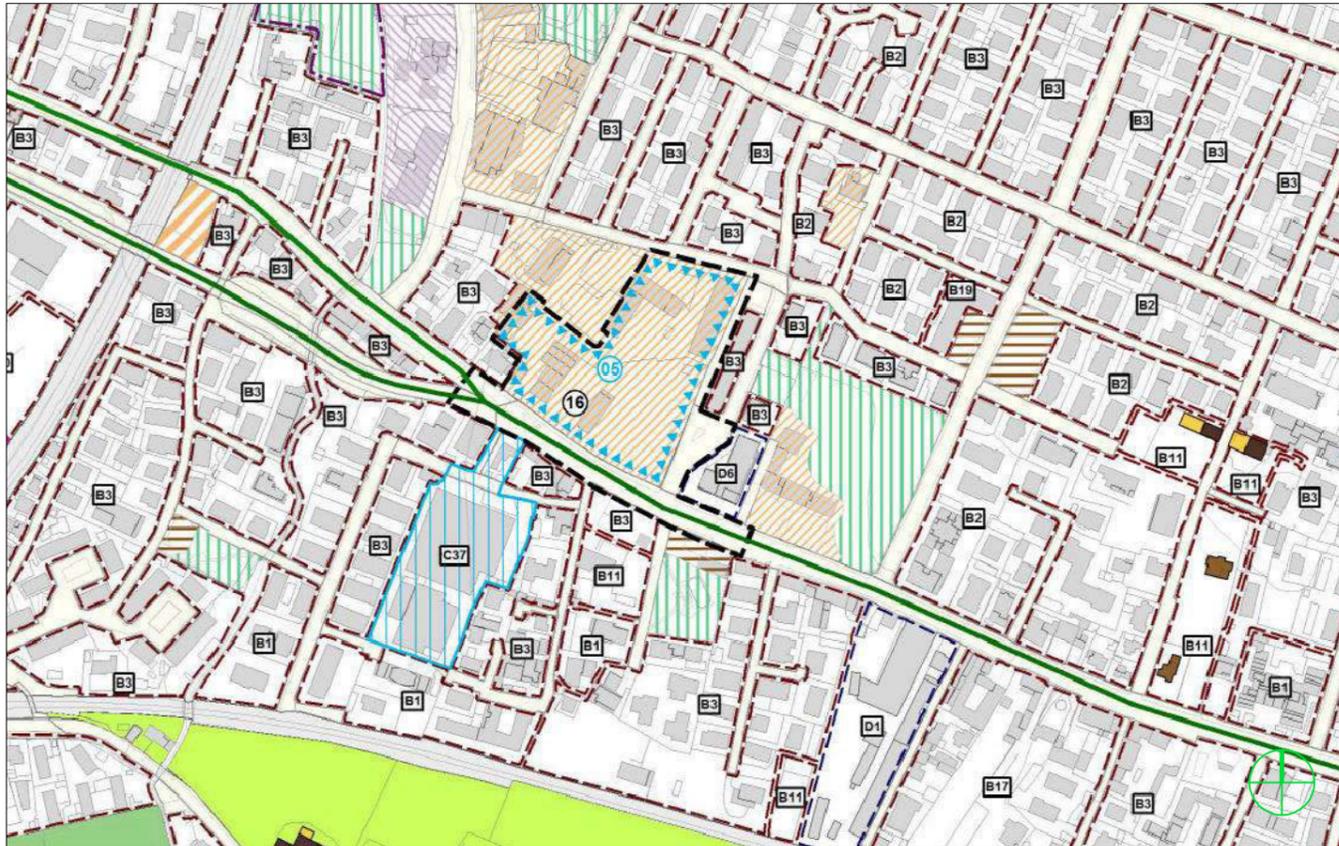
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili 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;
- promuove 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 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.

Area Ex Enel
Area situata in località: QUARTIERE SAN PIO X
Centro Urbano: SI
ATO: 2
Ubicazione: Viale della Pace, Via Rumor
Superficie territoriale: 14.815 mq circa
ZTO: F
Indici: da definire
Modalità di attuazione: IED convenzionato, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004 (X)

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



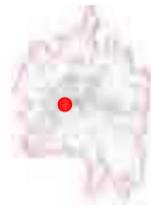
INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

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 degrading 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)
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 e si rende necessaria la realizzazione di servizi e funzioni pubbliche a servizio della città. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla presenza di aree da bonificare, i futuri interventi potranno prevedere destinazioni anche di tipo residenziale.

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 la valorizzazione dell'area con un mix funzionale affiancando alle destinazioni pubbliche, destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, pubblici esercizi;
- contribuire alla costruzione di un ambiente urbano di elevata qualità;
- migliorare la qualità della vita degli abitanti, creando nuovi spazi relazionali, restituendo la funzione aggregativa, dando nel contempo pregio all'ambiente urbano e restituendo identità e dignità al luogo;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- 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) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- ridefinizione del sistema della mobilità (riqualificazione e rifunionalizzazione della rete viaria, miglioramento delle intersezioni, spazi di qualità in corrispondenza delle fermate, percorsi ciclo-pedonali sicuri e piacevoli);
- realizzazione di attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati.

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 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;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO.

Sistema ambientale:

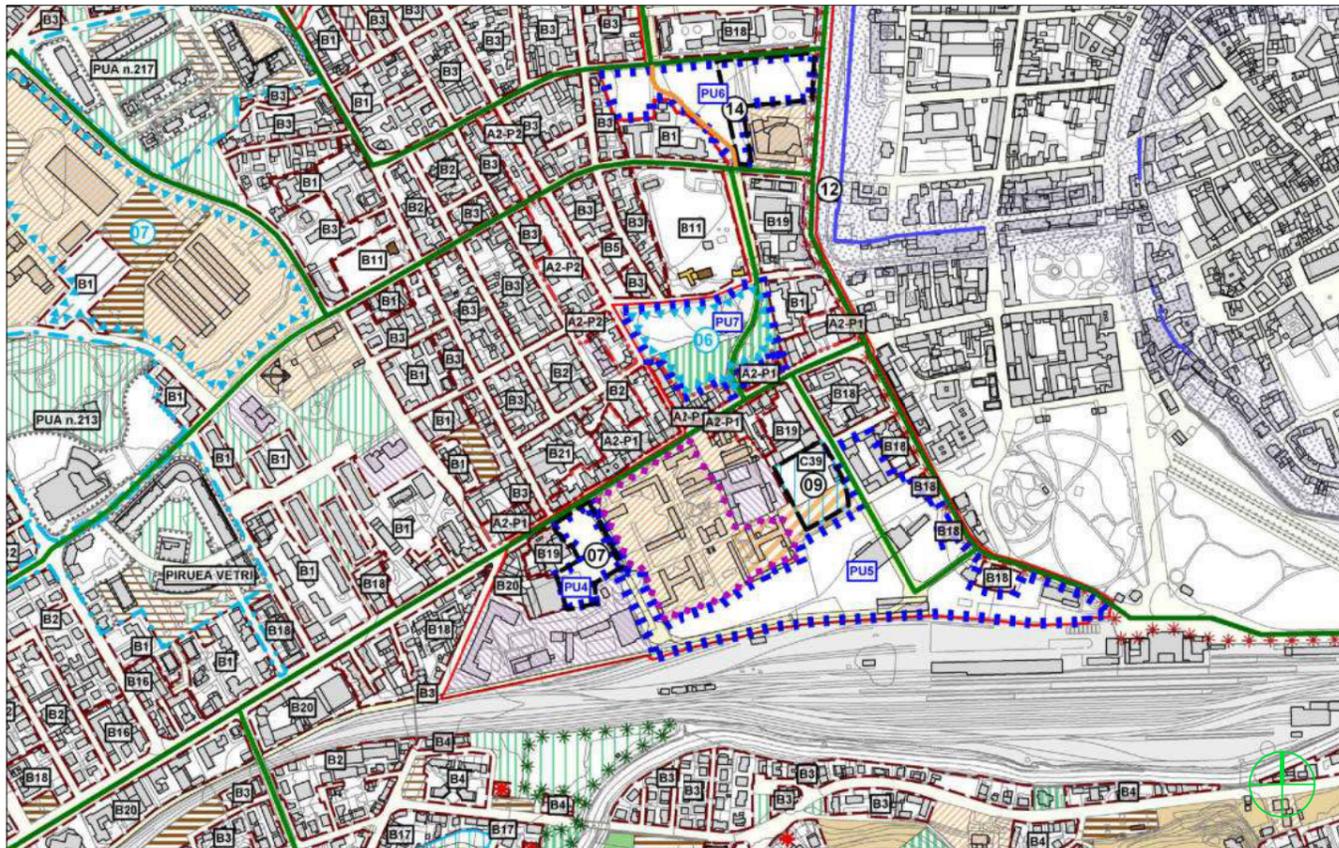
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili 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;
- promuove 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 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;
- gli spazi verdi dovranno essere concepiti come parte della rete portante della struttura urbana e come assi di collegamento e relazione tra questo ambito e il suo intorno;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- si segnalano come prioritari i seguenti interventi:
- razionalizzazione della viabilità;
- realizzazione di una struttura che dia risposta al fabbisogno di sosta;
- realizzazione 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.

