



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 5

### FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

Aggiornamento elaborato **marzo 2018**

Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. del MARZO/2018

**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**

**FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**





COMUNE DI VICENZA

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**

**INDICE**

**ART. 28**

**SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO [6]**

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

SCHEDE 2 – Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri

SCHEDE 3 – Area Laghetto

SCHEDE 4 – Area Ex Consorzio Agrario

SCHEDE 5 – Area Ex Enel

SCHEDE 6 – Area PU7

**ART. 36**

**ZTO A – ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE**

**A1 – CENTRO STORICO**

A1 – San Silvestro [6]

A1 – Ex Macello Comunale [4]

**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. 37**

**ZTO B – ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

B15 – Ex Centrale del Latte [5]

**ART. 38**

**ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA**

C13 – Piano Attuativo di Campedello

C24 – Piano Attuativo di Polegge

C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno

C30 – Piano Attuativo di Settecà

C34 – Piano Attuativo di Laghetto



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

**ART. 54**

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

SCHEDA 1 – Tonello Luciano

SCHEDA 2 – Stella Andrea-Ponton Caterina

SCHEDA 3 – Serenissima Partecipazioni

SCHEDA 4 – Una piazza per Saviabona

SCHEDA 5 – Noaro Costruzioni Srl

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 13 – Tipografia S. Giuseppe-G. Rumor S. S.

SCHEDA 14 – Campo Federale-Area PP6

SCHEDA 15 – Area Ex Zambon

SCHEDA 16 – Area Ex Enel

**ART. 55**

**PROGETTO URBANO**

PU12 – Complesso Monumentale San Biagio [1]

**NOTE**



**INDICE**

**ART. 28**

**SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO [6]**

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

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

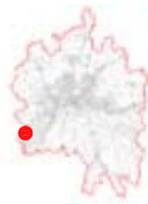
SCHEDA 3 – Area Laghetto

SCHEDA 4 – Area Ex Consorzio Agrario

SCHEDA 5 – Area Ex Enel

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, nonchè 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 dei 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 attrezzato, 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 rivelino 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 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:

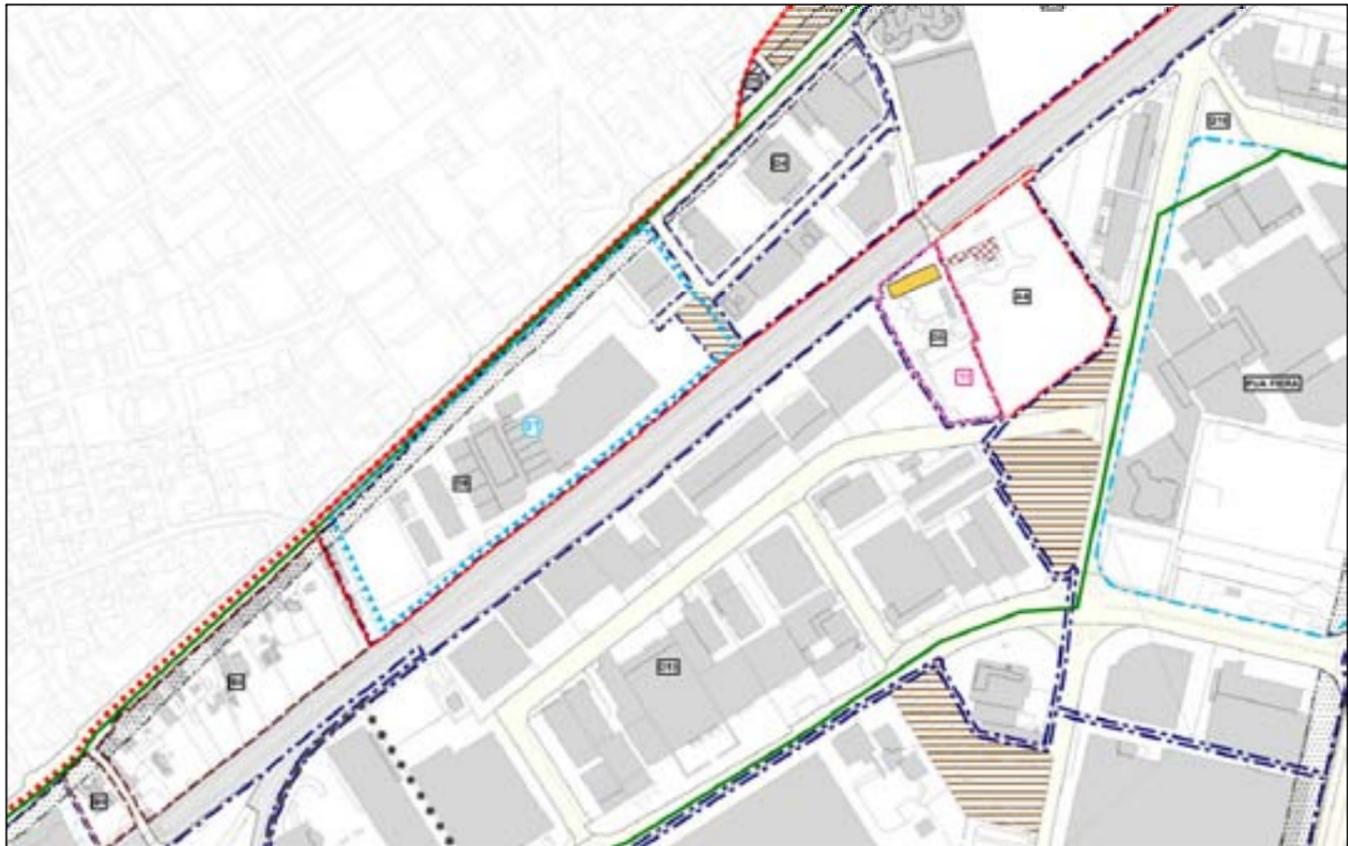
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili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

- [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 e 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 Name, Value 1, Value 2, Value 3. Fields include: 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, X, PUA, Accordo ex art. 6 LRV 11/2004).

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

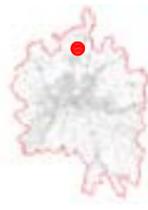


INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

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 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)



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 rifunionalizzazione 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



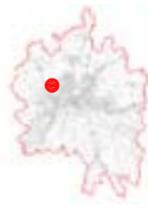
INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

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 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)
- 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;
- 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 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;
- 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.

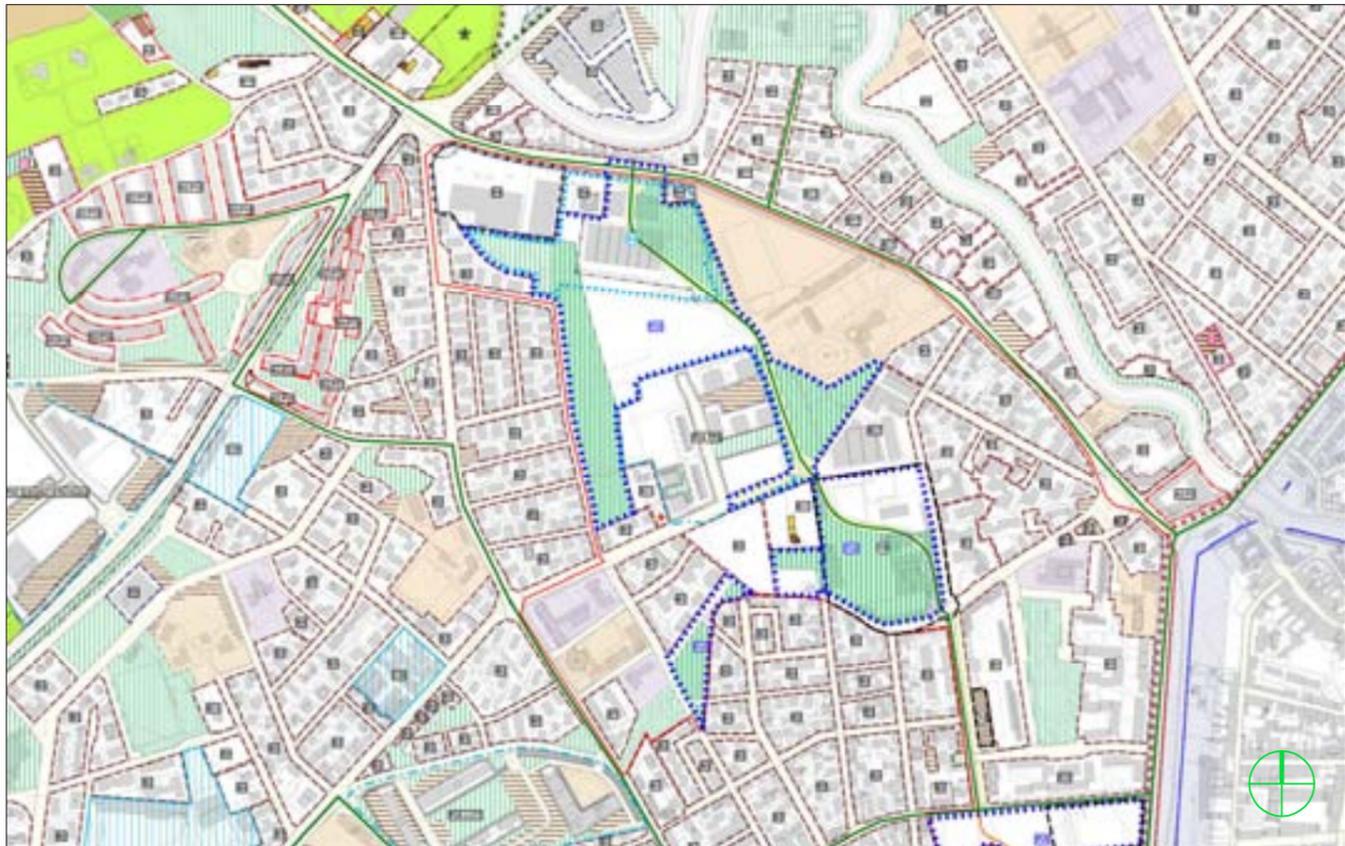
Sistema servizi ed infrastrutture:

- 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 (Permisso di costruire 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 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:

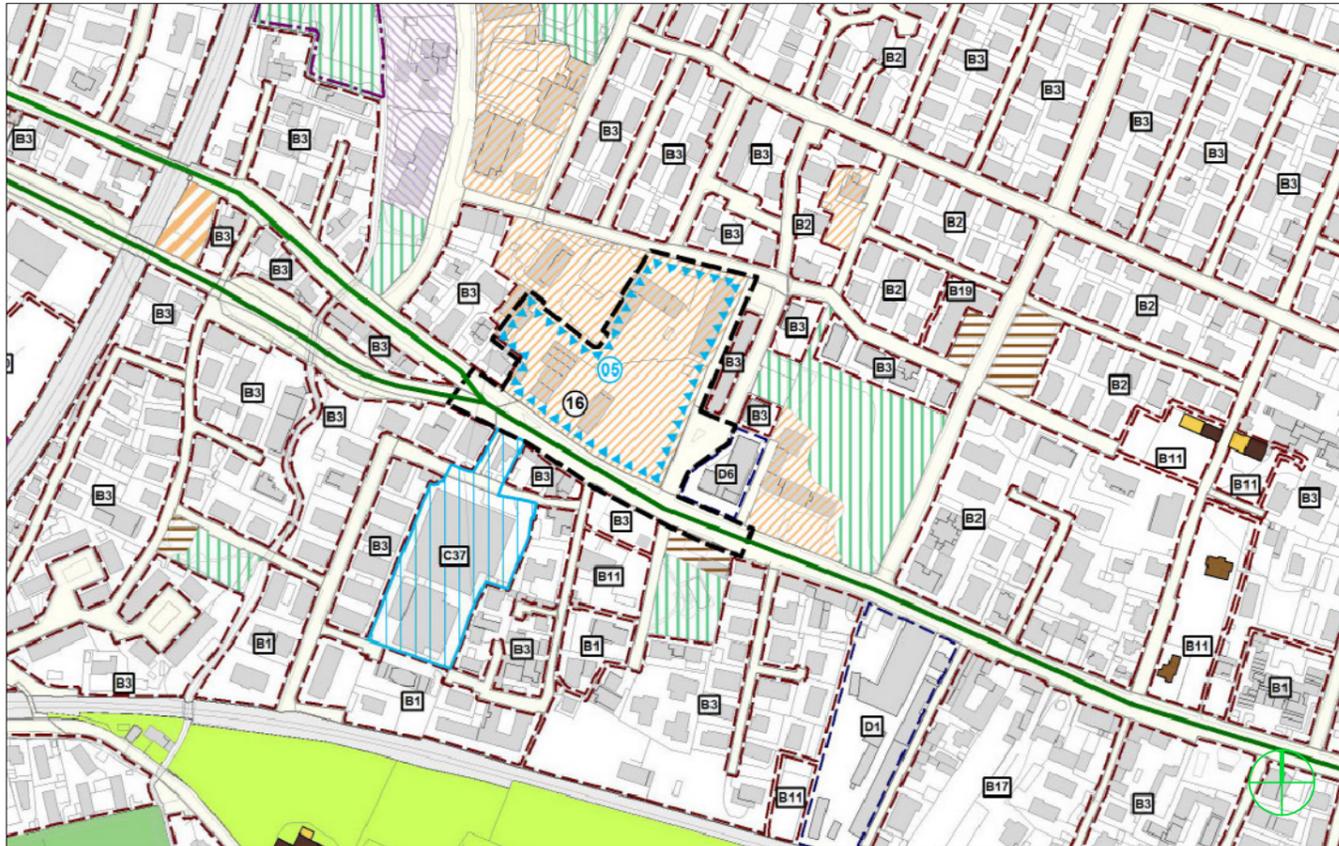
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili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

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



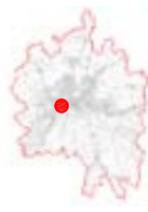
INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

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 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)
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.

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:

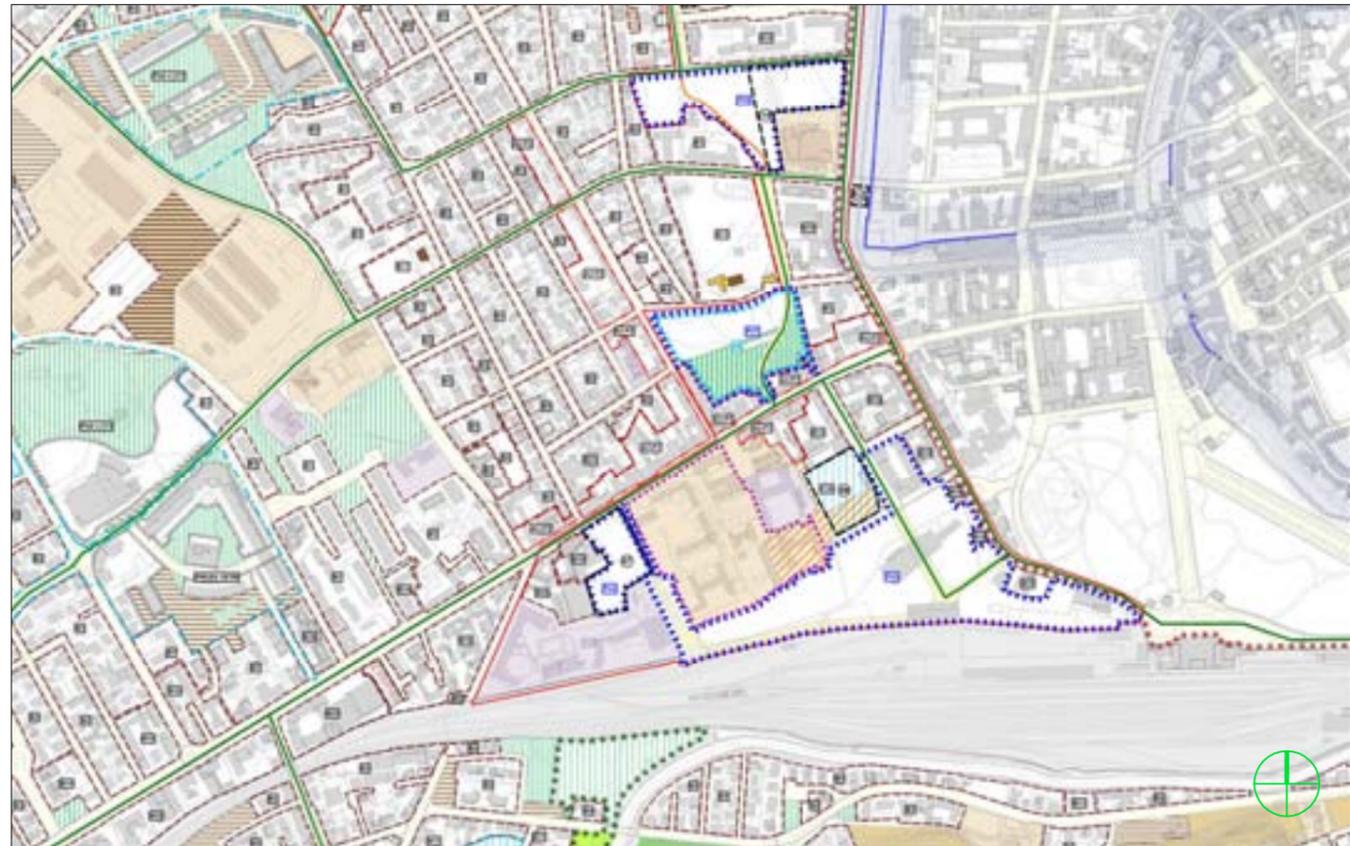
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili 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 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;
- 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 Permittedo 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 [6]

A1 – Ex Macello Comunale [4]

##### **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**

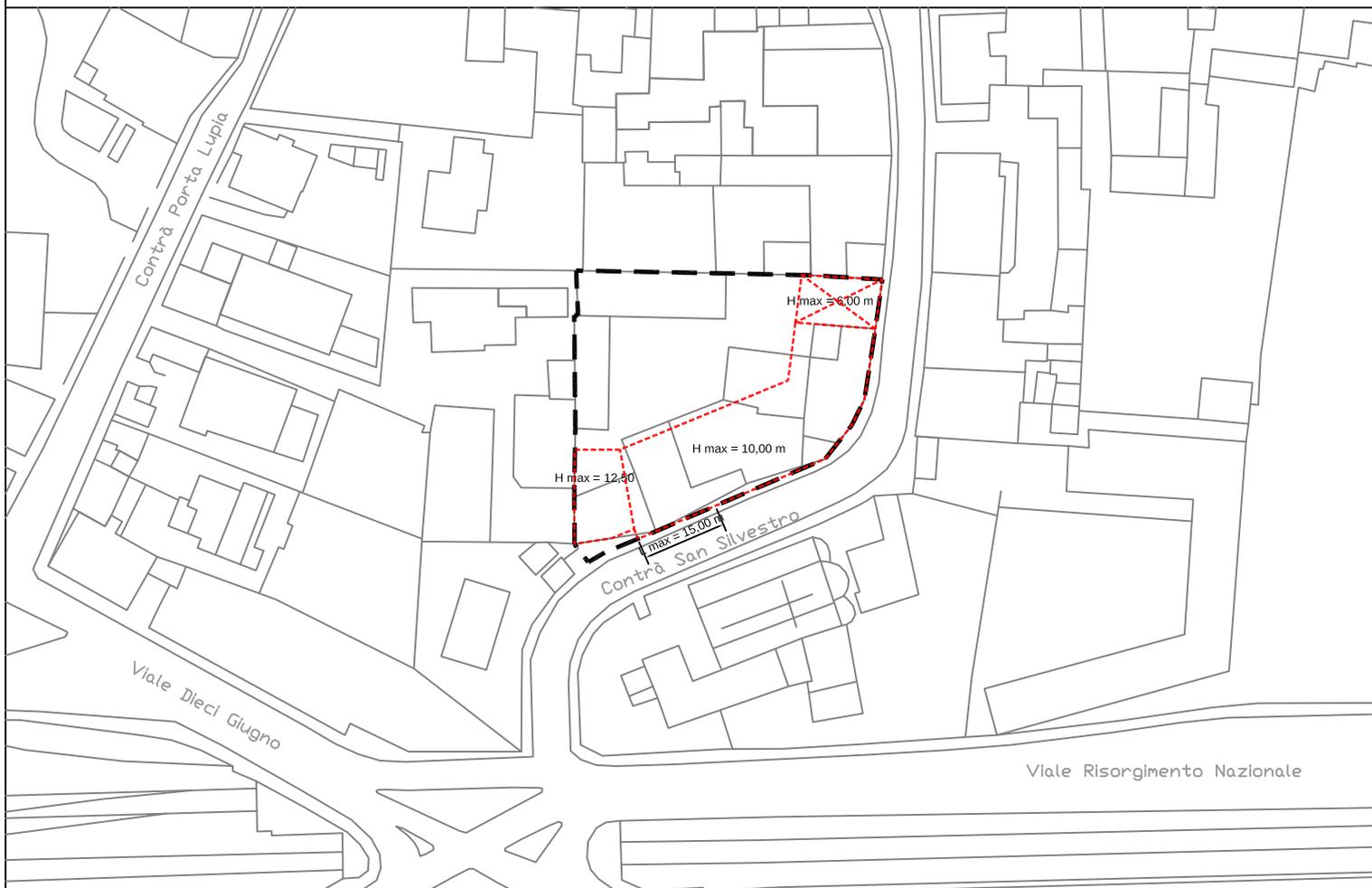
A3 – P1 Maddalene

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.

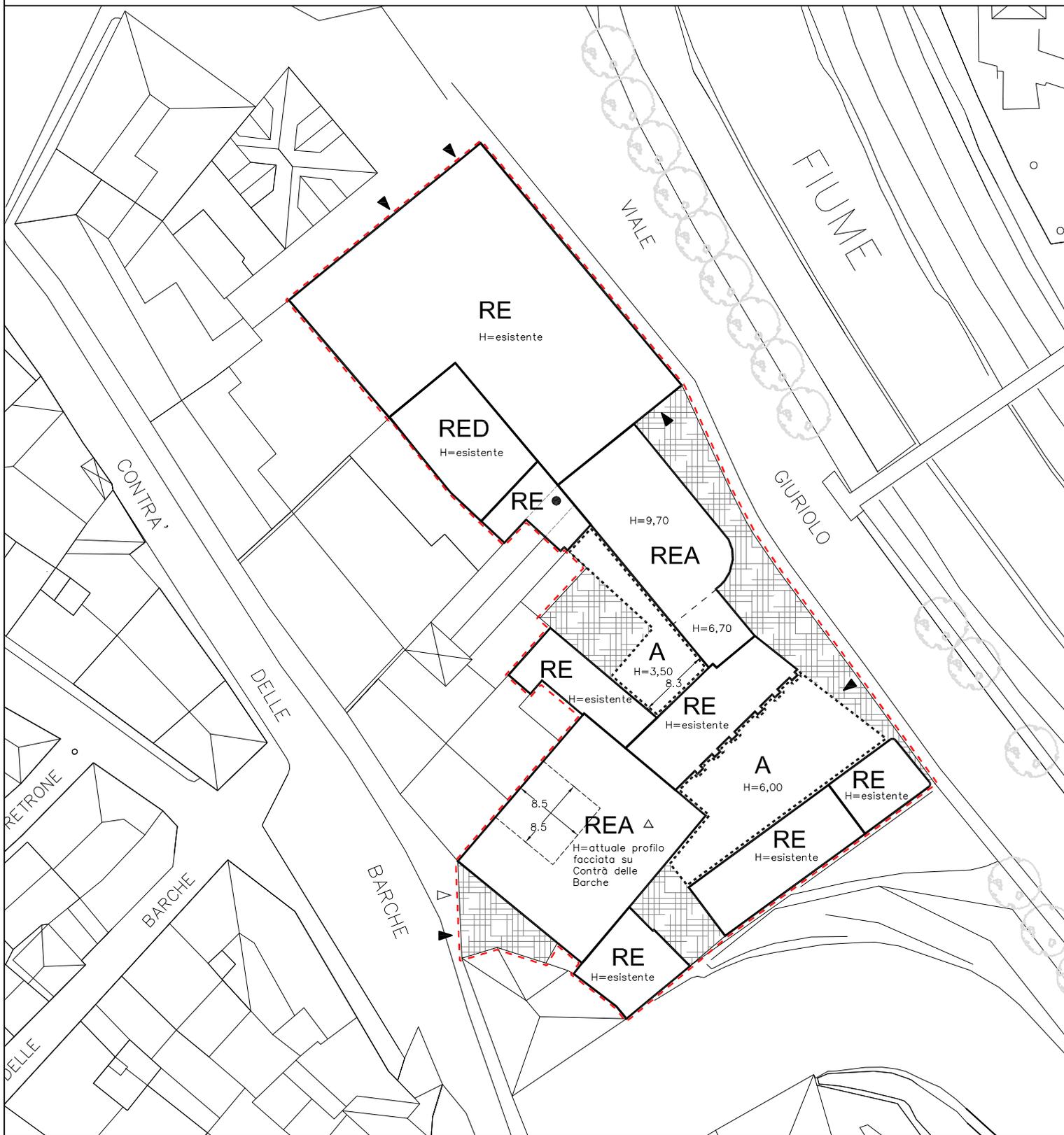
#### **LEGENDA**

-  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-EDILIZIA**Destinazioni 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.

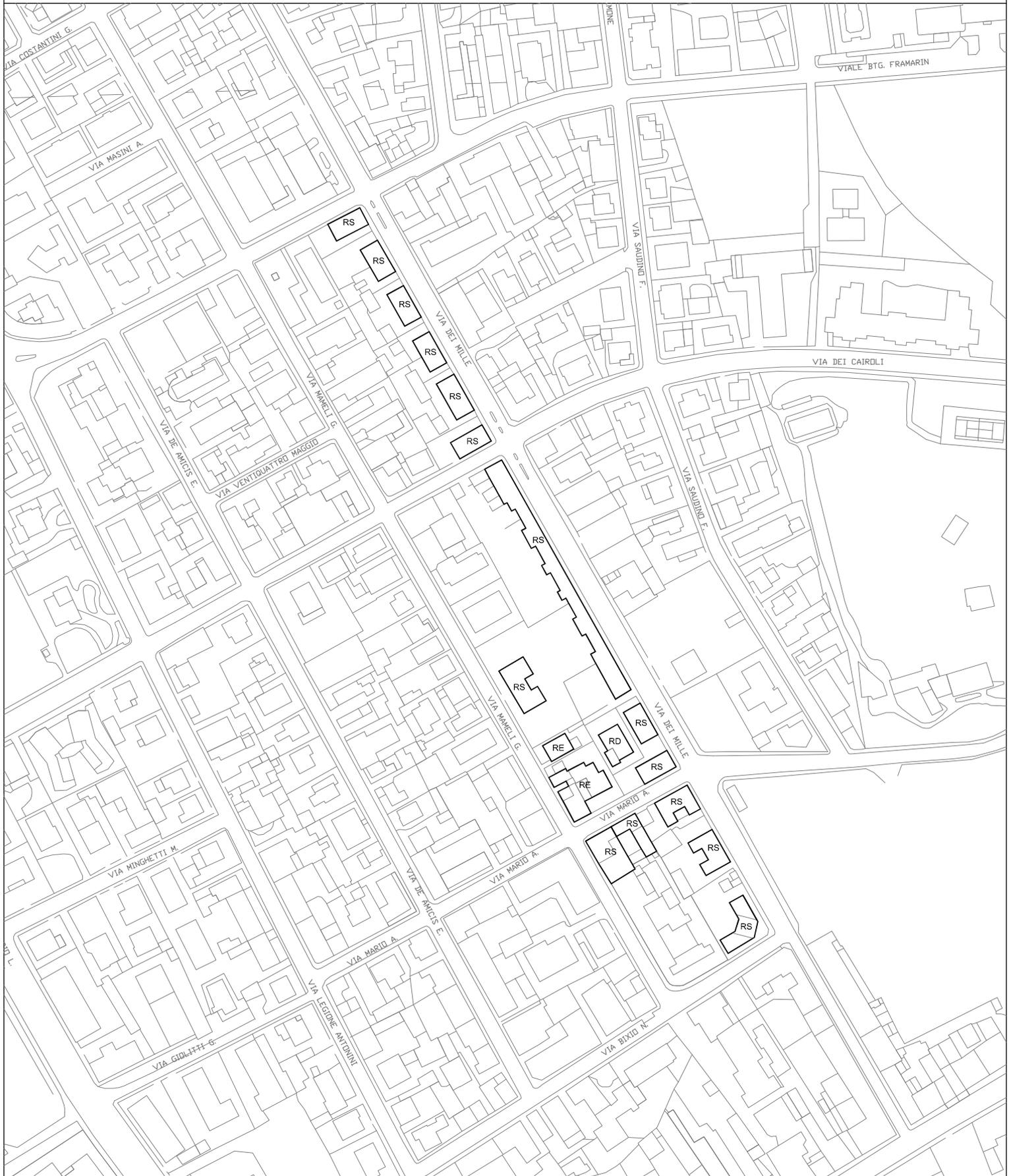
I serramenti esterni delle aperture esistenti o di progetto, dovranno uniformarsi a quelli caratteristici degli edifici attuali, o essere progettati in sintonia con il disegno compositivo dei singoli corpi di fabbrica.

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



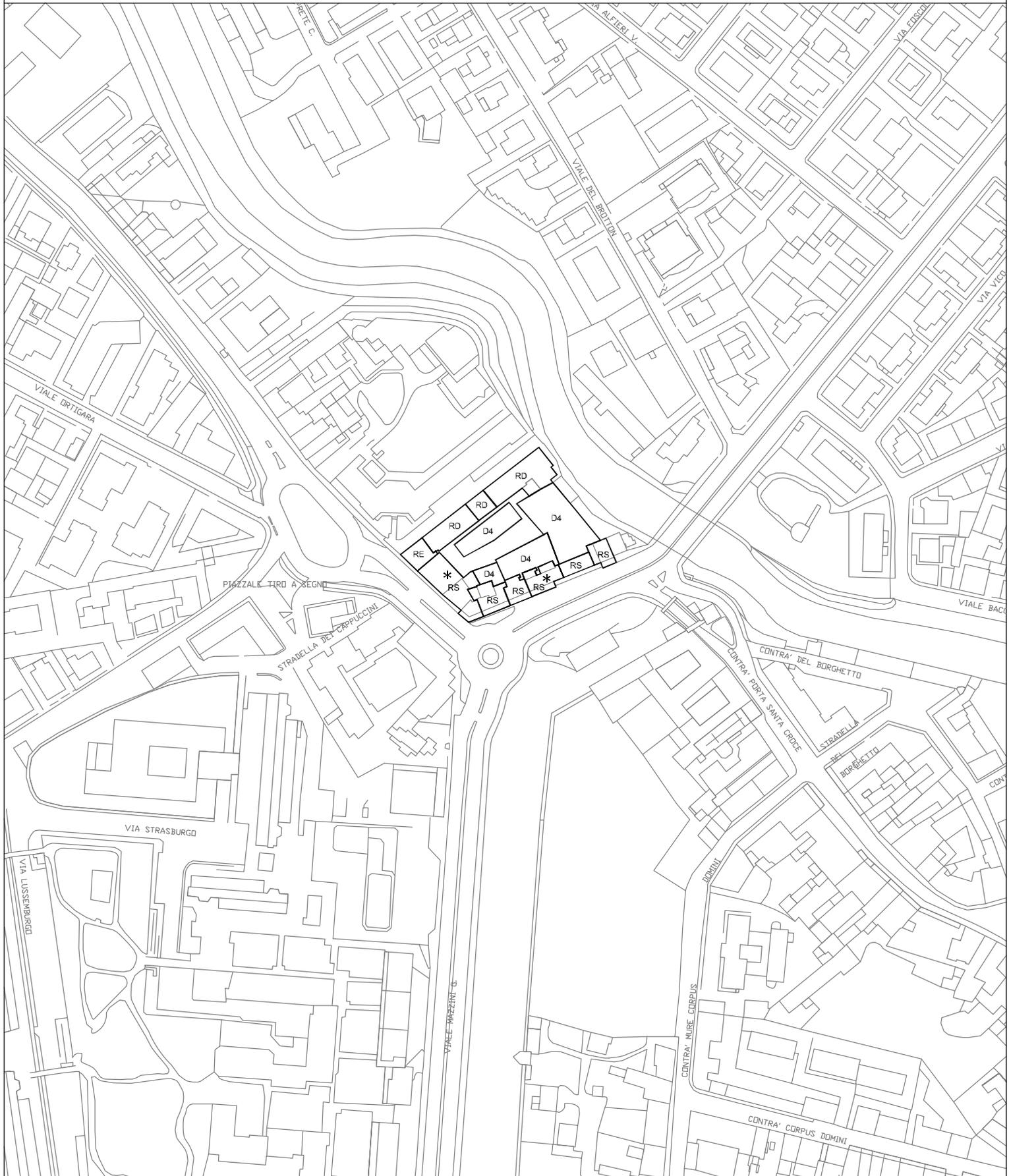
**LEGENDA**

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



LEGENDA

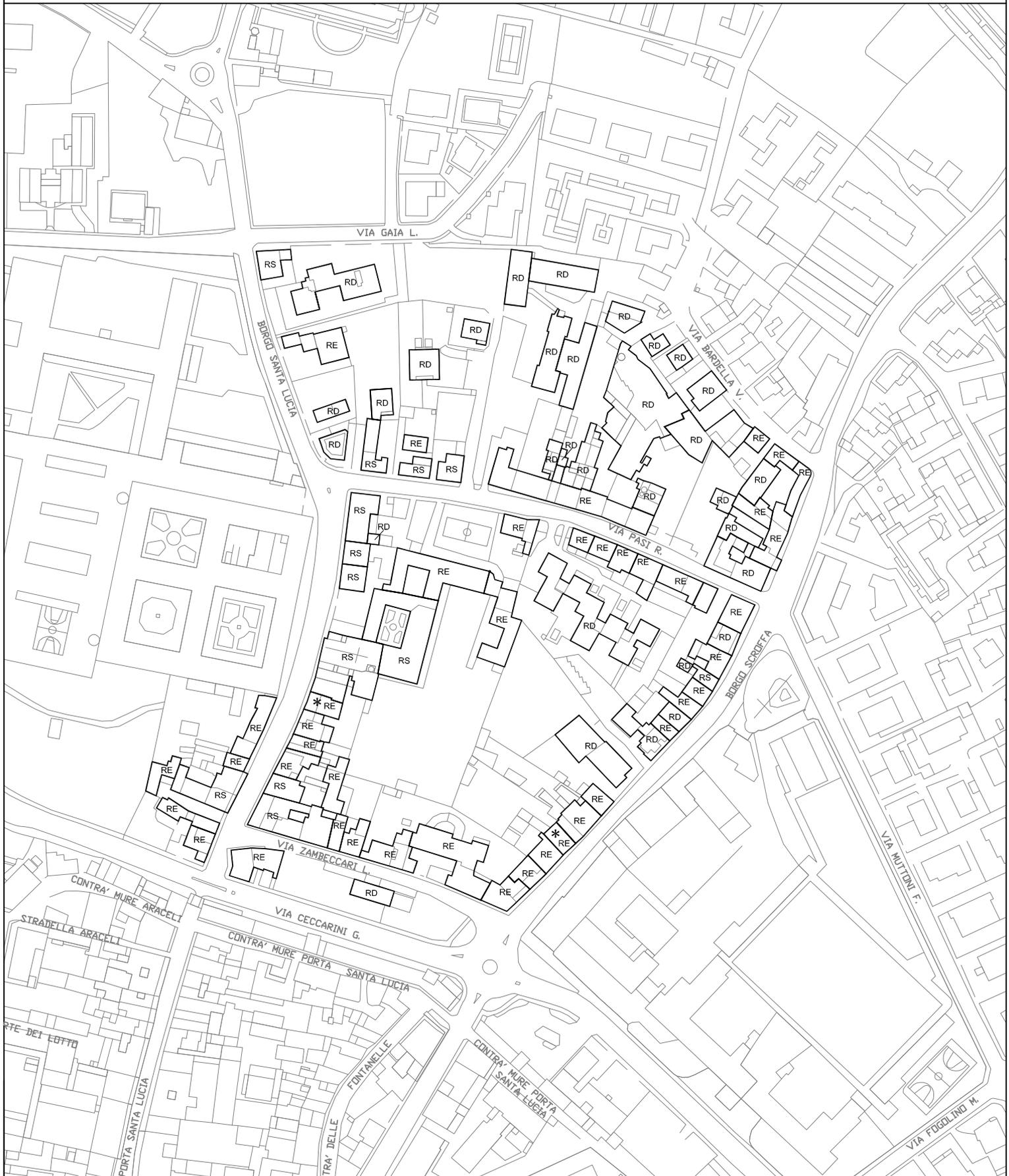
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



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



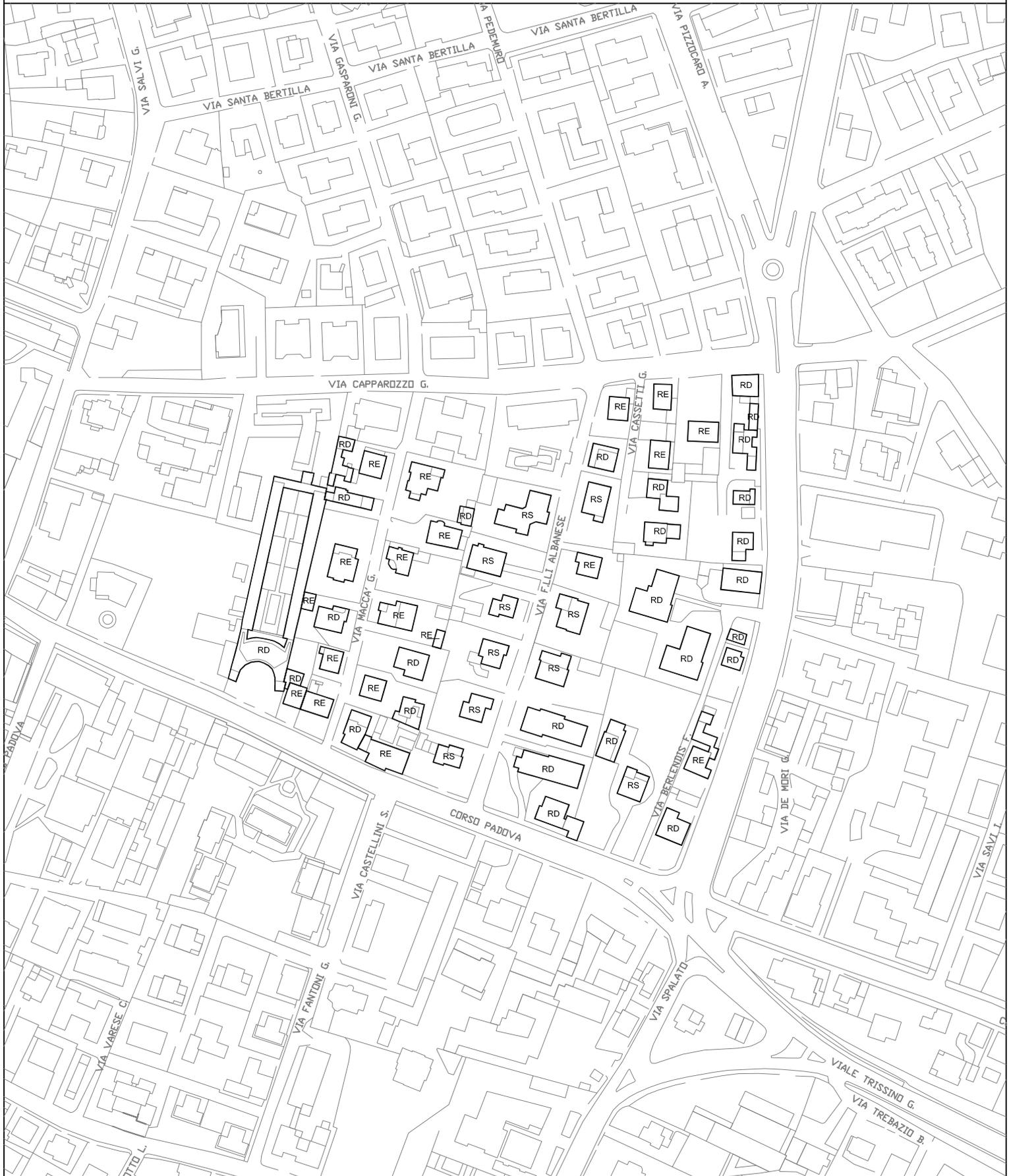
**LEGENDA**

- |    |  |   |  |
|----|--|---|--|
| RS | restauro e risanamento                         | * | ricomposizione dei volumi di copertura |
| RE | ristrutturazione edilizia senza demolizione    |   |  |
| RD | ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01 |   |  |