Area PU7
Area situata in località SPINA OVEST Centro Urbano SI ATO 2
Ubicazione Via Mille, Corso Felice e Fortunato Superficie territoriale 23.079 mq circa
ZTO PU7 Indici (art. 55 NTO)
Modalità di attuazione Permisso di costruire convenzionato X PUA Accordo ex art. 6 LRV 11/2004

Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala adattata



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 degni 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:

- 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)
- 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)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



INDICE

ART. 36

ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE

A1 – CENTRO STORICO

A1 – San Silvestro

A1 – Ex Macello Comunale [4]

A1 – Palazzo Serbelloni [6]

A1 – Contrà Mure della Rocchetta [9]

A2 – TESSUTI E BORGHI STORICI

A2 – P1 (Corso SS Felice e Fortunato)

A2 – P2 (Via dei Mille)

A2 – P3 (Viale Mazzini – Viale Trento)

A2 – P4 (Via Ceccarini – Borgo Scroffa – Via Pasi)

A2 – P5 (Piazza Scamozzi)

A2 – P6 (Corso Padova – Via Salvi)

A2 – P7 (Corso Padova – Via Quadri)

A2 – P8 (Viale dello Stadio)

A2 – P9 (Borgo Berga)

A2 – P10 (Via della Rotonda)

A2 – P11 (Via Dante – Via Petrarca)

A2 – P12 (Ferrovieri)

A2 – P13 (Viale del Sole – Via Brg. Granatieri di Sardegna)

A2 – P14 (Viale del Sole – Via Colombo)

A2 – P15 (Ospedaletto)

A2 – P16 (Tormeno)

A2 – P17 (Longara)

A2 – P18 (Debba)

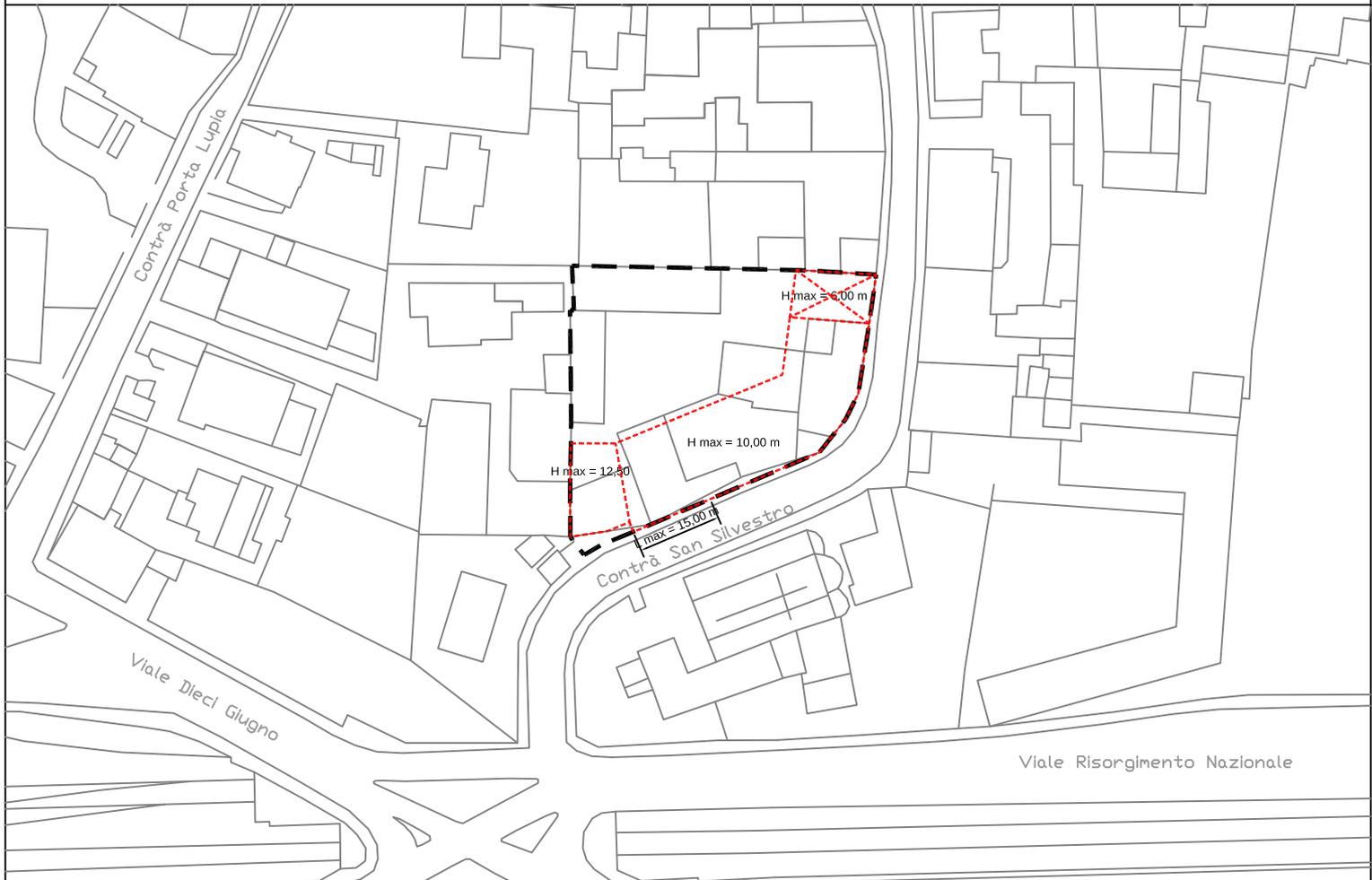
A3 – CENTRO STORICO MINORE

A3 – P1 Maddalene

A3 – P2 San Pietro Intrigogna

A4 – COMPLESSI E IMMOBILI STORICI E DI INTERESSE CULTURALE

A4 – Villa Rubini



Funzioni ammesse

Residenza e attività complementari (direzionali, commerciali, artigianato di servizio).

Modalità attuative e parametri edificatori

Previo PUA esteso all'ambito indicato dal Piano, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, consistenti nella demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione fino ad una volumetria massima (esclusi i volumi interrati con destinazione accessoria) di 10.900 mc da localizzarsi entro il sedime evidenziato nello schema, senza soluzioni di continuità.

Altezza e distacchi

Nello schema allegato è riportato l'ingombro planivolumetrico ammesso che può essere variato entro il 10% di ciascun parametro (profondità dell'ingombro, altezza massima, modulo di facciata) in caso di PUA:

- altezza massima della fronte, misurata dalla quota marciapiede all'intradosso di copertura della fronte: 12,50 metri sulla porzione nord; 10,00 metri sulla porzione sud; variabile tra i due limiti nei fronti intermedi; ciascun fronte dovrà avere altezza diversa dai fronti adiacenti;
- lunghezza massima del fronte di ciascun edificio costituente la cortina edilizia: 15,00 metri;
- porticato di accesso carraio: indica la localizzazione preferenziale dell'accesso carraio; potrà essere previsto il completamento della cortina edilizia nei piani superiori, nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate.

Dotazioni di servizi

Dovrà essere garantita la dotazione di aree a parcheggio private nei limiti di legge; la dotazione di spazi pubblici dovrà essere conferita ove indicato dal PI o potrà essere monetizzata.