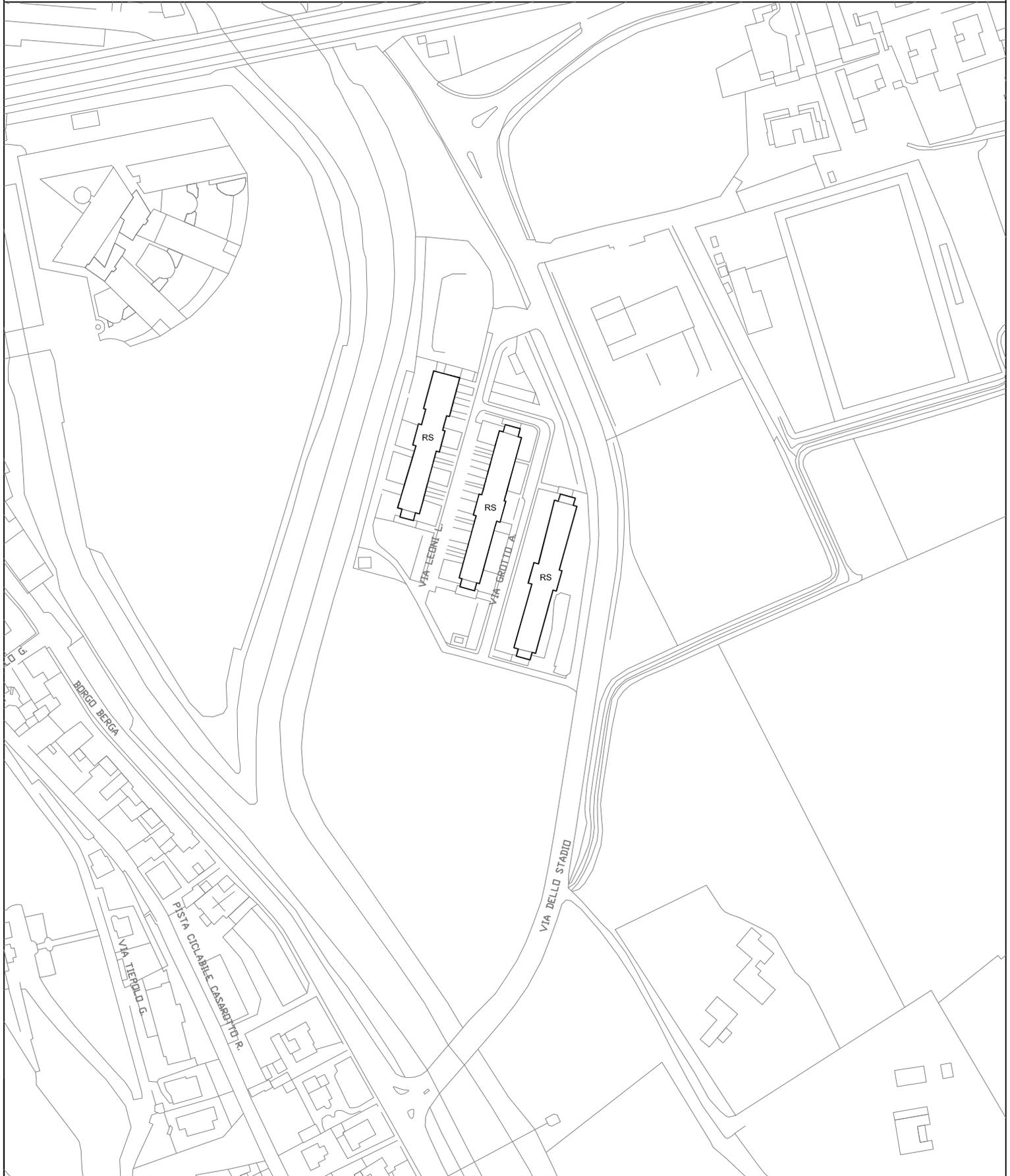


**LEGENDA**

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

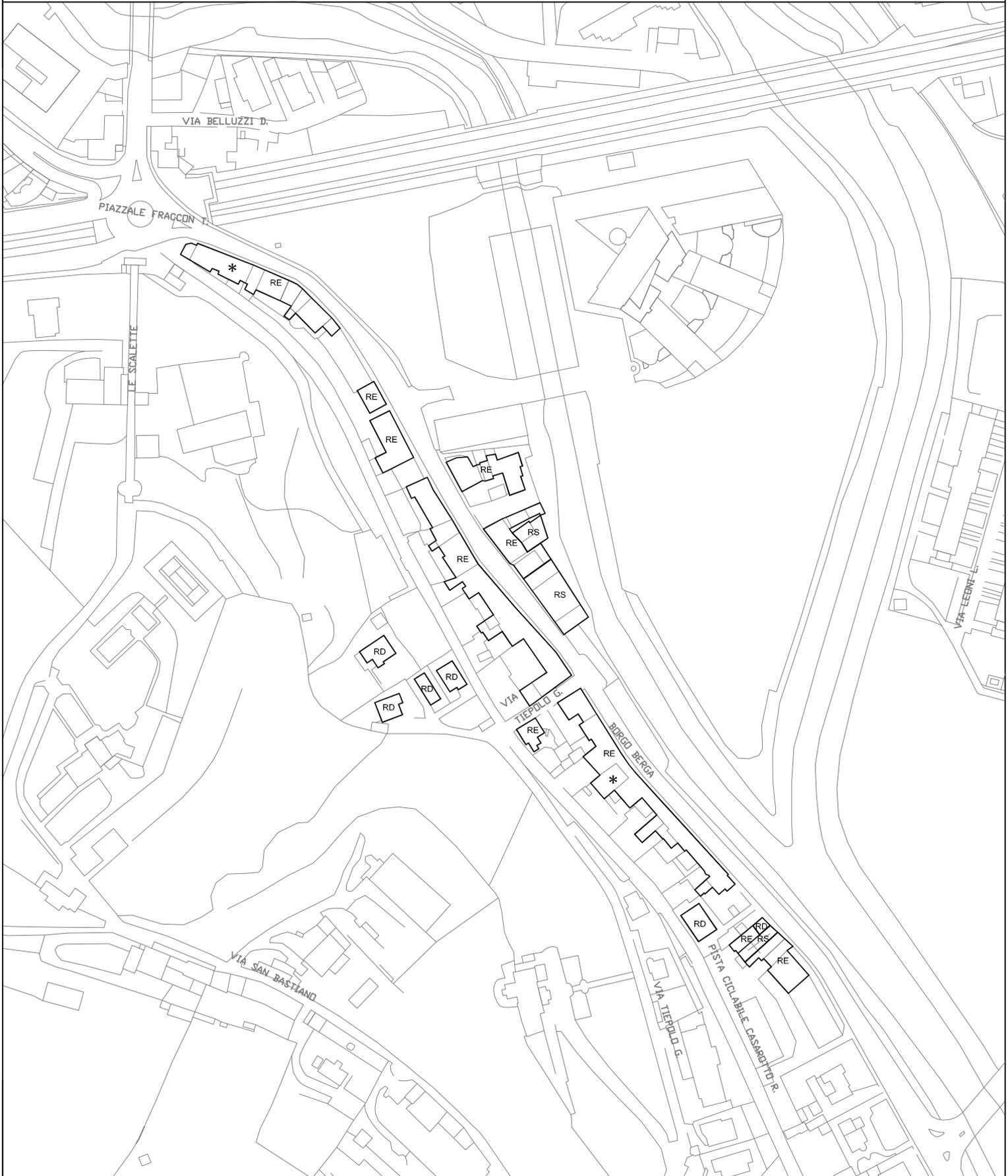
**LEGENDA**

- 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

\* ricomposizione dei volumi di copertura

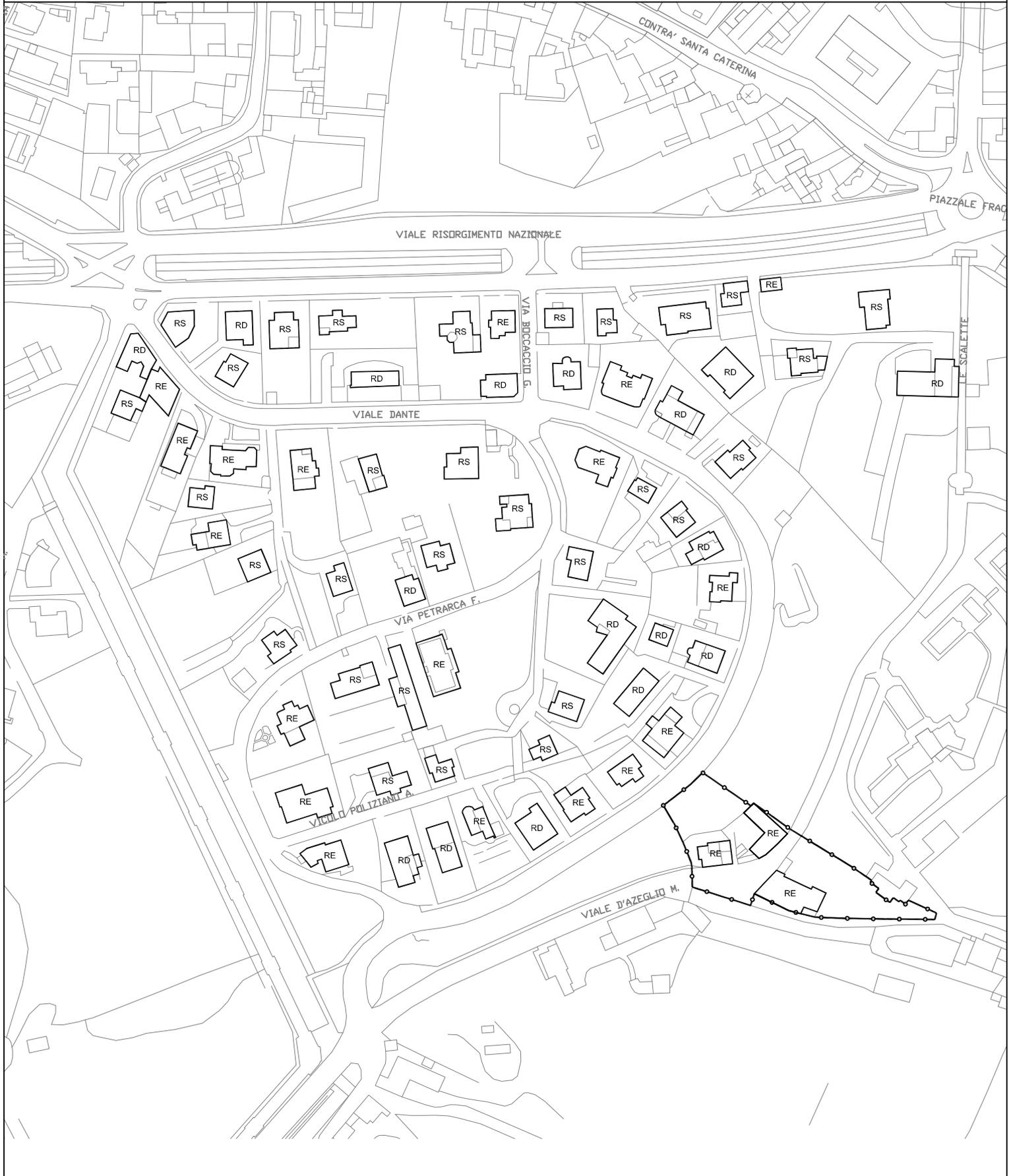
RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

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

 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

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

D5 demolizione con ricostruzione  
mantenendo v. esistente e h. max 10 ml

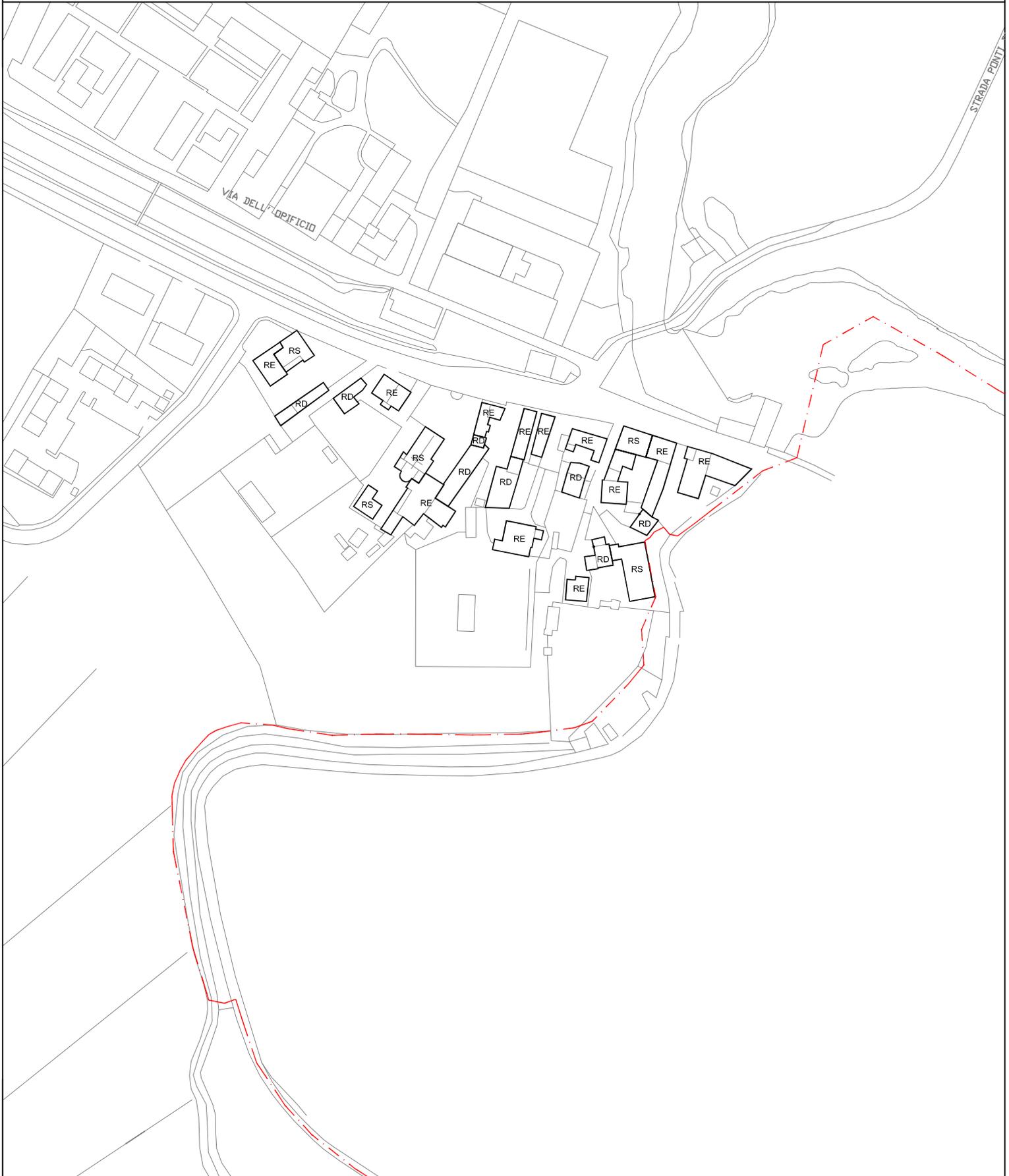
**LEGENDA**

RS restauro e risanamento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione

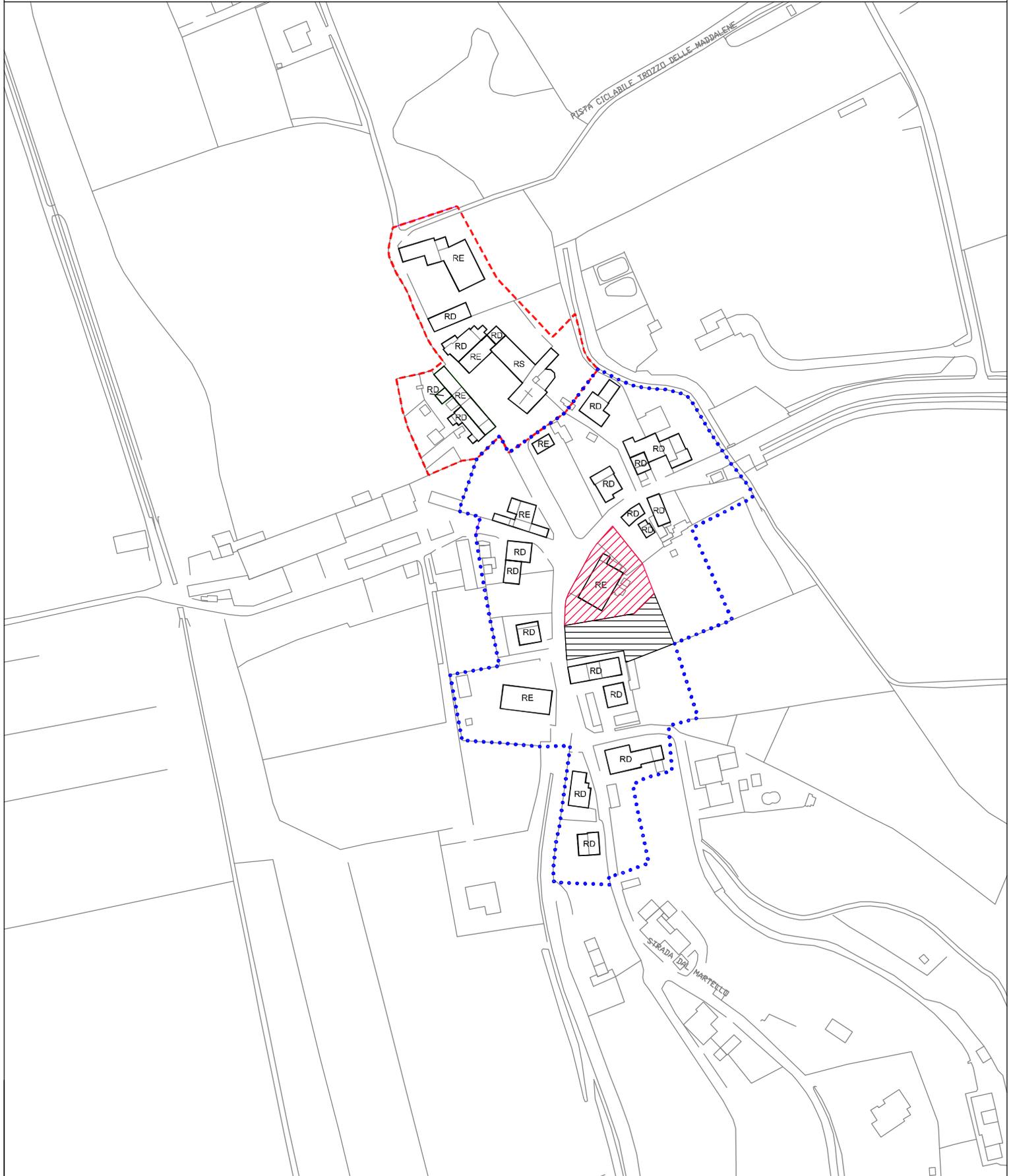
RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

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



LEGENDA

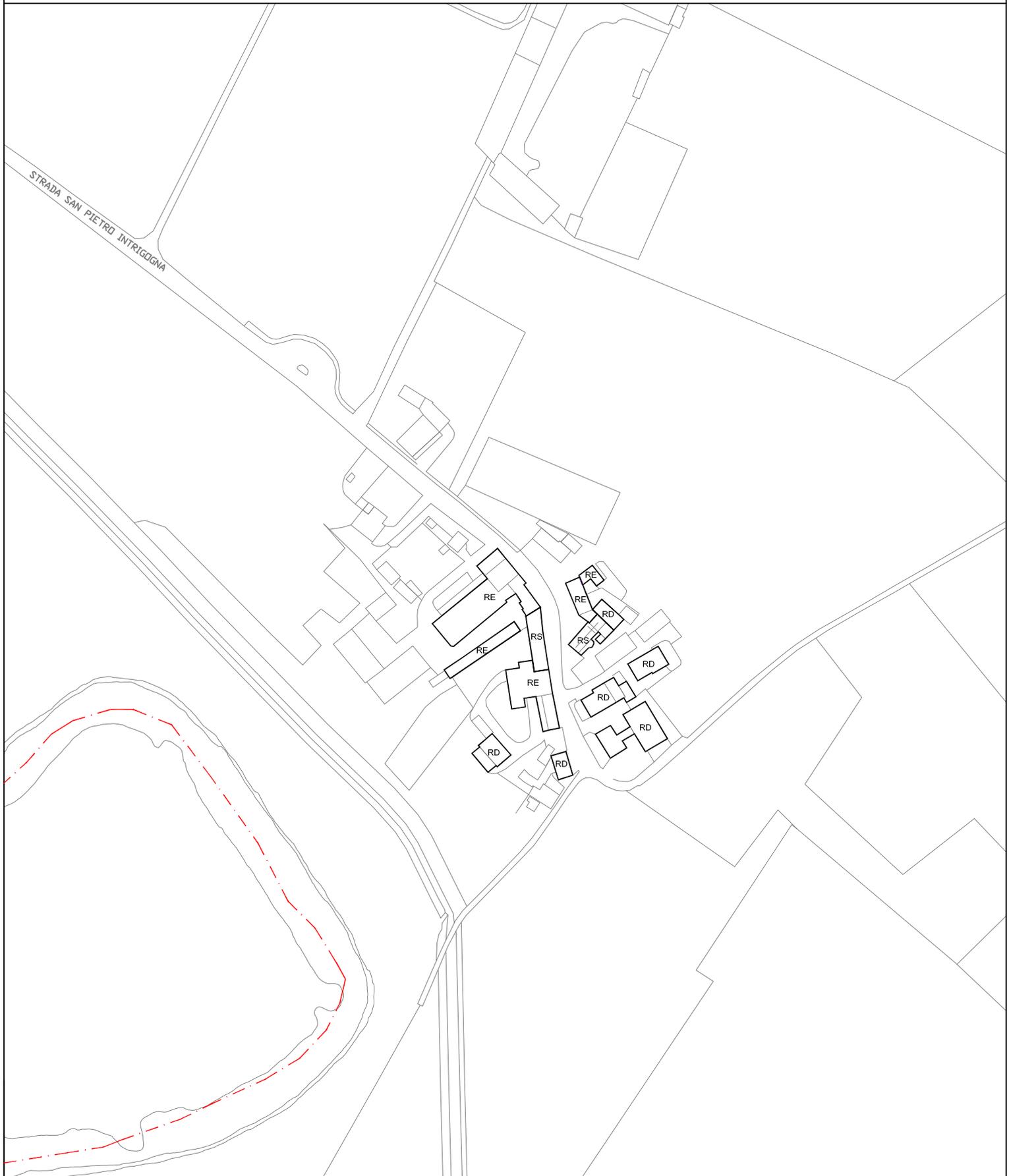
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01



LEGENDA

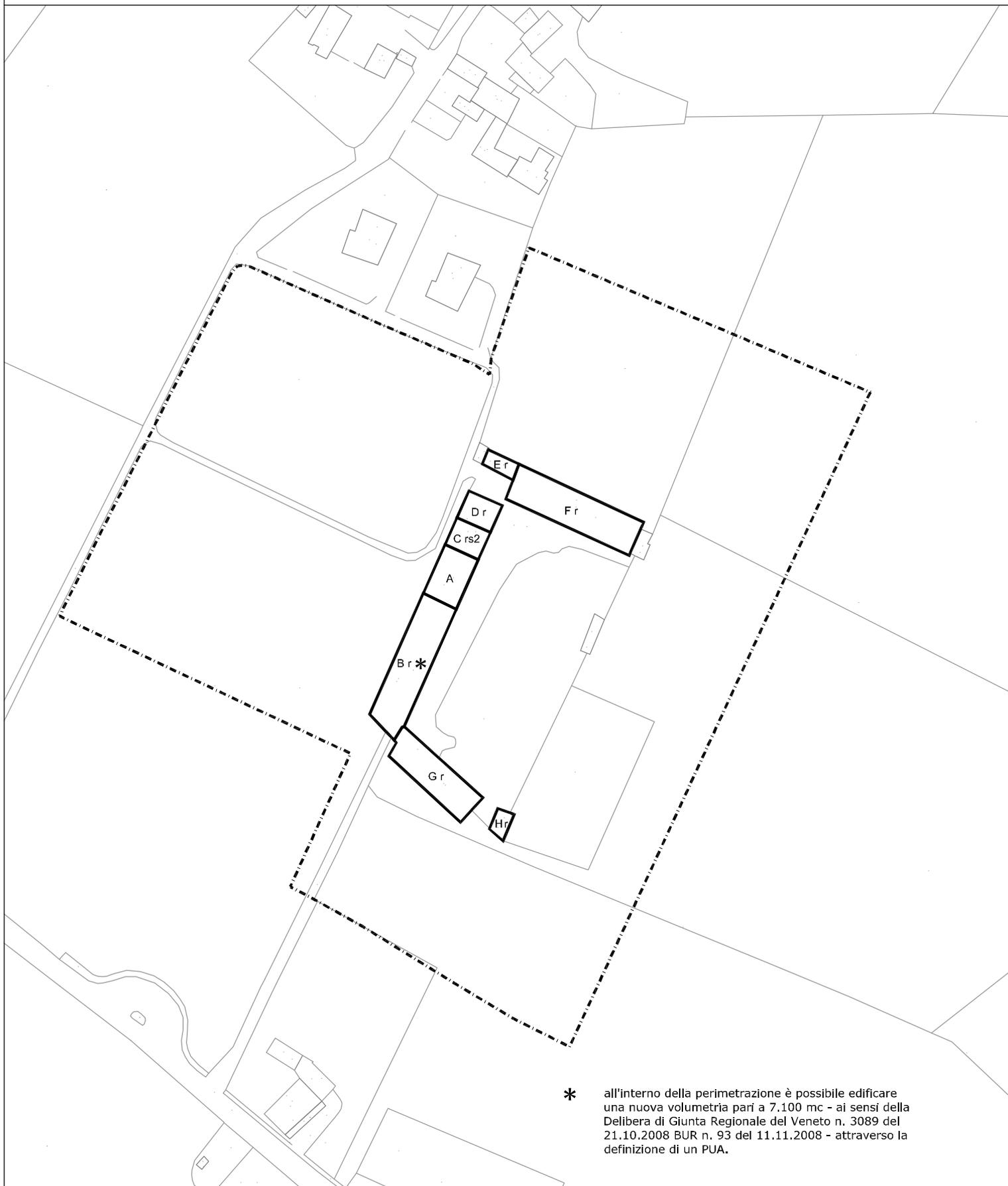
- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RD ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01

- 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


**LEGENDA**

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

F fienile  
 G abitazione  
 H abitazione





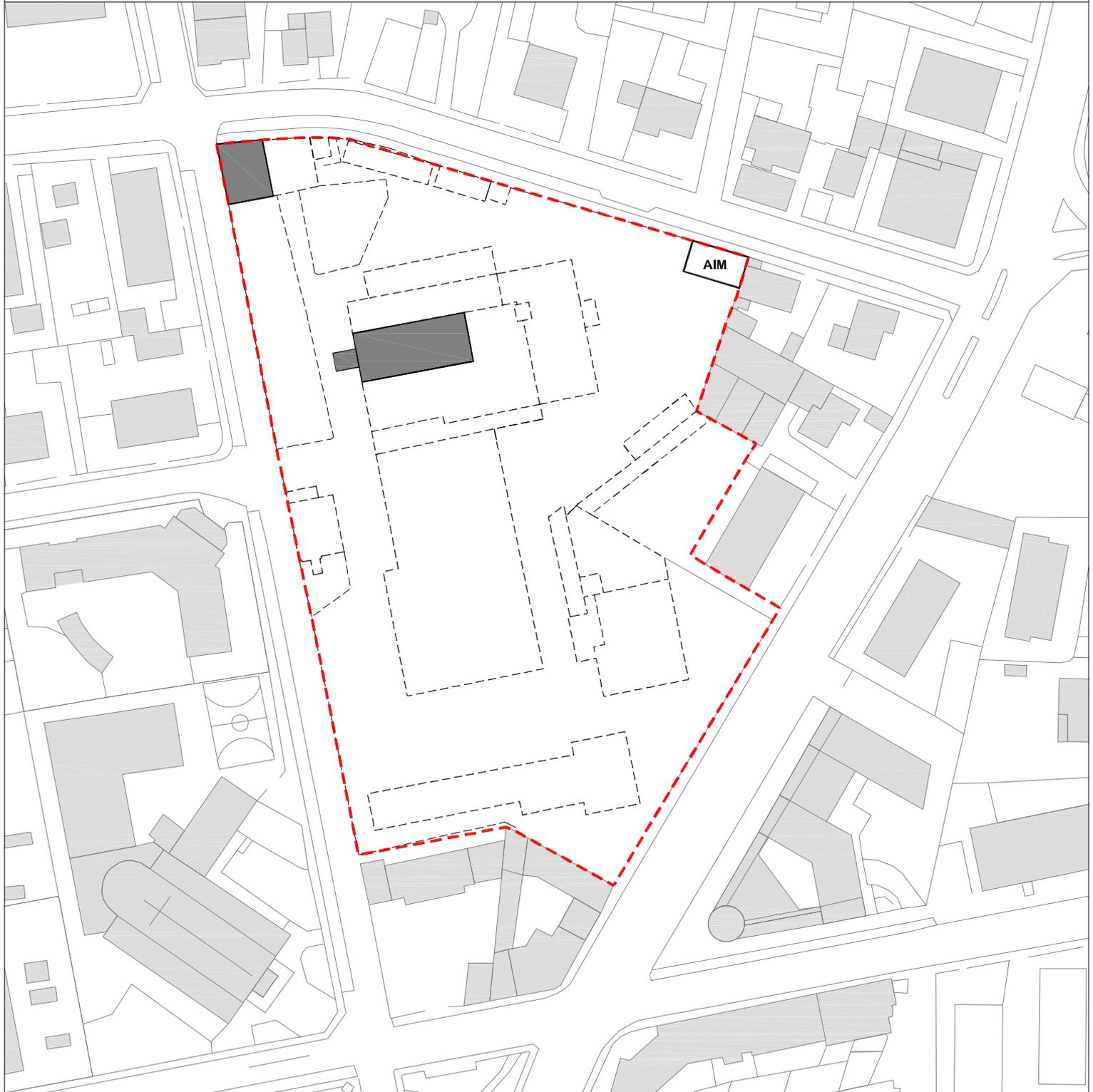
**INDICE**

**ART. 37**

**ZTO B – ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

B15 – Ex Centrale del Latte [5]





**LEGENDA**



ambito di intervento



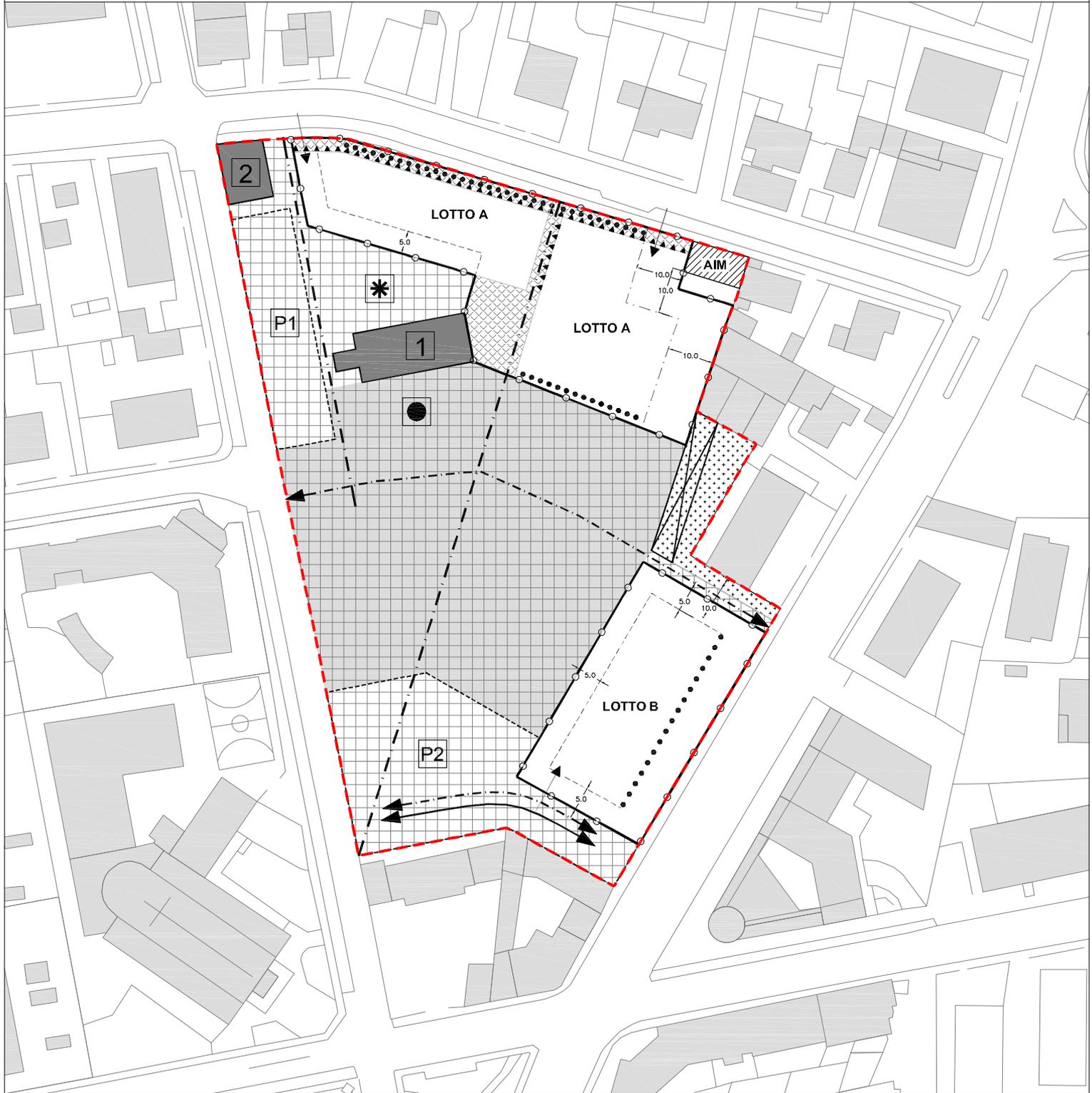
edifici Ex Centrale del Latte da ristrutturare secondo le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistico-edilizia



strutture o manufatti da demolire



stazione di smistamento energia AIM da mantenere



LEGENDA

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | ambito di intervento  |  | asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio                 |
|  | spazio pubblico da progettare   |  | accessi carrai (fronte obbligatorio)                                |
|  | edifici pubblici (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici) |  | superficie fondiaria privata (LOTTO A - LOTTO B) - 4.500 mq massima |
|  | parco urbano  |  | allineamento obbligatorio   |
|  | asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali      |  | percorsi porticati  |
|  | asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili secondari       |  | spazio porticato a uso pubblico (piano terra)                       |
|  | localizzazione Piazza degli Eventi  |  | lotto proprietà comunale  |
|  | localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata             |  | nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune                     |
|  | posizionamento indicativo dei parcheggi                                   |  | stazione smistamento energia AIM                                    |

**DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA****SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI****Edifici pubblici**

Gli edifici individuati nella scheda puntuale ZTO B15 - "Ex Centrale del Latte" contenuta nell'Elaborato 5 dovranno essere ristrutturati al fine di creare nuovi spazi a servizio della cittadinanza.

**Funzioni e attività**

All'interno dell'edificio ex sede Centrale del Latte, indicato con [1], potranno trovare collocazione:

- biblioteca ed emeroteca di quartiere,
- sala polifunzionale,
- spazi espositivi,
- sale per attività socio culturali,
- spazio per ristoro (bar),
- magazzini e/o depositi di servizio nel seminterrato.

All'interno dell'edificio ex palazzina uffici, indicato con [2], potranno trovare collocazione:

- attività per la collettività, quali Associazioni o attività similari.

**Modalità di intervento**

Salvo eventuali diverse indicazioni o prescrizioni della competente Soprintendenza, sugli edifici individuati è ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d), comma 1, art.3 del DPR 380/2001. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

*ex sede Centrale del Latte [1]*

- conservazione della facciata principale e della scalinata d'ingresso mediante interventi di restauro e adeguamento alle normative vigenti;
- nella parte attigua all'ingresso (ex uffici) mantenimento del seminterrato e degli orizzontamenti dei solai;
- nella parte retrostante mantenimento del seminterrato e previsione di nuovi solai in corrispondenza di quelli esistenti nella parte anteriore (ex uffici);
- nel caso di demolizione con ricostruzione la facciata nord dovrà essere ricostruita mantenendone le caratteristiche esteriori per quanto riguarda le finestrate;
- è ammessa la realizzazione di superfici altimetricamente differenziate nelle aree esterne a ridosso dell'edificio sia nel lato nord che nel lato sud, al fine di collegare direttamente gli accessi laterali del fabbricato alle aree esterne stesse;

*ex palazzina uffici [2]*

- mantenimento delle strutture murarie perimetrali e della copertura, nonché gli elementi architettonici dell'impianto originale.

In sede di ristrutturazione dovranno essere adottate le possibili soluzioni costruttive e impiantistiche volte al risparmio energetico e idrico, prevedendo l'utilizzo di energie alternative e il riciclo dell'acqua, nonché utilizzare materiali, tecniche costruttive e impianti per garantire la qualità del microclima e dell'aria.