Indirizzi progettuali

In sede di PUA dovranno essere osservate le seguenti direttive:

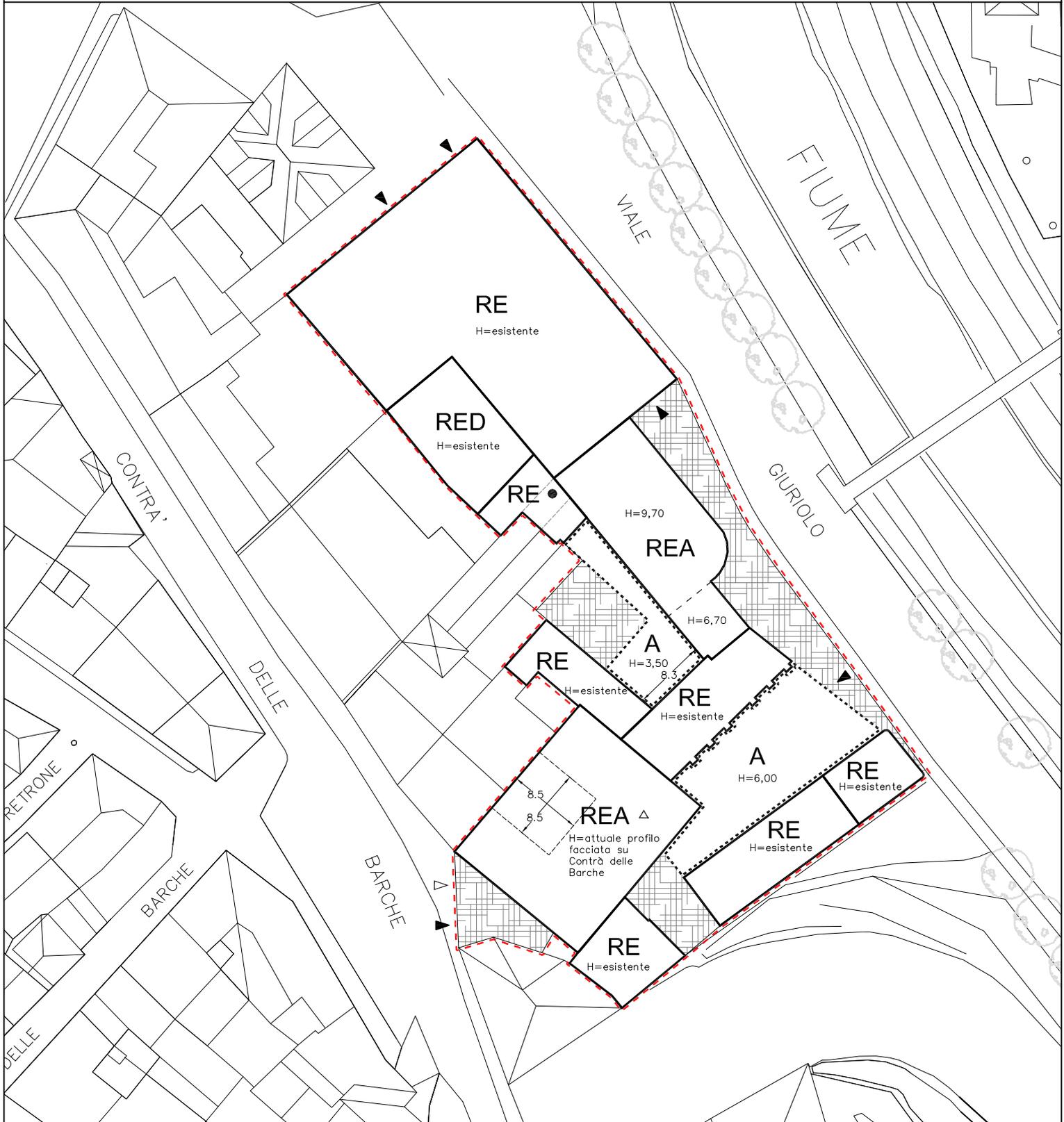
- tipologia edilizia a cortina senza soluzione di continuità con riproposizione dei canoni stilistici tradizionali del centro storico;
- caratterizzazione di ciascun fronte costituente la cortina edilizia, differenziandone l'altezza, il colore e le finiture;
- posizionamento dell'accesso carraio lungo il confine sud dell'ambito di intervento: tale spazio potrà rimanere aperto o essere trasformato in un androne passante potendosi edificare i piani superiori (fino al limite di altezza degli edifici adiacenti ed entro il volume massimo ammesso) nel rispetto dei distacchi tra pareti finestrate;
- gli stalli di sosta saranno preferibilmente realizzati nei piani interrati, attrezzando a giardino e cortile l'area libera pertinenziale, con rampa compresa nella sagoma dell'edificio.

LEGENDA

-  ambito di intervento
-  ambito di massimo ingombro nuovi edifici
-  porticato/androne accesso carraio

NUOVI EDIFICI

sedime massimo 1.106 mq
volume massimo 10.900 mc
altezza da 10,00 metri a 12,50 metri
modulo di facciata non superiore a 15 metri


LEGENDA
 ambito di intervento

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RED ristrutturazione edilizia o totale demolizione
- REA ristrutturazione edilizia e ampliamento
- A ampliamento
- △ mantenimento falda in coppi verso il fiume Retrone (linea di gronda e colmo)
- intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

REGOLE EDILIZIE

-  sedime massimo consentito per l'ampliamento
-  area pertinenziale scoperta non edificabile
-  distanze minime ammesse
-  accessi carrai esistenti con possibilità di mantenimento
-  accesso carraio con deroga art.14 Regolamento viario comunale

DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIADestinazioni d'uso

Il complesso immobiliare potrà essere destinato ad attività ricettiva-alberghiera comprensiva dell'attività di ristorazione e altre funzioni compatibili. Sono inoltre ammesse, in misura complessiva non superiore a 200 mq di Su, autonome attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente incrementata del 10%.

Parcheggi privati

Destinazione ricettiva-alberghiera: dovrà essere reperita la dotazione minima nella quantità e nella modalità prevista dalla vigente legislazione in materia.

Destinazione commerciale e pubblici esercizi: dovrà essere garantita la dotazione minima pari al 30% di Su.

La dotazione può essere monetizzata.

I parcheggi potranno essere ricavati, anche in quota parte, all'interno del complesso immobiliare.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono indicate nella scheda.

L'altezza indicata si intende riferita al punto medio della falda di copertura o del solaio di copertura, misurato all'estradosso.

Volume

Il volume corrisponde alla volumetria delimitata dalla sagoma dell'edificio, con riferimento alla media della quota più alta e più bassa del punto di spicco di ogni corpo di fabbrica. Per gli edifici in fregio al fiume Retrone, la quota più bassa è riferita al punto di spicco della parete sul fiume. Non si applicano le disposizioni dell'art. 17 in merito all'altezza per il calcolo del volume.

Tipologie di intervento**RE** *Ristrutturazione edilizia senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

Nel rispetto dell'altezza indicata nella scheda, degli andamenti e inclinazioni di falda esistenti, salvo piccole modifiche se consentite dal decreto di vincolo del 03.02.2001 e compatibili con il bene tutelato, è ammesso il rifacimento delle coperture.

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

RED *Ristrutturazione edilizia o totale demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale volumetria demolita potrà essere recuperata per la realizzazione di ampliamenti negli edifici con tipologia di intervento REA o per i corpi edilizi in ampliamento A.

REA *Ristrutturazione edilizia e ampliamento*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della volumetria esistente, nei limiti di altezza e prescrizioni indicati nella scheda.

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

A *Ampliamento*

Sono ammessi interventi di ampliamento, nei limiti massimi di altezza indicati nella scheda.

I sedimi individuati a tratteggio nella scheda rappresentano l'ingombro massimo consentito.

Gli ampliamenti dovranno essere di elevata qualità architettonica, nel rispetto delle caratteristiche del luogo, con carattere di leggerezza e semplicità compositiva. Potranno essere in vetro con struttura metallica, non dovranno comunque impedire la piena fruizione visiva degli elementi tutelati, né assumere un aspetto di evidente contrasto con questi ultimi.

Sono ammesse per tutti i corpi di fabbrica, senza che ciò costituisca aumento di volume, modifiche al piano d'imposta del piano terra per l'adeguamento strutturale e/o igienico-sanitario degli edifici alla nuova destinazione d'uso. In detti casi, dovrà essere dimostrato che gli interventi non compromettono la stabilità delle fondazioni degli argini.

Distanze

Gli interventi dovranno rispettare le distanze dai fabbricati e dalle proprietà di terzi stabilite dalla normativa vigente.

Le distanze minime tra corpi di fabbrica soggetti a intervento REA e RE, nonché quelle all'interno del corpo di fabbrica REA sono indicate nella scheda.

Si ritengono comunque ammissibili su viale Giuriolo l'ampliamento arretrato rispetto al sedime massimo consentito e l'ampliamento in sopraelevazione dell'edificio con tipologia d'intervento REA.

Disposizioni particolari

Nel caso di opere nel sottosuolo prima della progettazione esecutiva dovranno essere eseguiti sondaggi, per accertare eventuali preesistenze, i cui esiti dovranno essere sottoposti all'esame della competente Soprintendenza.

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto, rispetto all'esistente, della regolarità delle aperture, prevalenza dei pieni su vuoti, partito decorativo, caratteristiche e tipologie esistenti.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettati i materiali, finiture, aspetto superficiale, colori delle preesistenze.

Nelle componenti e nelle attrezzature aggiunte non dovranno essere introdotti elementi di aspetto contrastante.

I serramenti esterni delle aperture esistenti o di progetto, dovranno uniformarsi a quelli caratteristici degli edifici attuali, o essere progettati in sintonia con il disegno compositivo dei singoli corpi di fabbrica.

Sono ammesse piscine o vasche ricavate nel sottosuolo, all'interno o all'esterno degli edifici, nel rispetto dei vincoli storico-architettonici, archeologici e idraulici.



LEGENDA

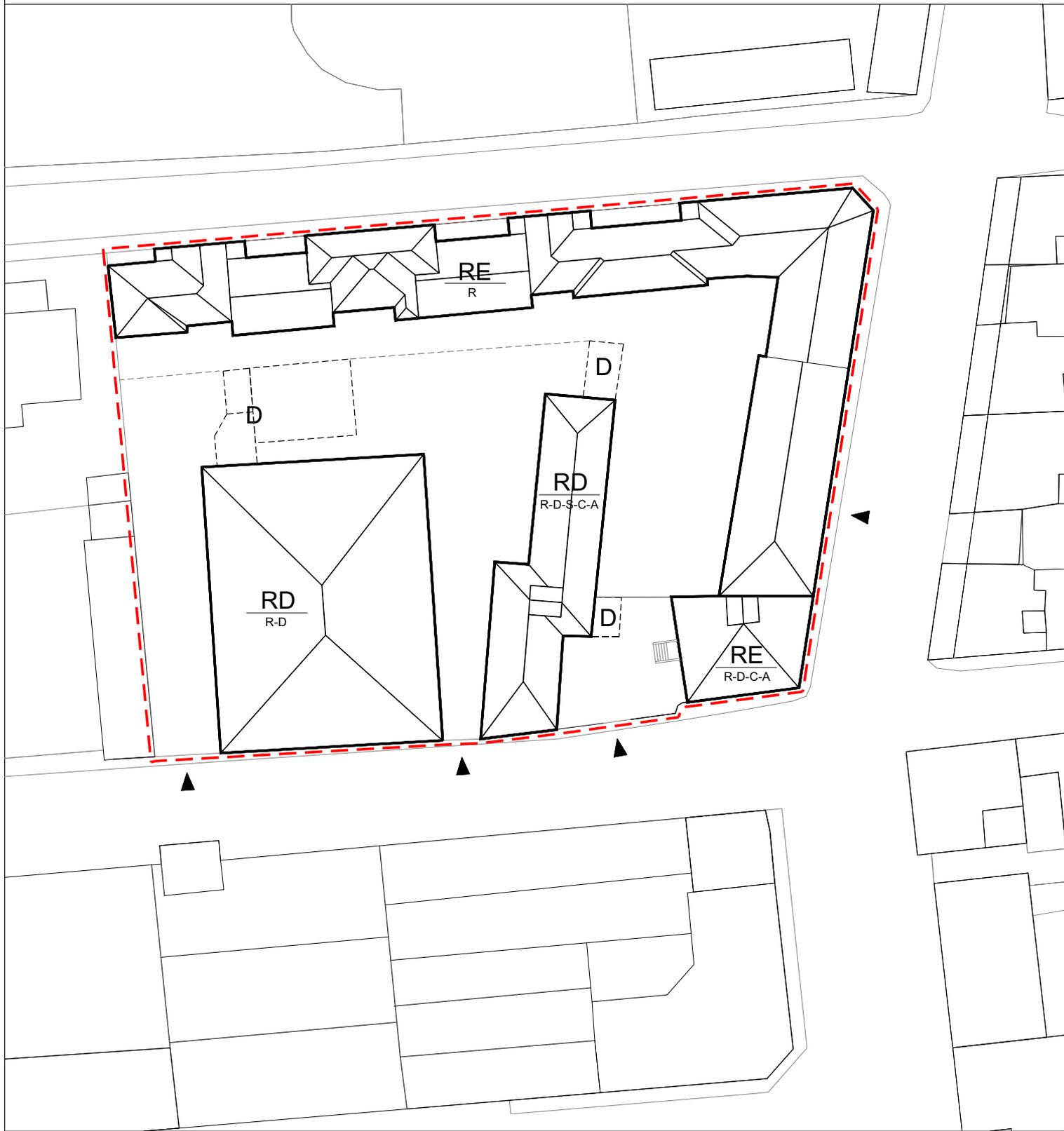


Ambito di intervento

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.



LEGENDA



ambito di variante

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- RE ristrutturazione senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01
- D demolizione

REGOLE EDILIZIE

- ▶ accessi carrai esistenti con possibilità di mantenimento

**DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto (IED).

Destinazioni d'uso

- R residenziale
- D direzionale
- S attività di interesse collettivo a servizio della residenza
- C commerciale
- A artigianato di servizio

Parcheggi

DCA: la dotazione minima prevista dall'art.28 comma 6 e dall'art.19 comma 9 delle NTO del PI potrà essere garantita anche mediante convenzionamento.

Volumetria

La cubatura massima di ciascun edificio è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma dell'edificio.

Altezza

Sono confermate le altezze esistenti nel caso di mantenimento degli edifici.

Nel caso di ricostruzione, sono ammessi 3 piani fuori terra e, comunque, l'altezza non può superare quella degli edifici di valore storico-artistico tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 più alti tra quelli circostanti nel medesimo isolato. Sono sempre ammessi i piani interrati.

Tipologie di intervento**RE** *Ristrutturazione senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, a esclusione della demolizione e ricostruzione, nel rispetto del decreto di vincolo e/o delle tutele di legge.

RD *Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001.

D *Demolizioni*

I corpi di fabbrica e i manufatti indicati con tratteggio sono da demolirsi preventivamente o contestualmente alle trasformazioni previste dalla scheda grafica.

Distanze

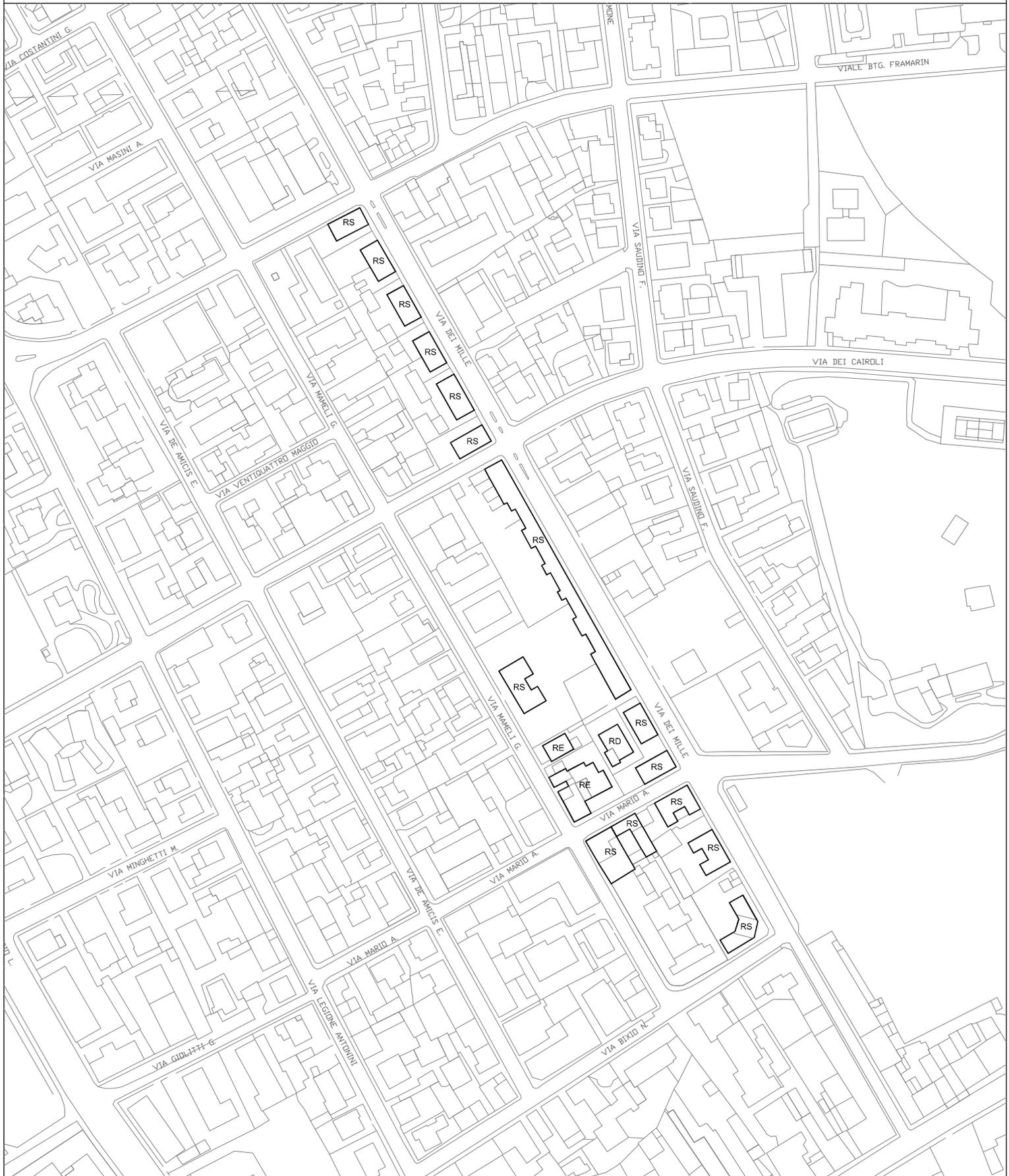
Nel caso di ristrutturazione senza demolizione, sono confermate le distanze esistenti.