Dovrà inoltre essere posta particolare cura per garantire la qualità igienico-sanitaria, la sicurezza e l'accessibilità.

**Piazza degli Eventi**

La "Piazza degli Eventi" individuata nella scheda puntuale dovrà essere realizzata come luogo di socializzazione e incontro per la collettività del quartiere, anche in relazione spaziale con il prospiciente edificio [1].

L'accessibilità dovrà essere garantita dai due Assi per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali, nonché dal lato dello Spazio porticato a uso pubblico al piano terra previsto nel LOTTO A, come indicati nella scheda puntuale.

**Parco urbano**

Il parco urbano si svilupperà nell'ampio spazio a sud dell'edificio [1] fino all'area destinata a parcheggio [P2], così come indicativamente definito nella scheda puntuale.

Il parco urbano dovrà essere articolato in zone funzionali, che permettano la coesistenza di diversi usi, per rispondere alle esigenze dei bambini, dei ragazzi, degli adulti.

Tra le funzioni, andranno considerate le seguenti:

- verde attrezzato per attività sportive a uso libero;
- verde attrezzato a parco giochi;
- aree di riposo-relax;
- area scoperta lastricata e alberata a sud dell'edificio [1] (indicativamente localizzata nella scheda puntuale).

La localizzazione delle attività di gioco e svago dovranno trovare idonea collocazione rispetto alle altre funzioni previste, in modo da contenere i possibili effetti di disturbo. Per meglio mitigare tali aree si potrà ricorrere ad accorgimenti di tipo naturale, quali ad esempio movimento di terreno, barriere vegetali, ecc.

Il parco urbano sarà attrezzato con un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, indicativamente segnati nella scheda puntuale (principali e secondari), tali da garantire la miglior accessibilità verso i luoghi di interesse pubblico esterni all'ambito.

Dovrà comunque essere garantita l'accessibilità e la percorribilità dei mezzi di emergenza e soccorso e per la gestione degli spazi pubblici.

In prossimità dell'edificio [1], dovrà essere previsto un posteggio coperto per biciclette.

Nell'ambito del parco urbano, dovranno essere posizionate le isole ecologiche, nel rispetto delle necessità dei mezzi di raccolta.

**Parcheggi**

L'area sarà dotata di due parcheggi, come indicativamente posizionati nella scheda puntuale.

Nel tratto finale di via Medici, verso via Mentana, il parcheggio [P1] dovrà essere dimensionato per almeno 20 posti auto, di cui almeno 1 per disabili, e lo spazio di manovra non dovrà occupare la viabilità di via Medici.

Nella parte sud, verso l'edificio esistente di via Castelfidardo, il parcheggio [P2] dovrà essere dimensionato per almeno 30 posti auto, di cui almeno 1 per disabili; l'accesso potrà avvenire sia da viale Grappa che da via Medici purché costituisca un unico asse viario come indicato nella scheda puntuale.

La realizzazione degli interventi dovrà tener conto dell'eventuale recupero delle alberature esistenti.

I parcheggi dovranno essere dotati di almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici.

**Indicazioni generali**

Tutti gli spazi e gli edifici pubblici dovranno essere progettati garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente.

**EDIFICAZIONE PRIVATA**

Gli interventi privati si concentreranno su via Mentana (LOTTO A) e su viale Grappa (LOTTO B) e si attueranno con intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), secondo i seguenti parametri edilizi:

Superficie utile edificabile (Su): 5.200 mq      destinazione residenziale  
800 mq      destinazioni secondarie e compatibili (uffici privati, commercio al dettaglio, bar, locali per il ristoro e lo svago, ecc)  
Altezza massima: 13,50 metri

Distanze dei nuovi fabbricati ai sensi dell'art.17.3, lettera b) LR 11/2004:

- la distanza dai fabbricati è fissata in minimo 10 metri nel caso di pareti finestrate e in minimo 7,50 metri nel caso di pareti non finestrate.
- la distanza degli eventuali volumi realizzati sopra lo Spazio porticato ad uso pubblico del piano terra nel lotto A sarà ridotta a 0,00 qualora la costruzione sia in aderenza alla ex sede della Centrale del Latte e corrisponda al sedime del medesimo Spazio verso gli spazi pubblici.
- dagli spazi pubblici (parco, parcheggio, piazza) va garantita la distanza di 5 metri, salvo il rispetto degli allineamenti previsti o distanze indicate nella scheda puntuale.

Allineamenti: quanto indicato nella scheda puntuale sono vincolanti per l'edificazione.

**PRESCRIZIONI****LOTTO A**

Dovrà essere localizzata tutta la superficie delle destinazioni secondarie e compatibili, prediligendo il piano terra.

Il corpo di fabbrica porticato al piano terra, in aderenza alla ex sede della Centrale del Latte, dovrà essere architettonicamente progettato tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio esistente, così come gli eventuali volumi ai piani superiori.

Lo spazio porticato ad uso pubblico non potrà avere altezza inferiore a 3 metri; i percorsi porticati indicati nella scheda puntuale con apposita grafia, dovranno avere una larghezza non inferiore a 3 metri.

Il porticato fronte via Mentana potrà anche essere realizzato fino al limite della superficie fondiaria privata.

L'edificio potrà prevedere ai piani superiori un unico corpo di fabbrica, ovvero, corpi separati nel rispetto delle distanze minime di cui sopra.

Gli accessi carrai, indicati nella scheda puntuale, prescrittivi rispetto al fronte, dovranno essere predisposti salvaguardando il transito di pedoni e cicli di via Mentana (esempio, paletti, dissuasori, ecc).

I parcheggi pertinenziali dovranno essere sviluppati nel sottosuolo degli edifici; lo sviluppo potrà estendersi fino al limite della superficie fondiaria.

**LOTTO B**

La nuova costruzione sarà a completa destinazione residenziale.

L'accesso carraio, indicato nella scheda puntuale, prescrittivo rispetto al fronte, dovrà essere predisposto salvaguardando il transito di pedoni e cicli in funzione della scelta progettuale del futuro parcheggio [P2].

I parcheggi pertinenziali dovranno essere sviluppati nel sottosuolo degli edifici; lo sviluppo potrà estendersi fino al limite della superficie fondiaria.

**Indicazioni generali**

La progettazione degli edifici privati dovrà utilizzare fonti rinnovabili.

Saranno ammesse tutte le possibili soluzioni per una edilizia sostenibile, volta al risparmio idrico, al recupero acque meteoriche, ecc.

**ALTRI INTERVENTI****Demolizioni**

Saranno a carico dei privati la completa demolizione delle strutture e dei manufatti presenti nell'ambito di intervento e indicati nella scheda puntuale, a esclusione delle restanti porzioni della ex sede Centrale del Latte e della ex palazzina uffici, da ristrutturare secondo le prescrizioni precedentemente indicate, nonché del manufatto destinato a box auto pertinenziale alla palazzina residenziale insistente sul mappale 345, di cui il Comune ne prevede la ricostruzione come indicato nella scheda puntuale.

**Bonifiche**

L'area è oggetto di una procedura di bonifica ai sensi del DLgs.152/2006.

Gli interventi di bonifica dell'area saranno a carico dei privati sulla base del Piano di Caratterizzazione fornito dal Comune.

**Nuovo box auto nel lotto di proprietà comunale**

Il nuovo manufatto destinato a box auto individuato nel lotto di proprietà comunale, pertinenziale all'edificio residenziale insistente sul mappale 345, dovrà avere altezza massima di 2,50 metri e prevedere 12 unità, ciascuna di misura 2,50 metri per 5 metri.

**Stazione di smistamento energia AIM Vicenza spa**

Il fabbricato esistente adibito a stazione di smistamento energia potrà avere un eventuale ampliamento fino a un'altezza massima di 9,00 metri.

Potrà inoltre essere installato ulteriore impianto tecnologico nell'area libera sul retro della stessa, prevedendo eventuali mascherature e/o barriere antirumore.



## INDICE

### **ART. 38**

#### **ZTO C – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA**

C13 – Piano Attuativo di Campedello

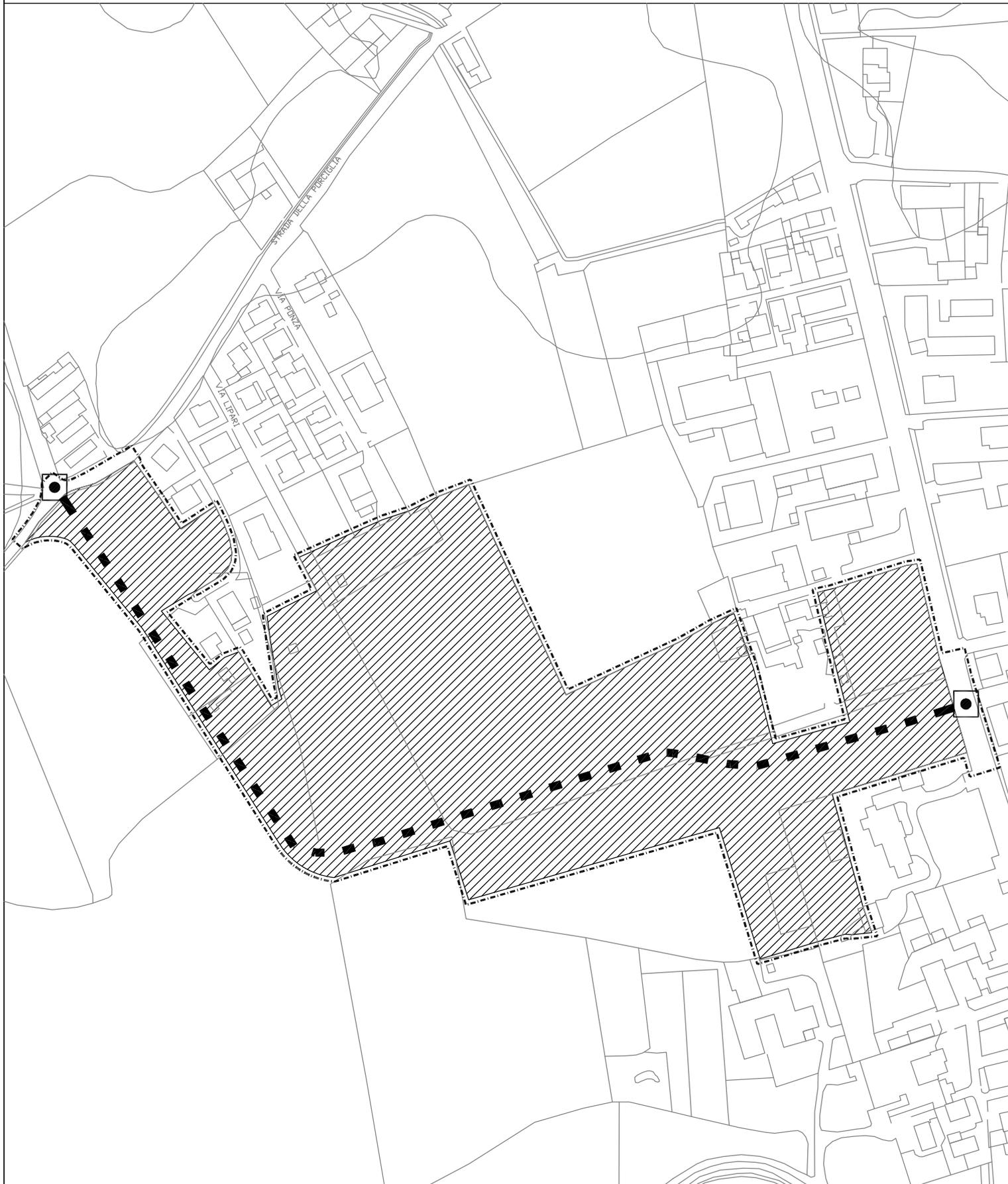
C24 – Piano Attuativo di Polesse

C29 – Piano Attuativo di Santa Croce Bigolina e Tormeno

C30 – Piano Attuativo di Settecà

C34 – Piano Attuativo di Laghetto

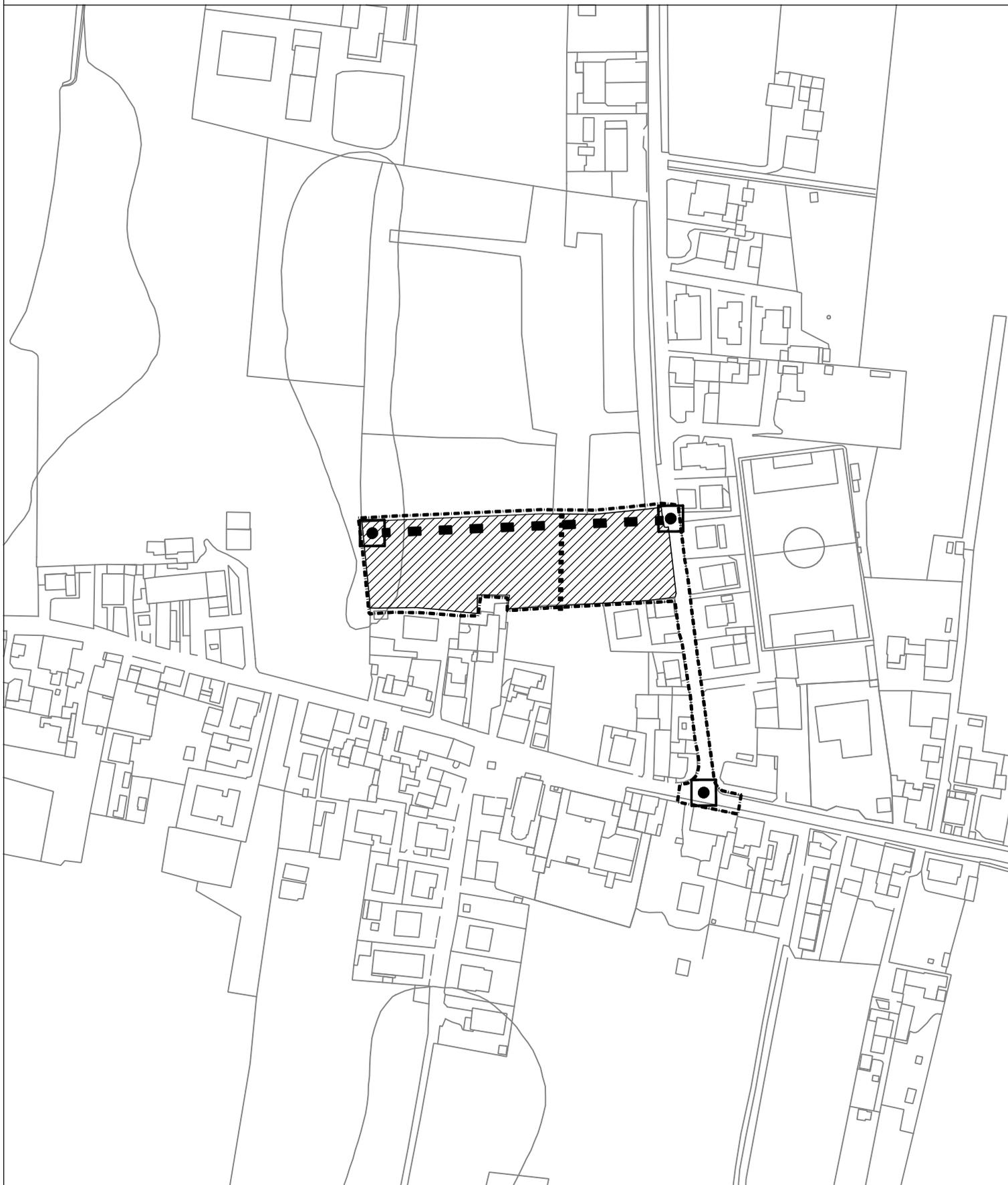




**LEGENDA**

- - - - - perimetro di pianificazione attuativa
- ■ nuovo collegamento stradale indicativo

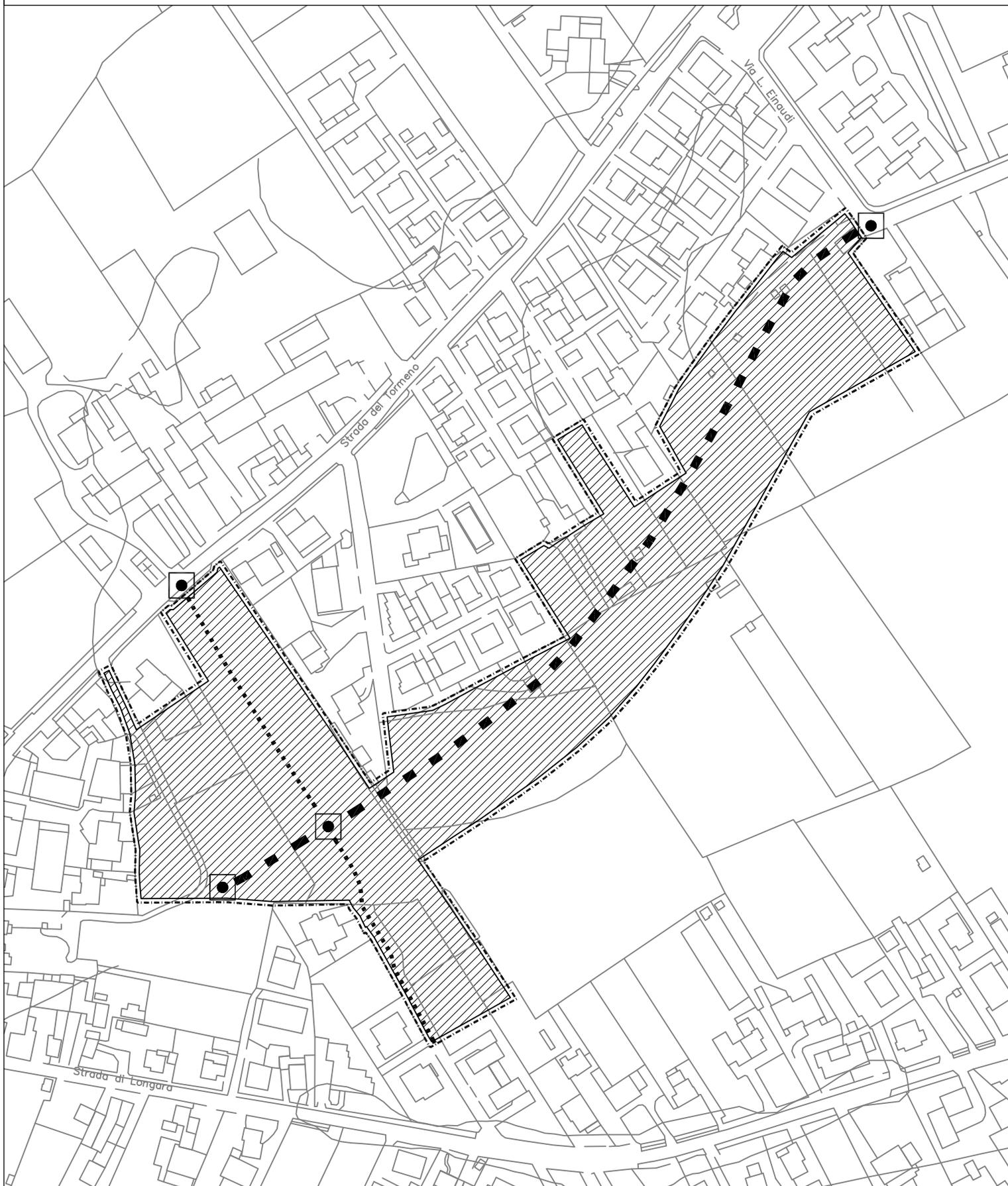
-  fondiario residenziale al lordo delle eventuali strade interne e delle aree a standard
-  intersezione o cul de sac, da attrezzare per la sicurezza della mobilità locale