Nel caso di ricostruzione la distanza minima tra edifici è di 10 metri; la distanza minima dal confine di proprietà è di 2,50 metri a nord e a sud, di 5 metri a ovest e a est, di 5 metri dalla strada pubblica salvo allineamento con l'edificio RE di Contrà Mure della Rocchetta.



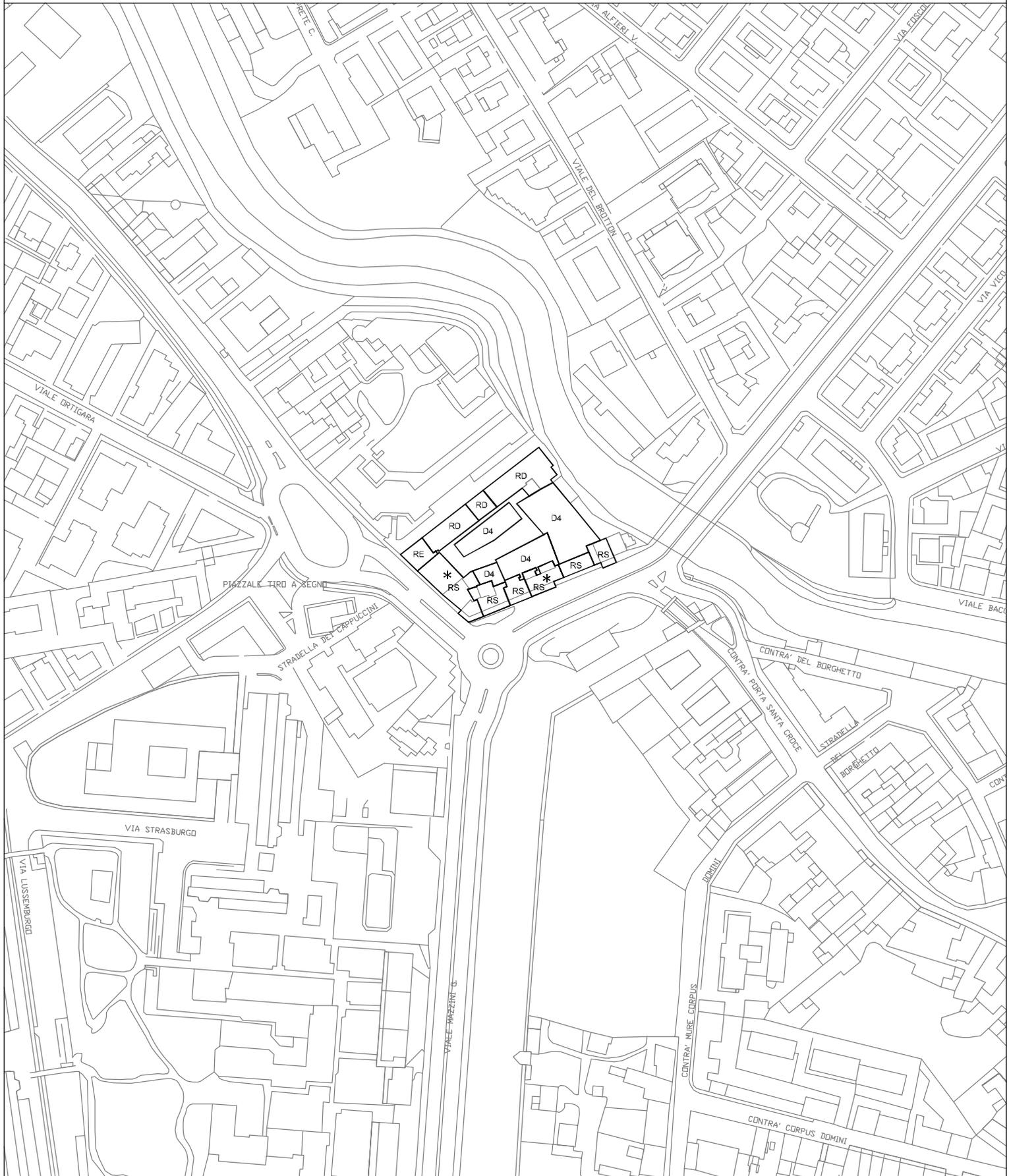
LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

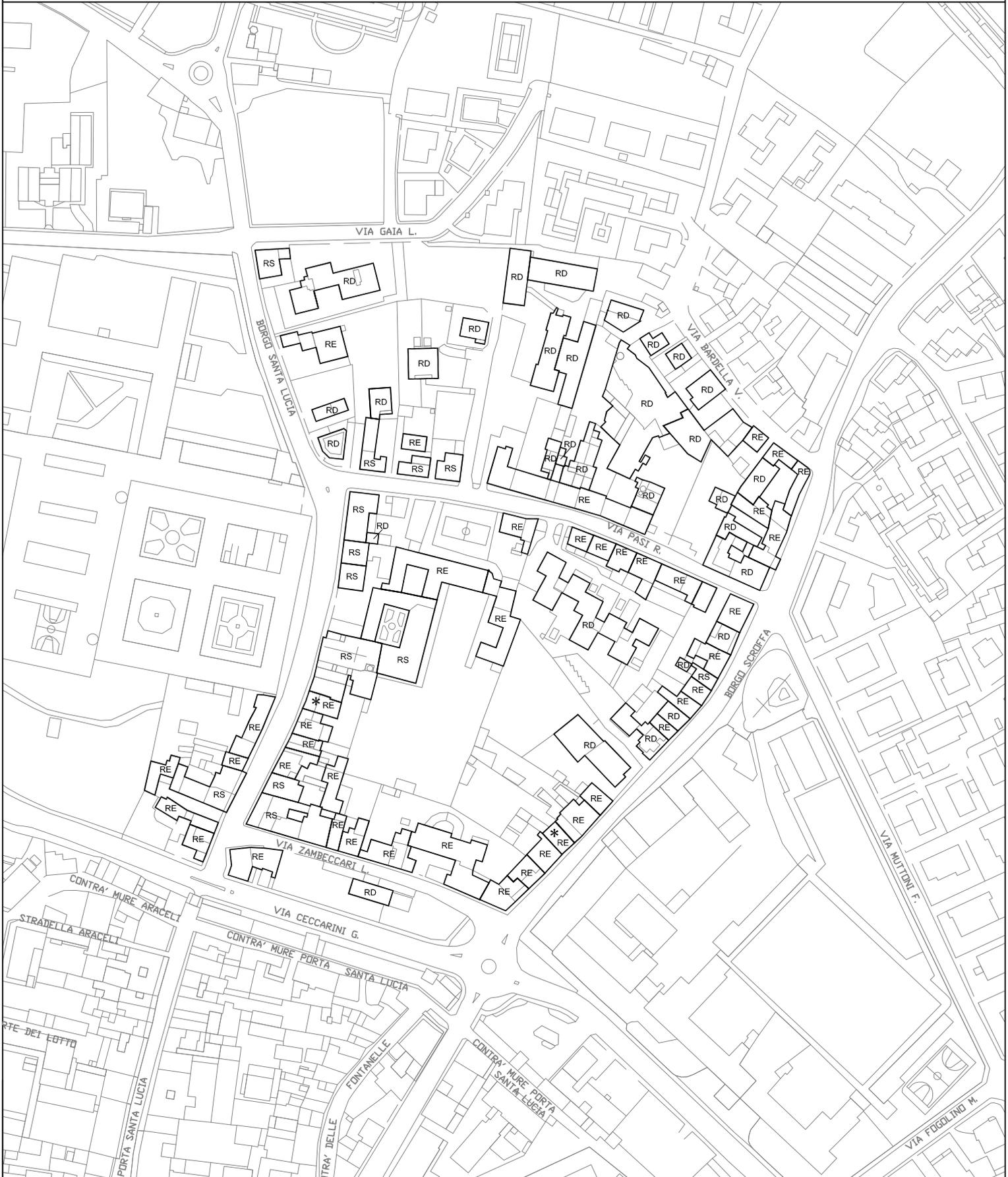
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

- D4 demolizione con ricostruzione mantenendo v. esistente e h. max 7,5 ml
- * ricomposizione dei volumi di copertura



LEGENDA

RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

* ricomposizione dei volumi di copertura



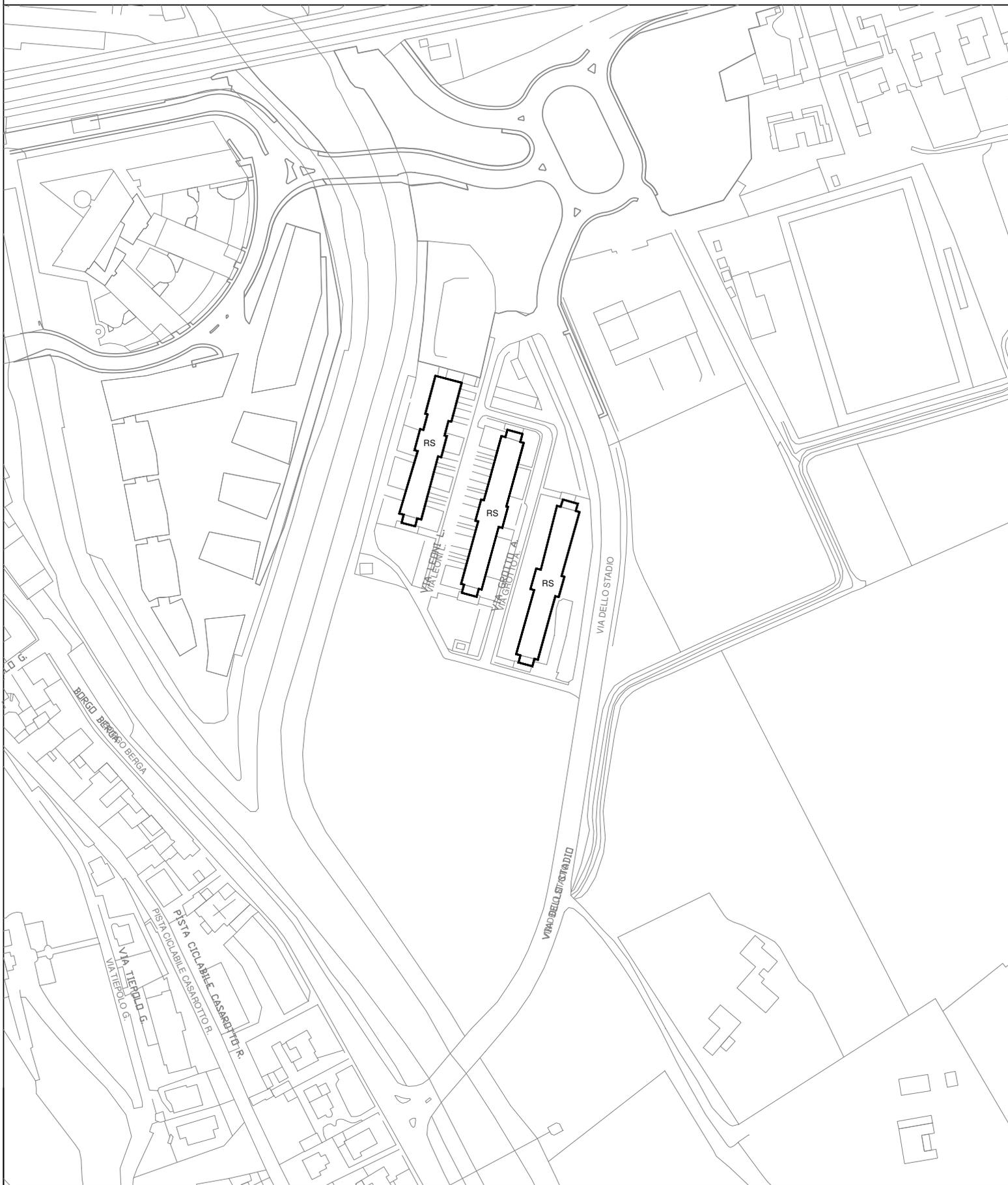
LEGENDA

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01
- * ricomposizione dei volumi di copertura



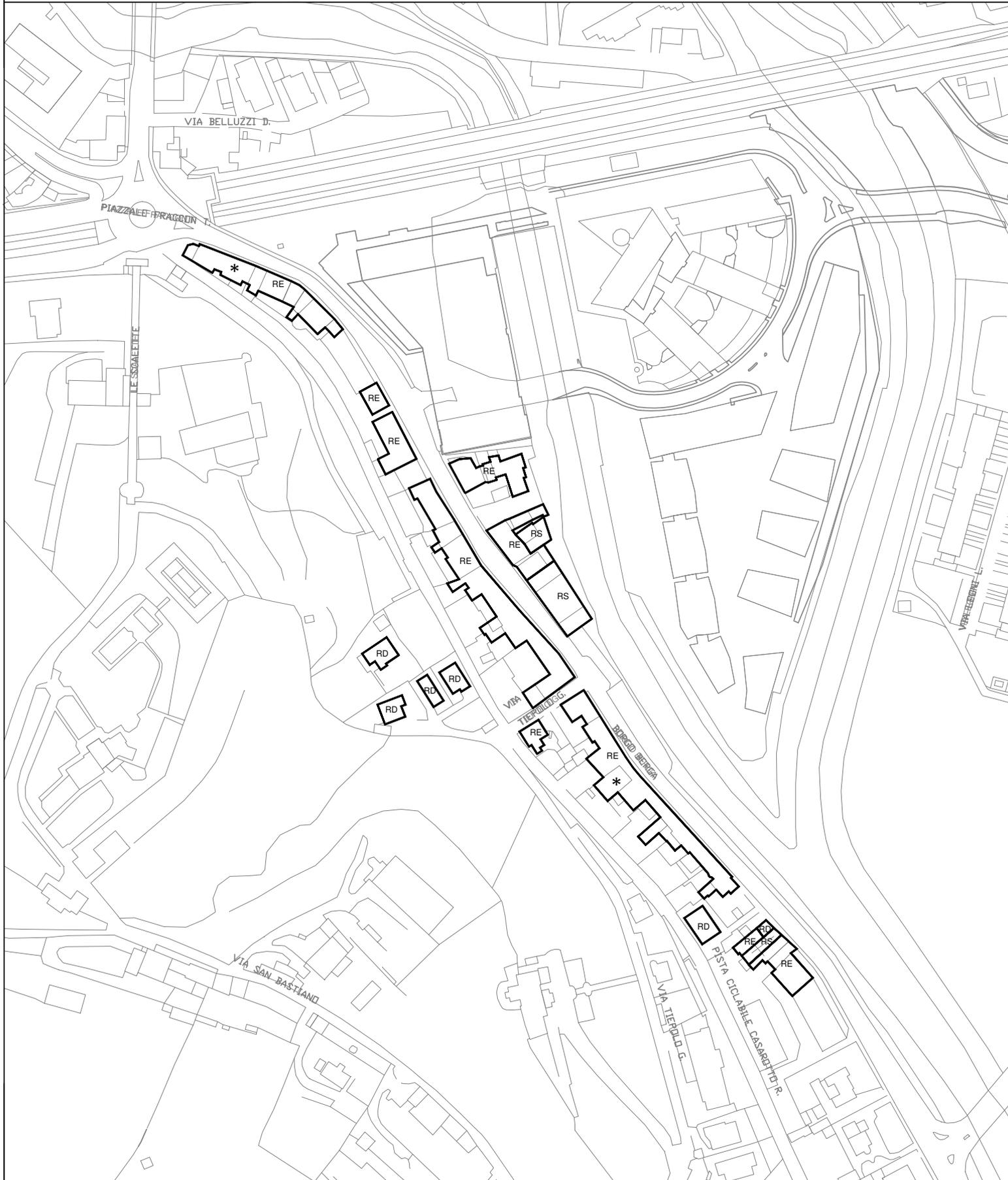
LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