LEGENDA

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

-  fondiario 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

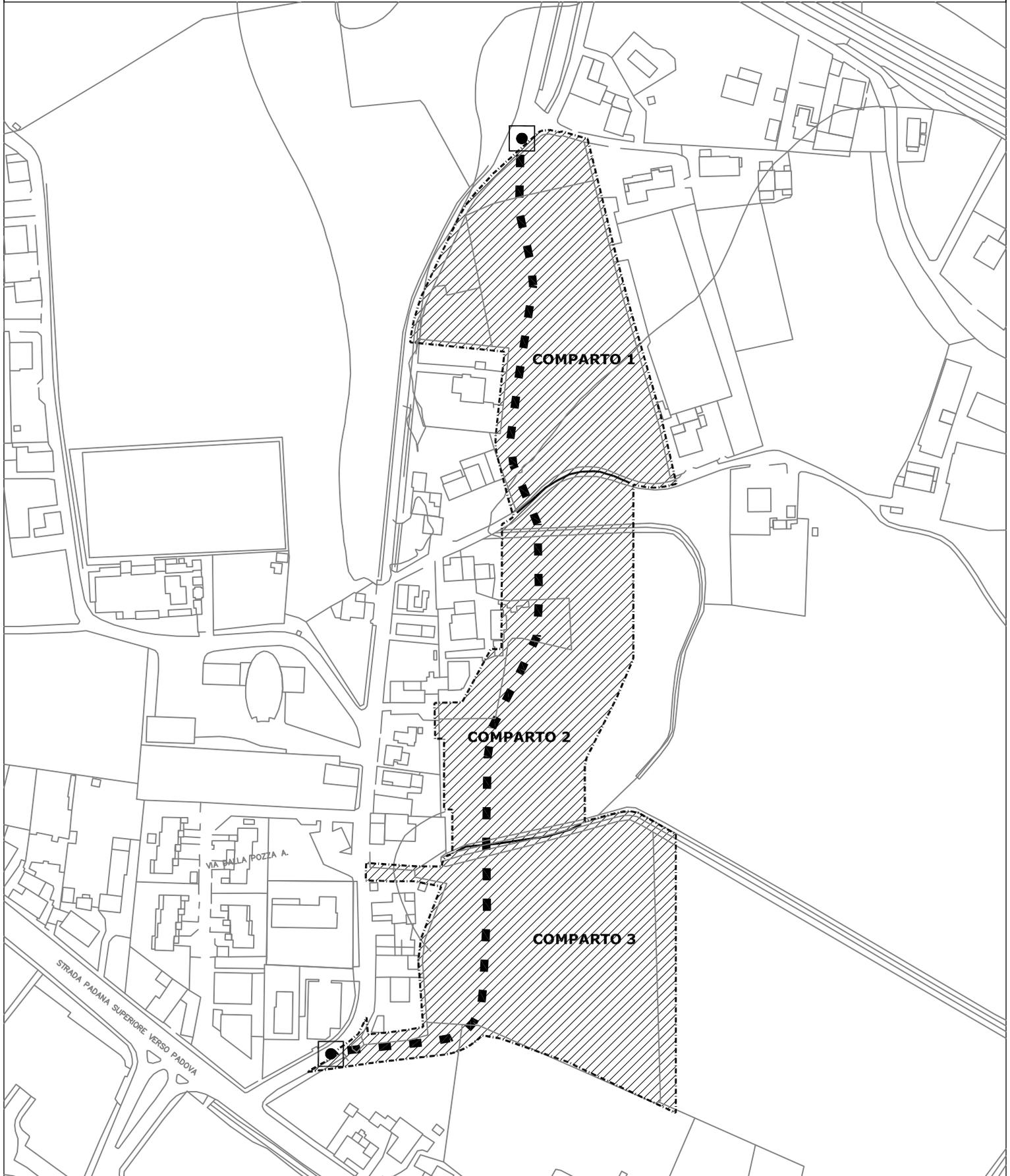
- - - - - perimetro di pianificazione attuativa

■ ■ ■ nuovo collegamento stradale indicativo

• • • • • nuovo percorso ciclo-pedonale indicativo

 fondiario 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

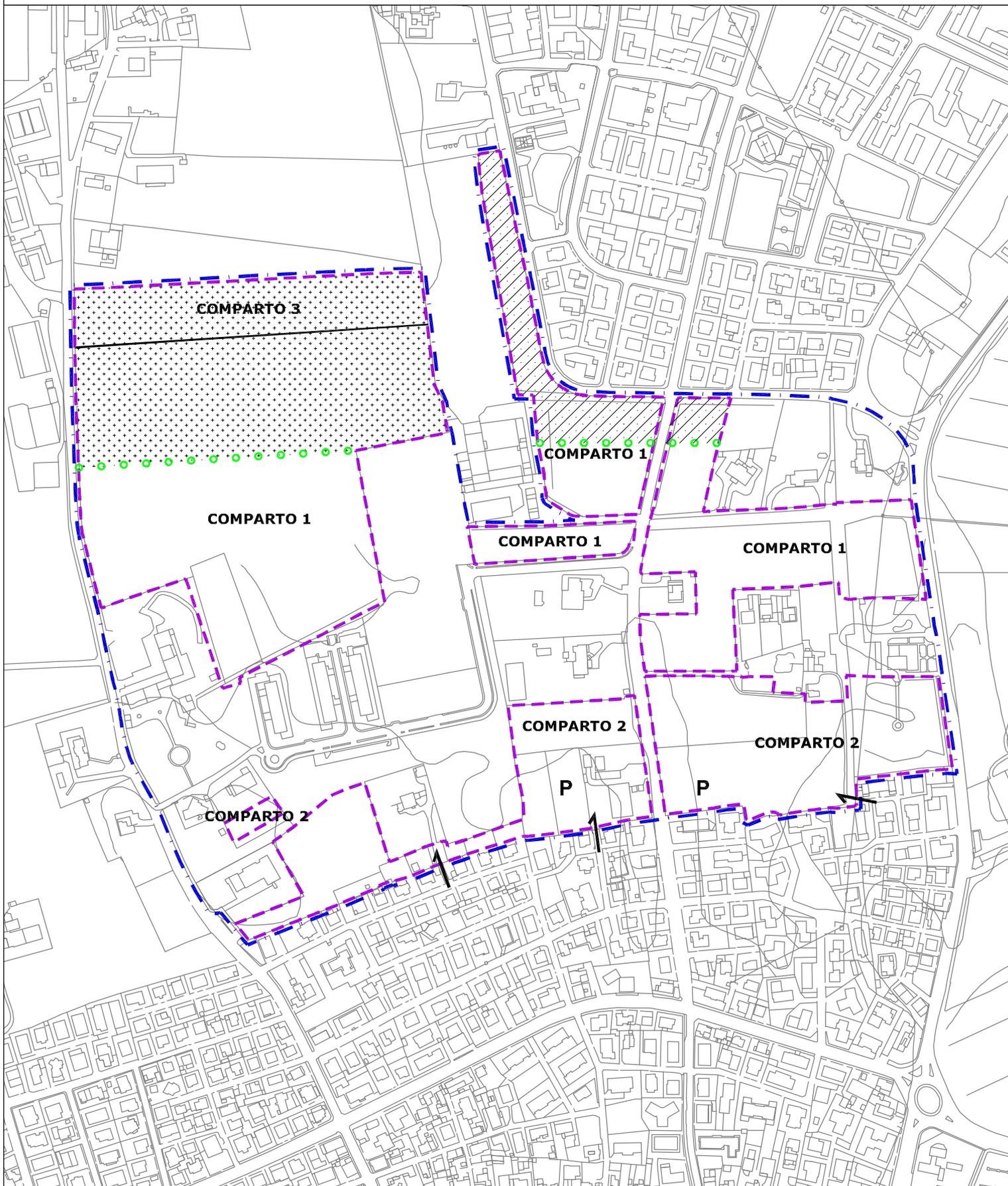
■ ■ nuovo collegamento stradale indicativo



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



LEGENDA

-  perimetro progetto urbano PU11
-  perimetro zone C34
-  limite del comparto

-  limite edificabilità
-  possibili connessioni ciclo-pedonali
-  possibili ambiti per la sosta

-  parco rurale urbano
-  servizi pubblici





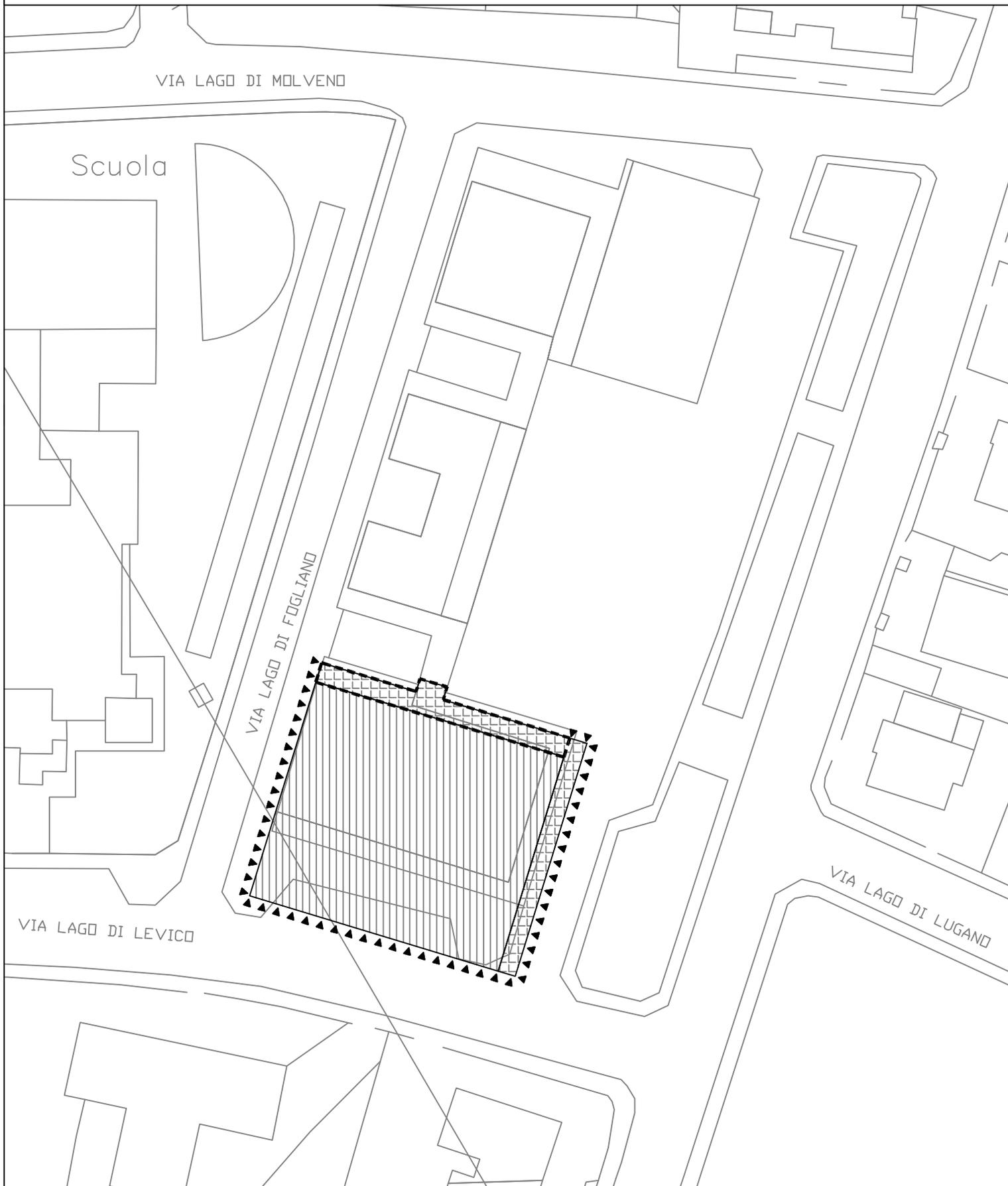
**INDICE**

**ART. 39**

**ZTO D – ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO – PRODUTTIVI**

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





LEGENDA



edificio commerciale



portico ad uso pubblico



portico esistente mantenuto o ricostruito



posizionamento obbligatorio





**INDICE**

**ART. 44**

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

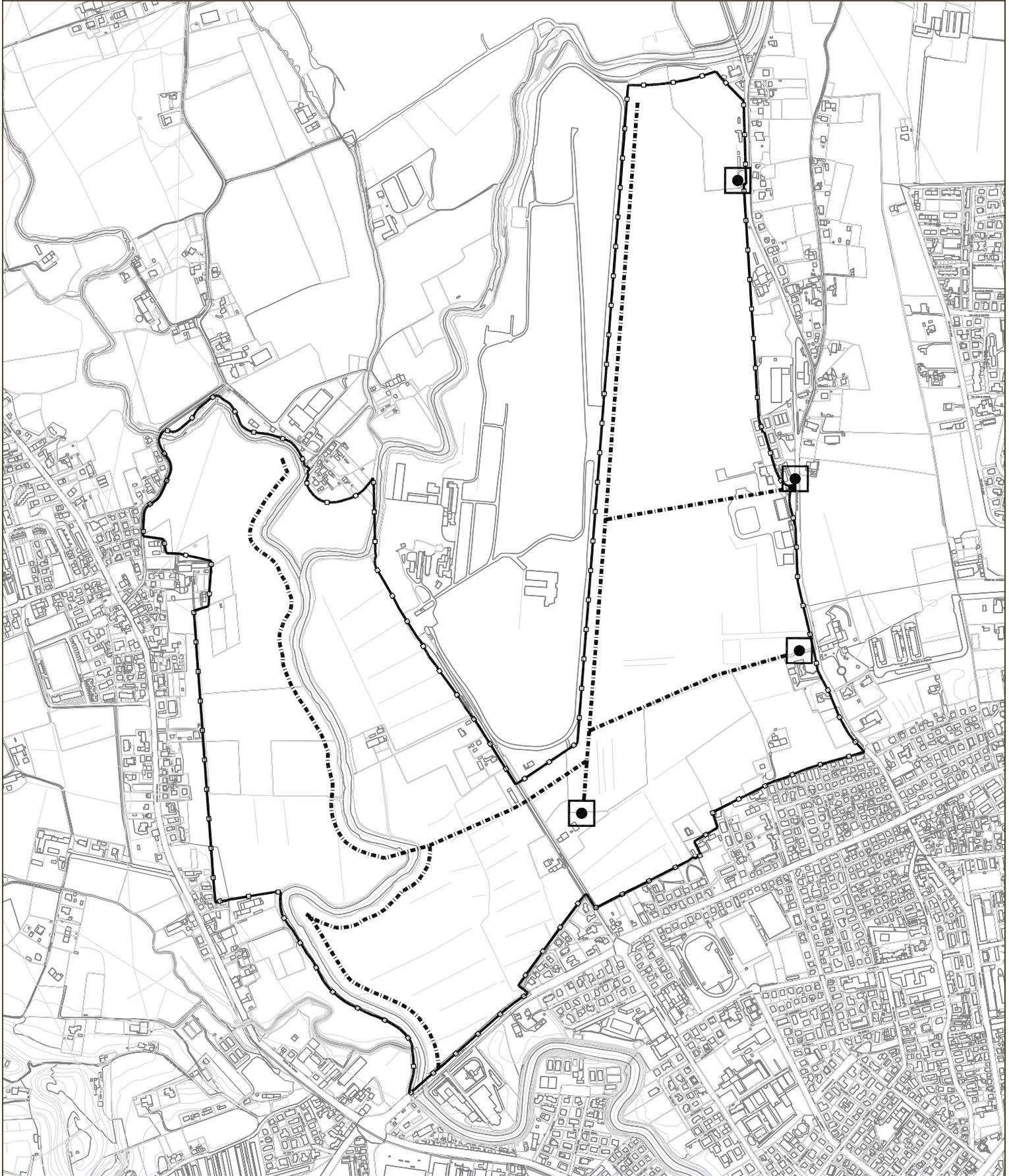
Parco della Pace

Astichello

Retrone

Gogna

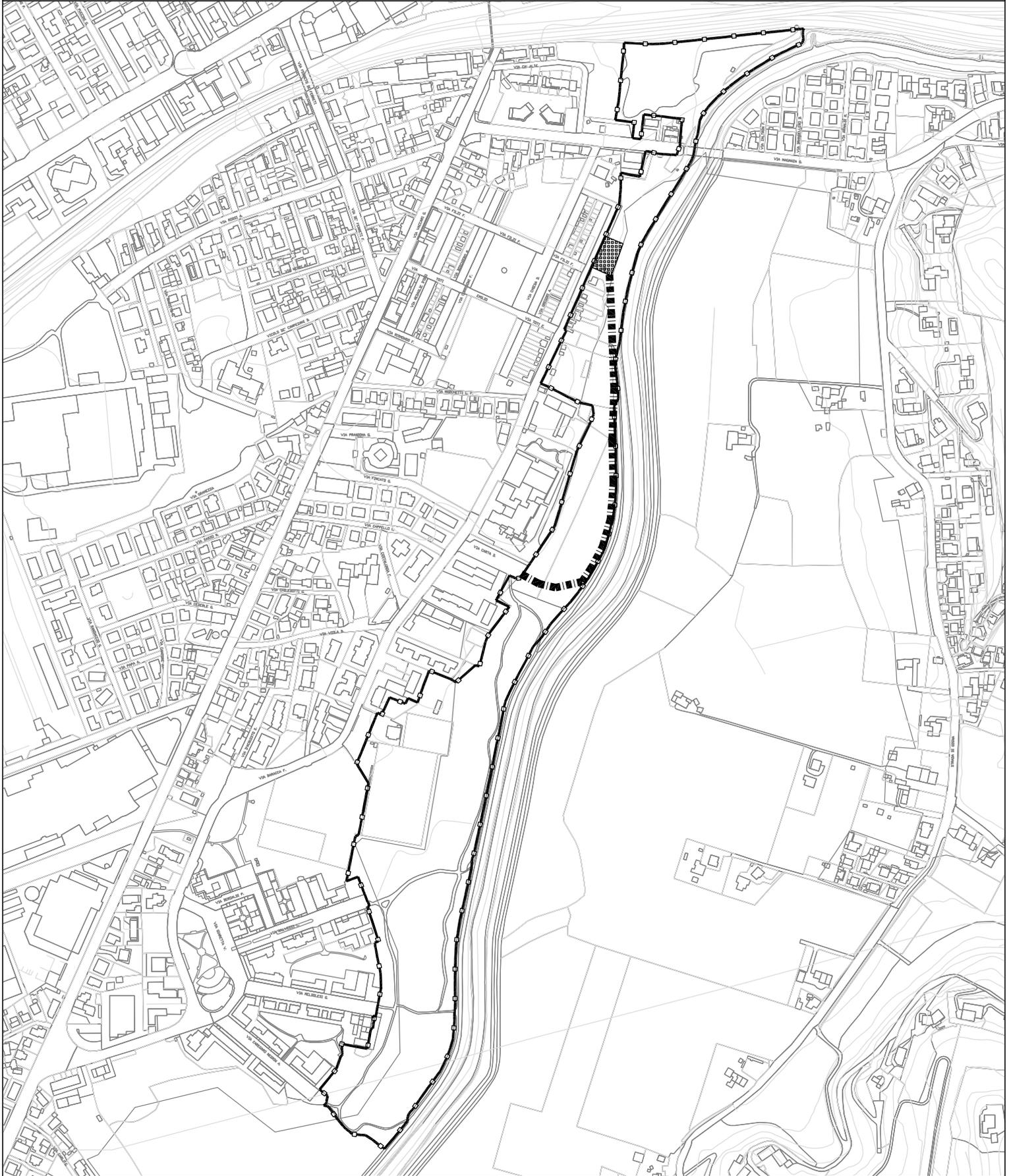




LEGENDA

-  ambito Parco della Pace
-  percorso ciclo-pedonale
-  ipotesi di accesso all'area