* ricomposizione dei volumi di copertura



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



ambito soggetto a PUA



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

RS restauro e risanamento



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

- | | | | |
|----|--|----|---|
| RS | restauro e risanamento | D4 | demolizione con ricostruzione mantenendo v. esistente e h. max 7,5 ml |
| RE | ristrutturazione edilizia senza demolizione | D5 | demolizione con ricostruzione mantenendo v. esistente e h. max 10 ml |
| RD | ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01 | | |



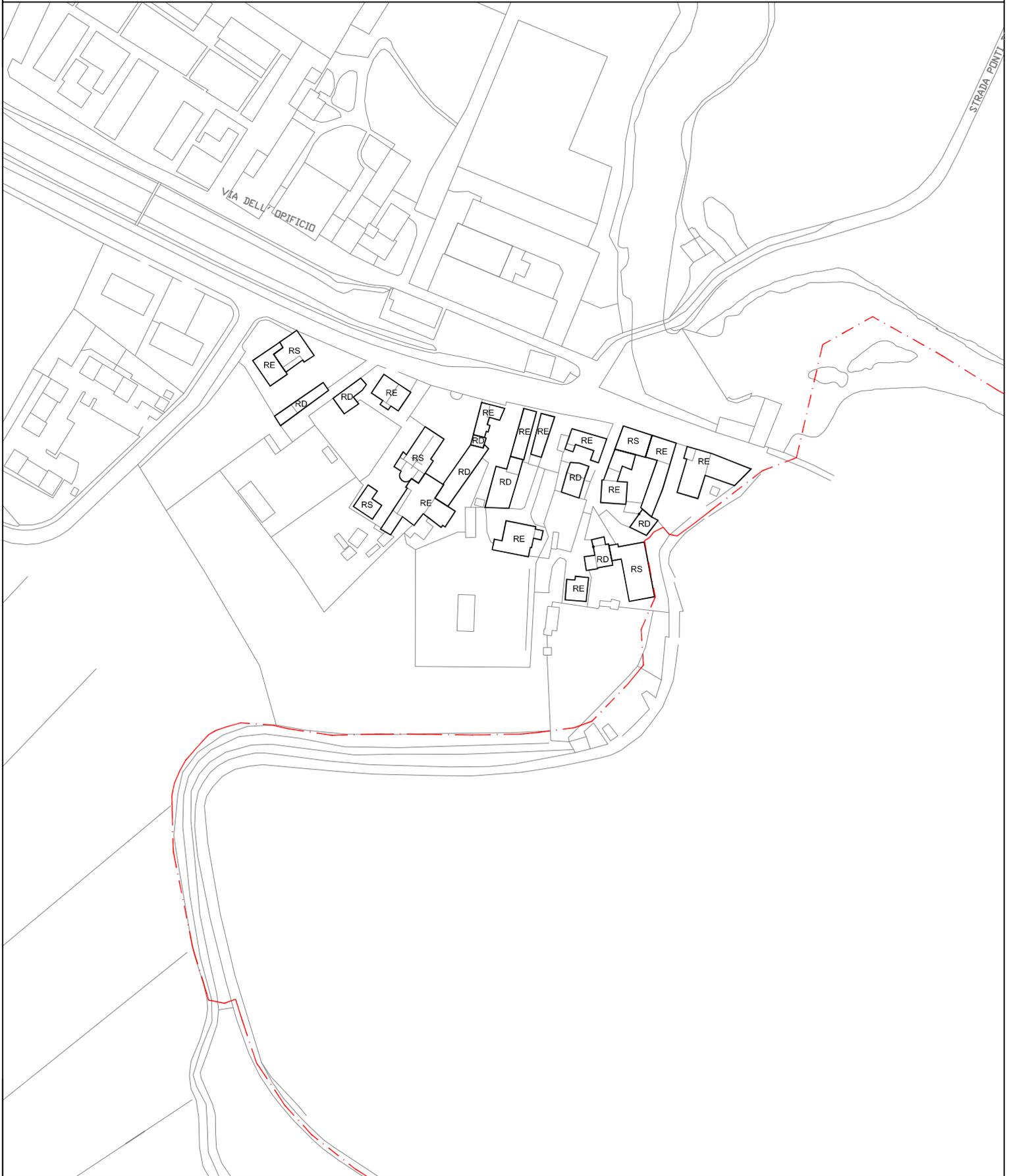
LEGENDA

RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

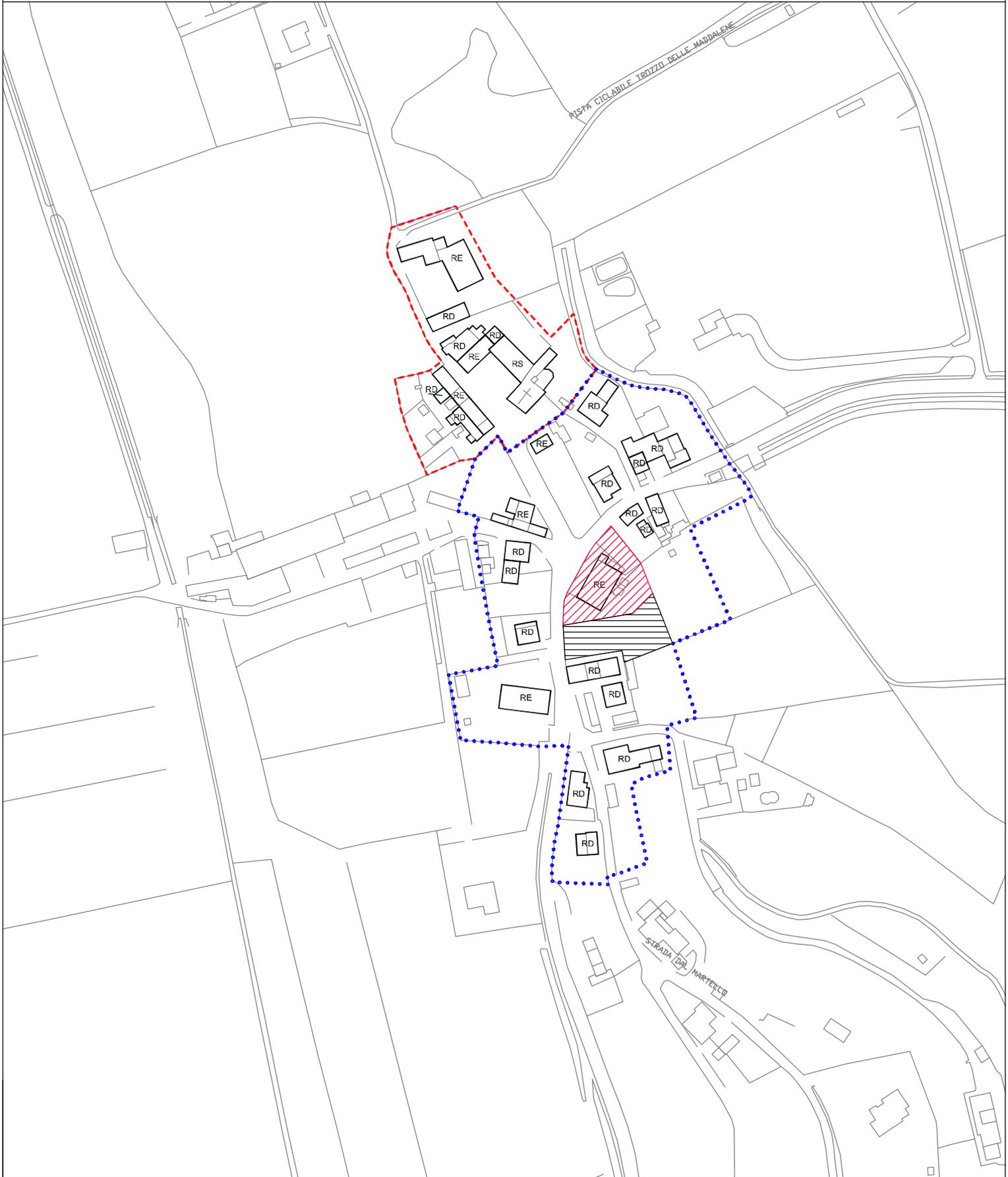
RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

D4 demolizione con ricostruzione
mantenendo v. esistente e h. max 7,5 ml



LEGENDA

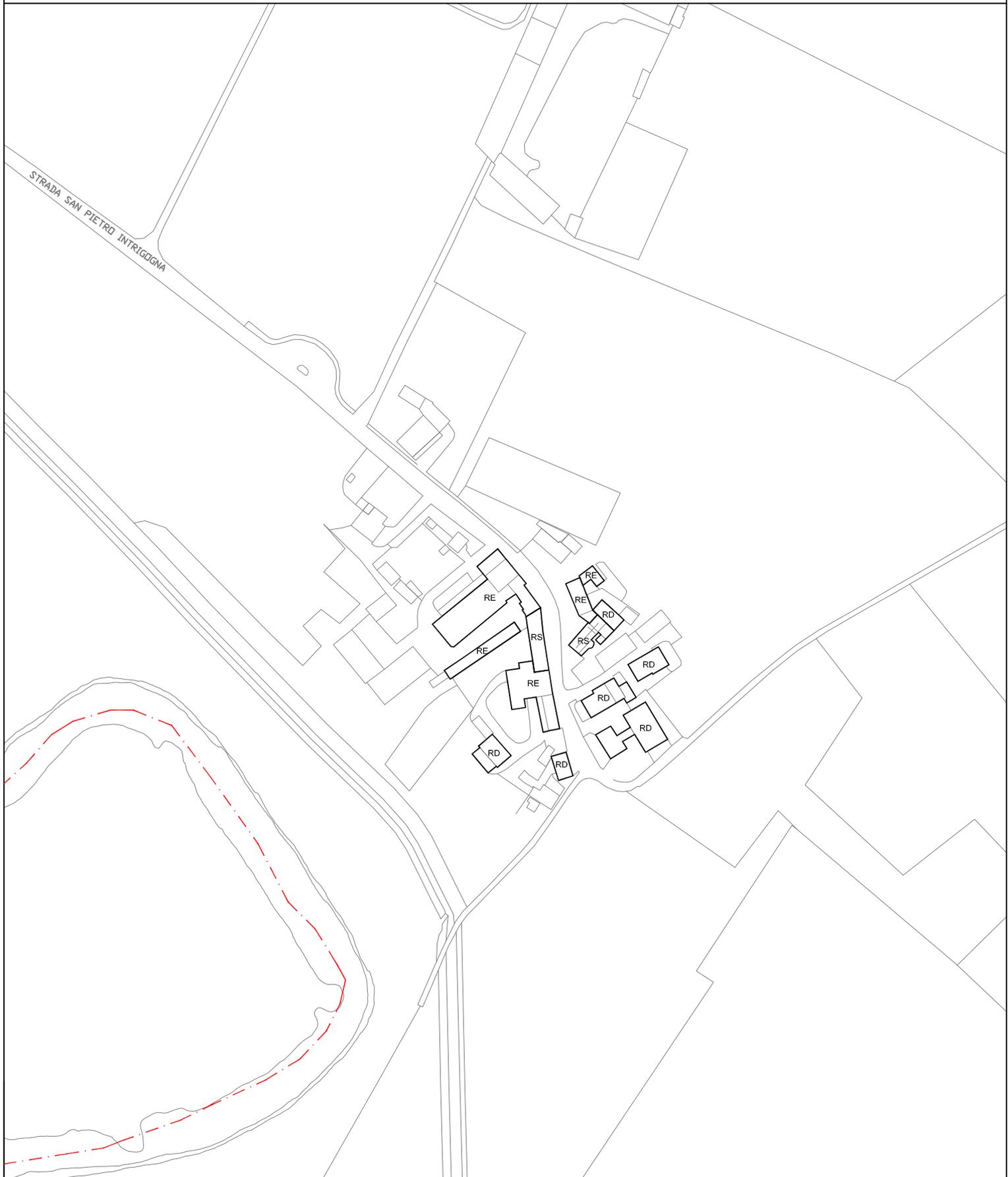
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

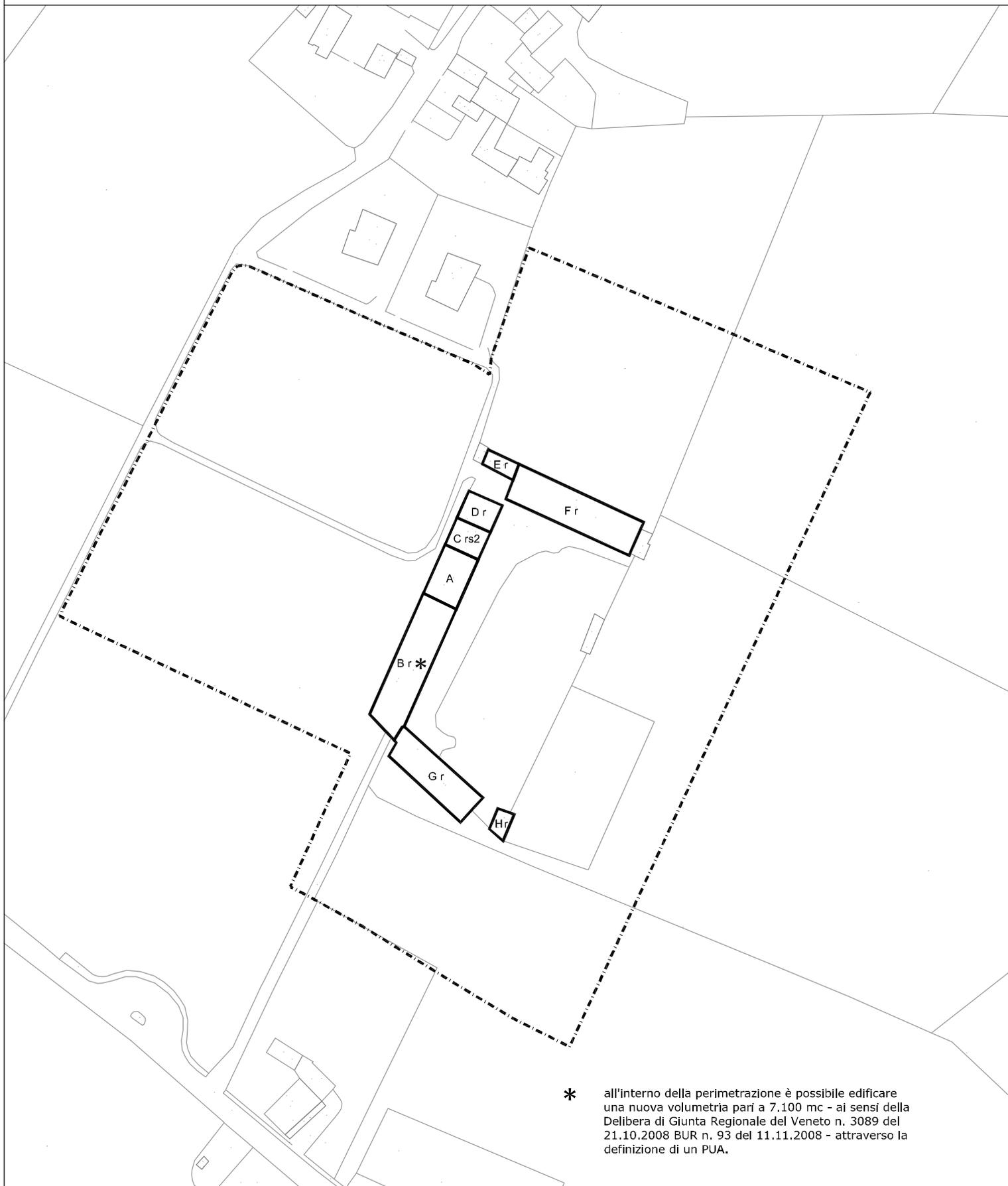
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

- ambito assoggettato a PUA
- ambito assoggettato a IED convenzionato
-  Fb - zona per attrezzature di interesse comune
-  Fd - zona per servizi a supporto della viabilità



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



* all'interno della perimetrazione è possibile edificare una nuova volumetria pari a 7.100 mc - ai sensi della Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3089 del 21.10.2008 BUR n. 93 del 11.11.2008 - attraverso la definizione di un PUA.

LEGENDA

A Villa Rubini (edificio monumentale)
B annesso rustico
C abitazione
D abitazione
E annesso rustico

F fienile
G abitazione
H abitazione