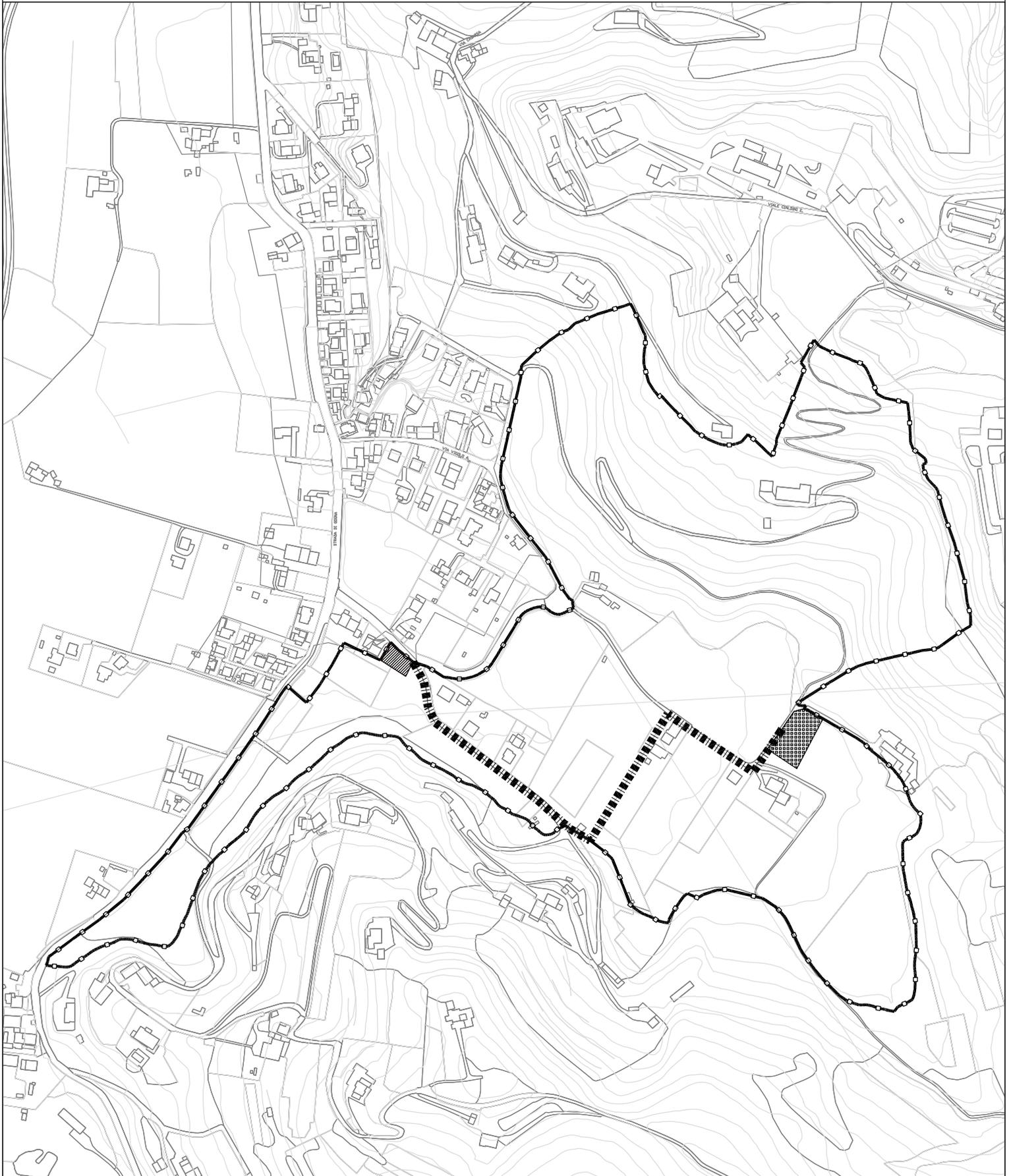




LEGENDA

-  ambito Retrone
-  percorso pedonale

-  area per la sosta



LEGENDA

 ambito Gogna

 percorso pedonale

 area per la sosta

 parcheggio



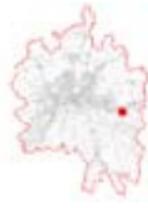
## INDICE

### **ART. 54**

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

- SCHEDA 1 – Tonello Luciano
- SCHEDA 2 – Stella Andrea-Ponton Caterina
- SCHEDA 3 – Serenissima Partecipazioni
- SCHEDA 4 – Una piazza per Saviabona
- SCHEDA 5 – Noaro Costruzioni Srl
- 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 13 – Tipografia S. Giuseppe-G. Rumor S. S.
- SCHEDA 14 – Campo Federale-Area PP6
- SCHEDA 15 – Area Ex Zambon
- SCHEDA 16 – Area Ex Enel





Tonello Luciano

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio

Mappali

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
- ambito PUA
- viabilità di progetto
- aree soggette ad intervento privato secondo i parametri urbanistici definiti dalla presente scheda (Superficie fondiaria)
- area in cessione
- ipotesi di connessione viabilistica
- ipotesi di comparto urbanistico

scala 1:2.000



**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

Il PUA, che potrà essere attuato per comparti - Comparto A e B - dovrà prevedere:

- La definizione dell'accessibilità all'area.
- L'urbanizzazione e la realizzazione di volumetrie con destinazione residenziale nel Comparto A.
- L'urbanizzazione e la realizzazione di volumetrie con destinazione commerciale, direzionale, per servizi nel Comparto B.
- La cessione al Comune di Vicenza della rimanente porzione di proprietà di mq. 20.574.
- Gli standard a servizio delle destinazioni previste andranno reperiti all'interno dell'ambito di PUA (Comparto A e B).
- L'esatta individuazione dei comparti urbanistici.

**PARAMETRI URBANISTICI**

**Comparto A**

Superficie utile 1.381 mq  
 Volume 4.145 mc  
 H max 12 ml  
 Destinazione d'uso Residenziale

**Comparto B**

Superficie fondiaria 6.000 mq  
 Superficie utile 1.250 mq  
 Volume 4.000 mc  
 H max 8 ml  
 Destinazione d'uso Commerciale e direzionale  
 a supporto della fermata SFMR

L'edificio residenziale esistente potrà essere ristrutturato mantenendo la destinazione residenziale nei limiti della volumetria massima ammessa

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A carico del privato, da definire in sede di PUA.

**OPERE FUORI AMBITO**

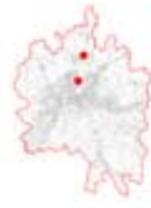
Da definire in sede di PUA



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi



PI - LRV 11/2004

Scheda N. 02.1

COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 02.1

scala 1:1.000

Stella Andrea - Ponton Caterina

Area situata in località LAGHETTO ATO 08

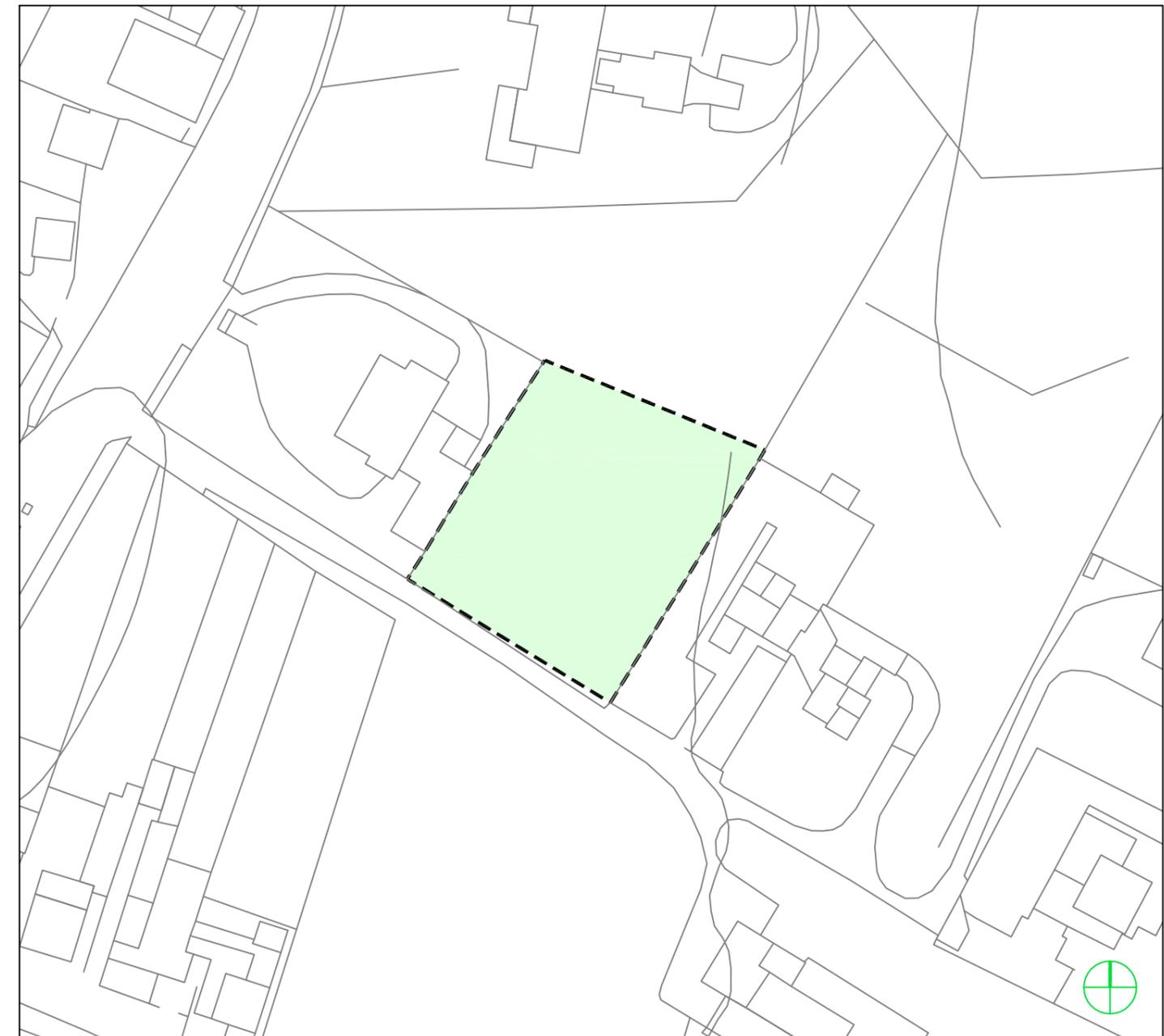
UBICAZIONE Strada Marosticana Foglio 72 Mappali 132

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



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art.6, L.R.V. 11/2004
- superficie fondiaria



**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

La trasformazione dell'area in oggetto dovrà rispettare gli impegni stabiliti dall'accordo sottoscritto, quali la cessione gratuita al Comune di Vicenza di un appezzamento di terreno di 7.838 mq, ricompreso nel Parco Fluviale Astichello e accatastato al foglio 73, mappali n.1591, 1598, 2379, 2393, 2291 meglio individuato alla Scheda 02.2.

Adeguamento ai pareri dei settori comunali:

Settore Urbanistica - Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene - P.G.n.25740 del 12/04/2012;

Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile - P.G.n. 22075 del 27/03/2012.

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale ambito	2.000 mq
Superficie fondiaria	2.000 mq
Superficie utile	700 mq
Altezza massima	7,50 ml
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

-

**OPERE FUORI AMBITO**

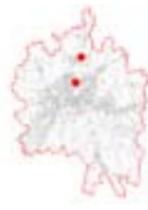
-



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi

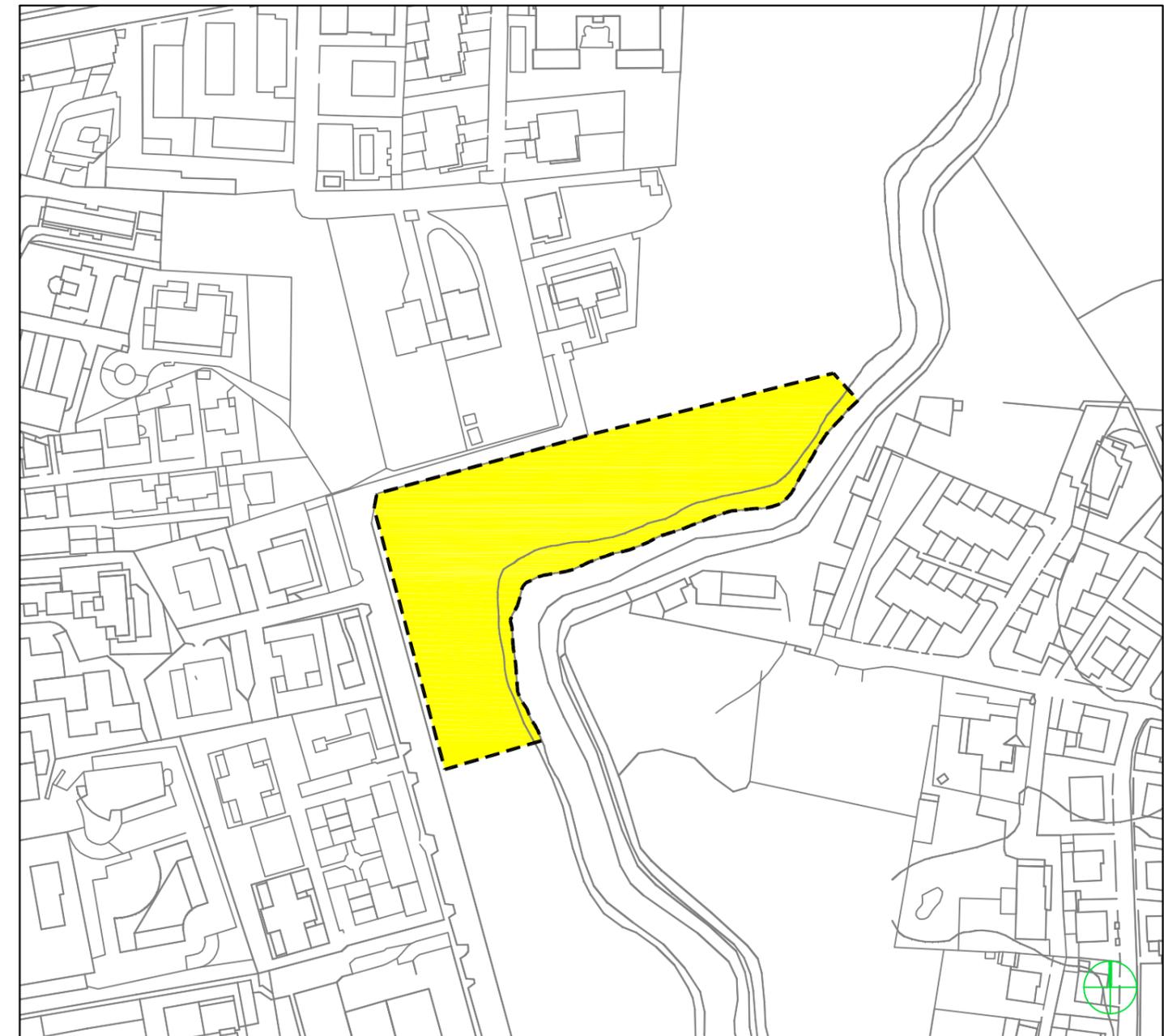


PI - LRV 11/2004

Scheda N. 02.2

COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 02.2

scala 1:2.000



Stella Andrea - Ponton Caterina

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio

Mappali

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
-  area in cessione

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

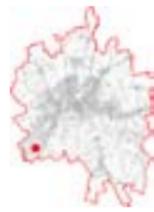
**PRESCRIZIONI**

La trasformazione dell'area in oggetto dovrà rispettare gli impegni stabiliti dall'accordo sottoscritto, quali la cessione gratuita al Comune di Vicenza di un appezzamento di terreno di 7.838 mq ricompreso nel Parco Fluviale Astichello e accatastato al foglio 73, mappali n. 1591, 1598, 2379, 2393, 2291.

Adeguamento ai pareri dei settori comunali:  
Settore Urbanistica - Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene - P.G.n. 25740 del 12/04/2012;  
Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile - P.G.n. 22075 del 27/03/2012.

**PARAMETRI URBANISTICI**

Parco Urbano Astichello: cessione all'Amministrazione Comunale di Vicenza di una superficie pari a mq 7.838.



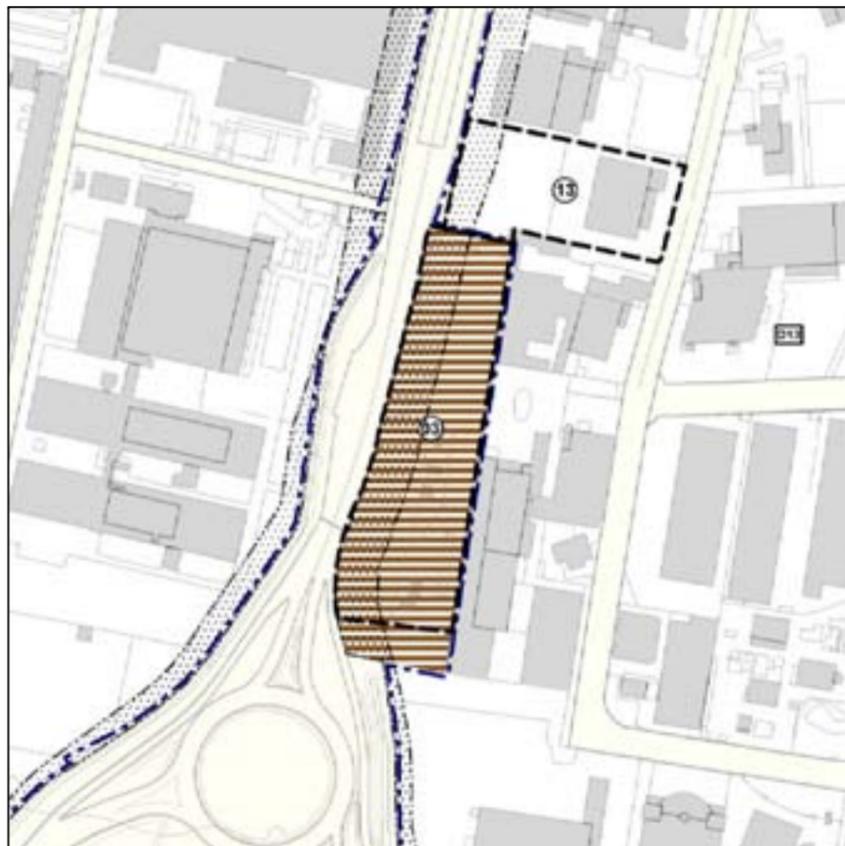
Serenissima Partecipazioni

Area situata in località **ZONA INDUSTRIALE VICENZA OVEST** ATO **04**

UBICAZIONE **Ex Casello autostradale Vicenza Ovest** Foglio **53**

Mappali **372, 453, 605, 606, 609, 610, 608 porzione**

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
- perimetro PUA
- perimetro massimo inviluppo edificazione
- perimetro massimo inviluppo edificio a ponte
- sagome indicative edifici
- aree da destinare ad opere di urbanizzazione da precisare con il PUA
- sagoma indicativa passerella pedonale

scala 1:2.000



MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Permesso di costruire convenzionato
- PUA

PRESCRIZIONI

Il PUA comprenderà anche l'area limitrofa di proprietà Rumor (scheda n.13) seppur se ne preveda l'attuazione mediante comparti separati.

Per le distanze dei nuovi edifici dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti valgono le NTO del PI.

Con il PUA avverrà inoltre la definizione delle opere fuori ambito necessarie alla funzionalità degli interventi previsti nonché la verifica economica di dette opere.

La realizzabilità delle costruzioni su Viale degli Scaligeri verrà verificata sentiti gli enti competenti.

L'eventuale incremento dell'Ut da 0.70 a 0.80, conseguente alla realizzazione della passerella pedonale avverrà previa verifica economica dell'interesse pubblico.

Dovrà essere garantita una quantità di aree a verde pari ad almeno il 20 % della Superficie Territoriale.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale	20.379 mq
Superficie coperta = 50 %	10.190 mq
Superficie utile	14.265 mq*
Ut	0,70 mq/mq*
Altezza massima	32 ml

\*In sede di PUA sarà possibile un incremento dell'indice di 0,10 mq/mq (Ut complessivo 0,80 mq/mq) qualora sia consentita la realizzazione dell'edificio a ponte che conterrà il collegamento pedonale, opera di interesse pubblico

Le destinazioni proposte sono le seguenti:

- ricettive: alberghi, spa, fitness;
- direzionali: uffici pubblici e privati, conference center, noleggio autovetture, servizi sanitari;
- commerciali: bar, ristoranti, attività di intrattenimento e medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Aree a servizio pari a 1 mq/mq di Su così ripartite:

- 10.500 mq a parcheggio
- 3.800 mq a verde di mitigazione

E' fatta salva diversa distribuzione in sede di PUA

ALTRE OPERE

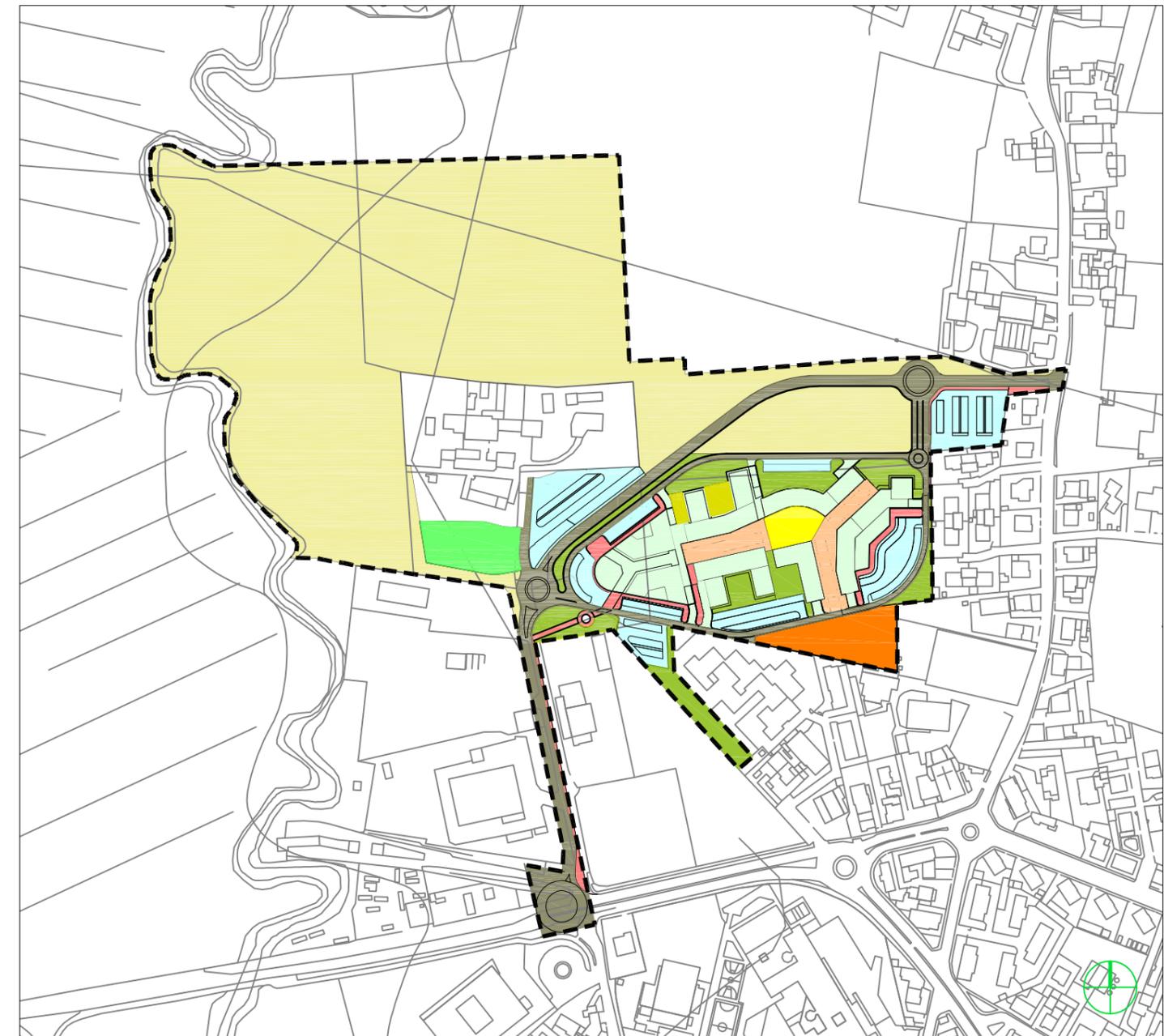
Eventuale bonifica dei suoli

OPERE FUORI AMBITO

Il PUA definirà le opere fuori ambito necessarie alla funzionalità degli interventi previsti



scala 1:4.000



Una Piazza per Saviabona

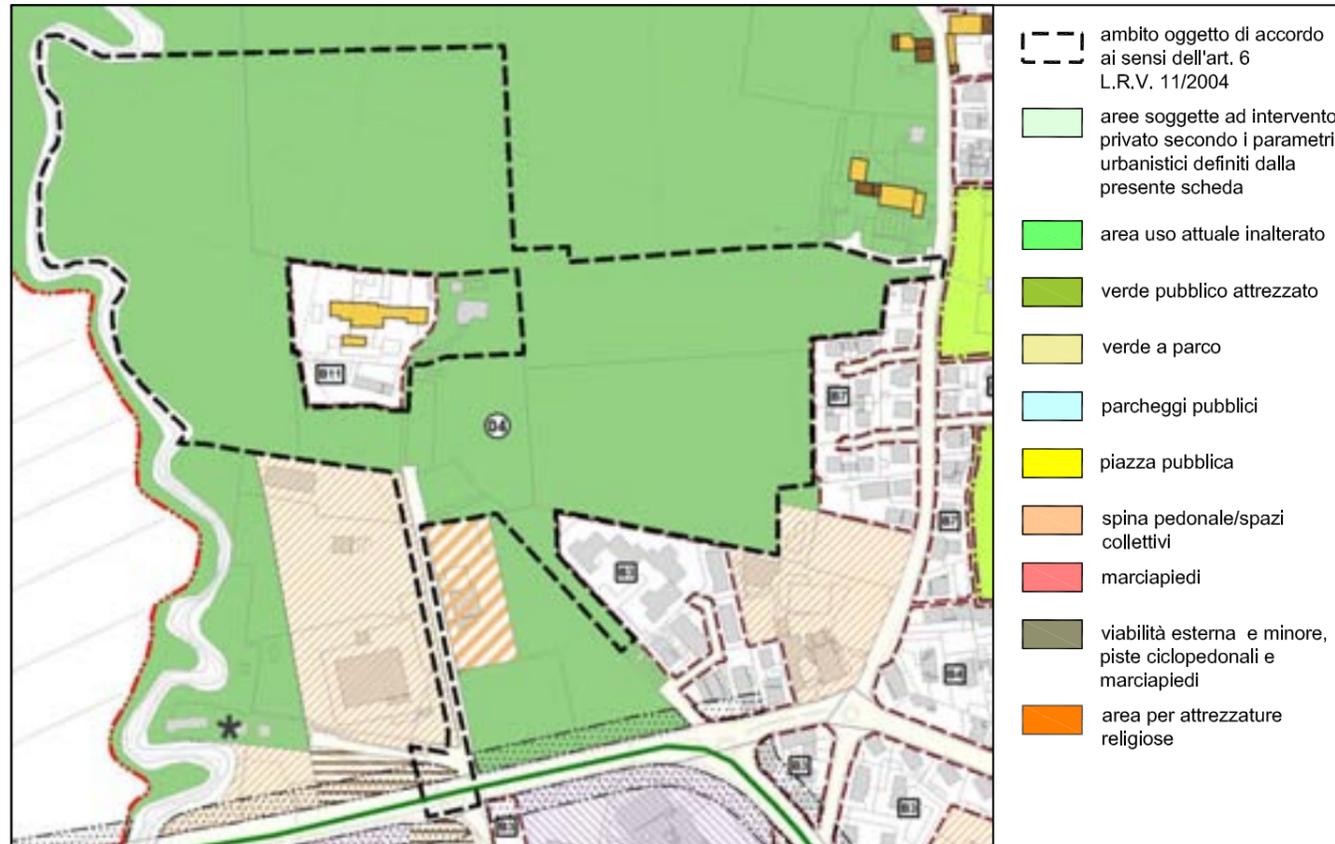
LOCALITA' SAVIABONA ATO 02

UBICAZIONE Strada di Saviabona Foglio 77 Mappali

69, 274, 295, 743, 12, 98, 542, 543, 545, 546, 548, 549, 551, 552, 18, 93, 283, 816, 820, 823, 17, 19, 64, 748, 798, 800, 804, 752, 802, 821, 822, 801, 30, 11, 91, 771, 898, 775, 779, 790, 774, 780, 899, 721, 30, 26, 66, 28, 354, 516

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

Legenda



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

In sede di PUA gli elaborati dovranno recepire quanto riportato nei pareri PGN 4.284/12, 21.022/12, 6.902/12, 31.590/12, per gli aspetti demandati alla fase di presentazione dello strumento attuativo.

L'area per attrezzature religiose non ha indici edificatori.

La superficie utile commerciale è così suddivisa:

- 1000 mq per medie strutture di vendita del settore alimentare ai sensi dell'art. 17 LR 15/04;

- la restante suddivisa in:

- esercizi di vicinato con superficie massima di 250 mq;

- pubblici esercizi;

- strutture non alimentari a grande fabbisogno di superficie escluse dalla programmazione regionale, nei limiti dell'art. 7 della LR 15/04 (mobili, autoveicoli, motoveicoli ecc);

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito 124.389 mq
Superficie Utile totale 27.882 mq di cui:
- SU Commerciale 5.576 mq
- SU Direzionale 2.788 mq
- SU Residenza (70 %) 19.517 mq
di cui destinati a E.R.P. 3.903 mq pari al 20% della S.U. totale

Altezza massima vedasi scheda 04.2

OPERE DI URBANIZZAZIONE\*

- Parco Astichello 76.545 mq
- Verde pubblico a standard 6.538 mq
- Parcheggi pubblici 10.404 mq
- Viabilità esterna e minore, piste ciclopedonali e marciapiedi 13.510 mq
- Piazza 900 mq
- Spazi pubblici pavimentati 2.333 mq

\* la definizione degli stessi avverrà in sede di PUA fatto salvo il dato complessivo.

AREE IN CESSIONE

- Aree a servizi 96.720 mq
(parco Astichello, verde pubblico, piazza, parcheggi pubblici drenanti, spina pedonale)
- Area per Parrocchia S. M. Ausiliatrice 2.643 mq



Una Piazza per Saviabona

LOCALITA' SAVIABONA ATO 02

UBICAZIONE Strada di Saviabona Foglio 77 Mappali

69, 274, 295, 743, 12, 98, 542, 543, 545, 546, 548, 549, 551, 552, 18, 93, 283, 816, 820, 823, 17, 19, 64, 748, 798, 800, 804, 752, 802, 821, 822, 801, 30, 11, 91, 771, 898, 775, 779, 790, 774, 780, 899, 721, 30, 26, 66, 28, 354, 516

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
- sagoma degli edifici
- aree private ad uso pubblico
- portici ad uso pubblico
- allineamento fronti
- edificio 6 con destinazione residenziale sociale
- n. edificio

per la tipologia di standard si rimanda alla scheda 04.1

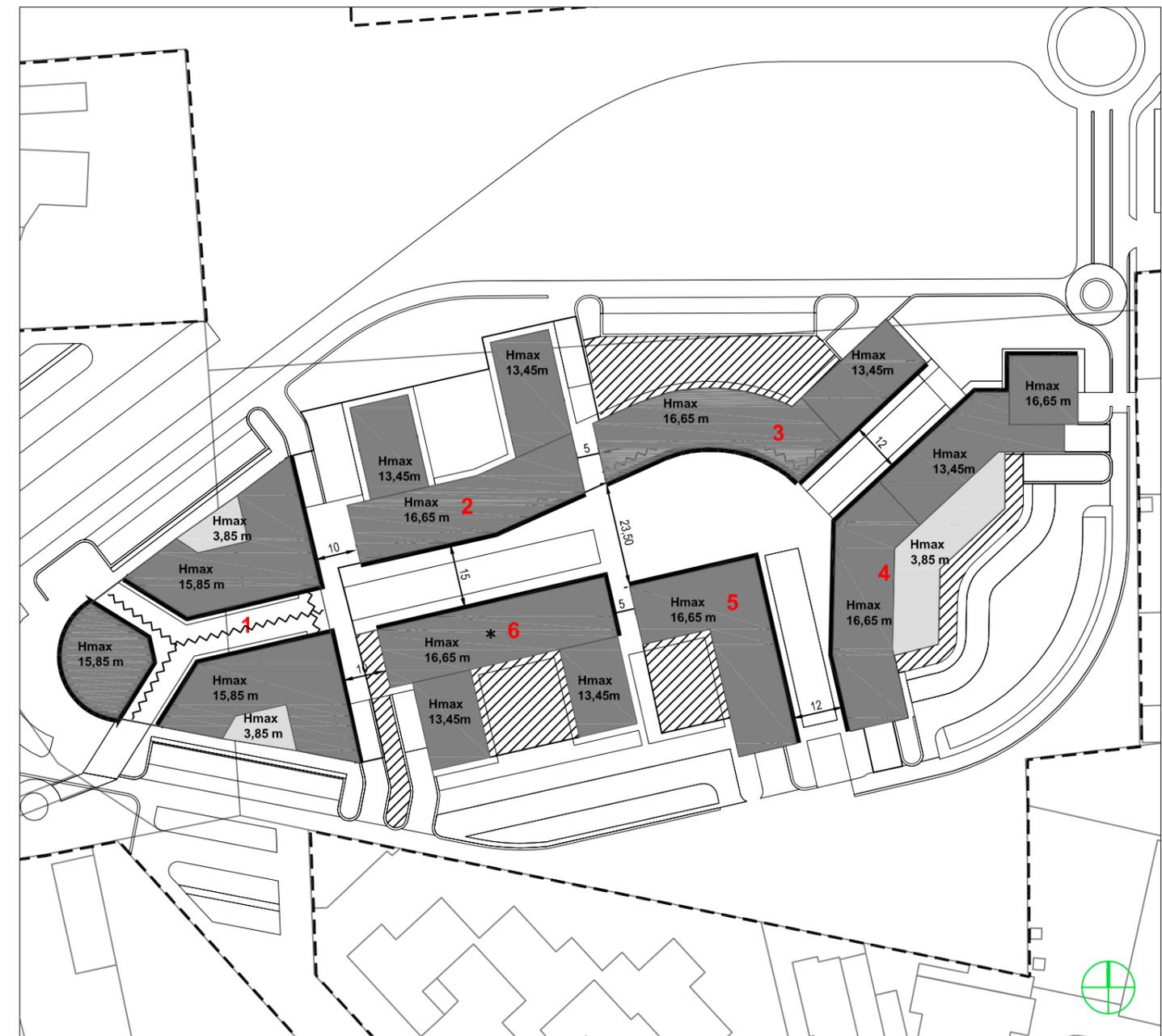
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato  PUA

PRESCRIZIONI

In sede di progettazione edilizia dei corpi di fabbrica è possibile variare gli indici stereometrici e le distanze tra i corpi di fabbrica, interni all'ambito, nel limite del 10%, non diminuendo le distanze già derogate, rispetto a quanto indicato nella scheda. Sono consentiti i poggiali a sbalzo sugli spazi a destinazione pubblica, non computabili come Superficie Utile. All'interno delle sagome è possibile realizzare corpi staccati ai piani superiori, mantenendo la continuità al piano terra e rispettando le norme sulle distanze delle NTO del PI.

scala adattata



PARAMETRI URBANISTICI

Edificio 1	SU max 6692 mq di cui : SU commerciale 2354 mq SU direzionale 2788 mq SU residenziale 1550 mq	Edificio 4	SU max 5252 mq di cui : SU commerciale 1202 mq SU residenziale 4050 mq
Edificio 2	SU max 4514,6 mq di cui : SU commerciale 450 mq SU residenziale 4064,6 mq	Edificio 5	SU max 3250mq di cui : SU commerciale 450 mq SU residenziale 2800 mq
Edificio 3	SU max 3820 mq di cui: SU commerciale 670 mq SU residenziale 3150 mq	Edificio 6	SU max 4353,4 mq di cui : SU commerciale 450 mq SU residenziale sociale 3903,4 mq

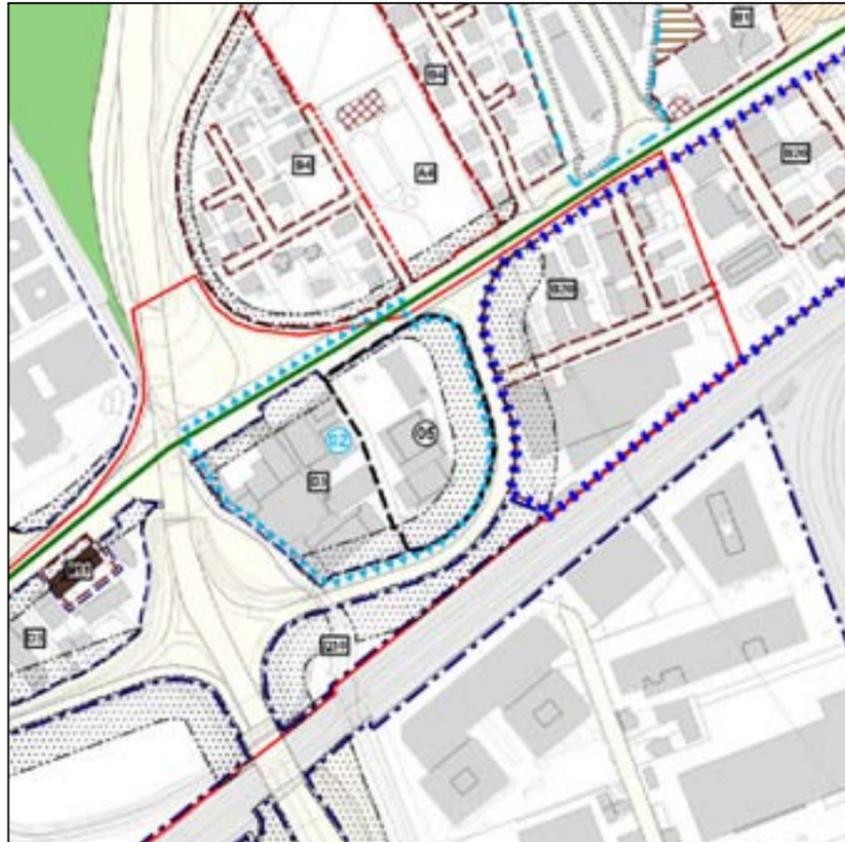


Noaro Costruzioni S.r.l.

LOCALITA' PONTE ALTO ATO 02

UBICAZIONE Strada Padana verso Verona Foglio 48 Mappali 612, 617, 867, 1488, 1490

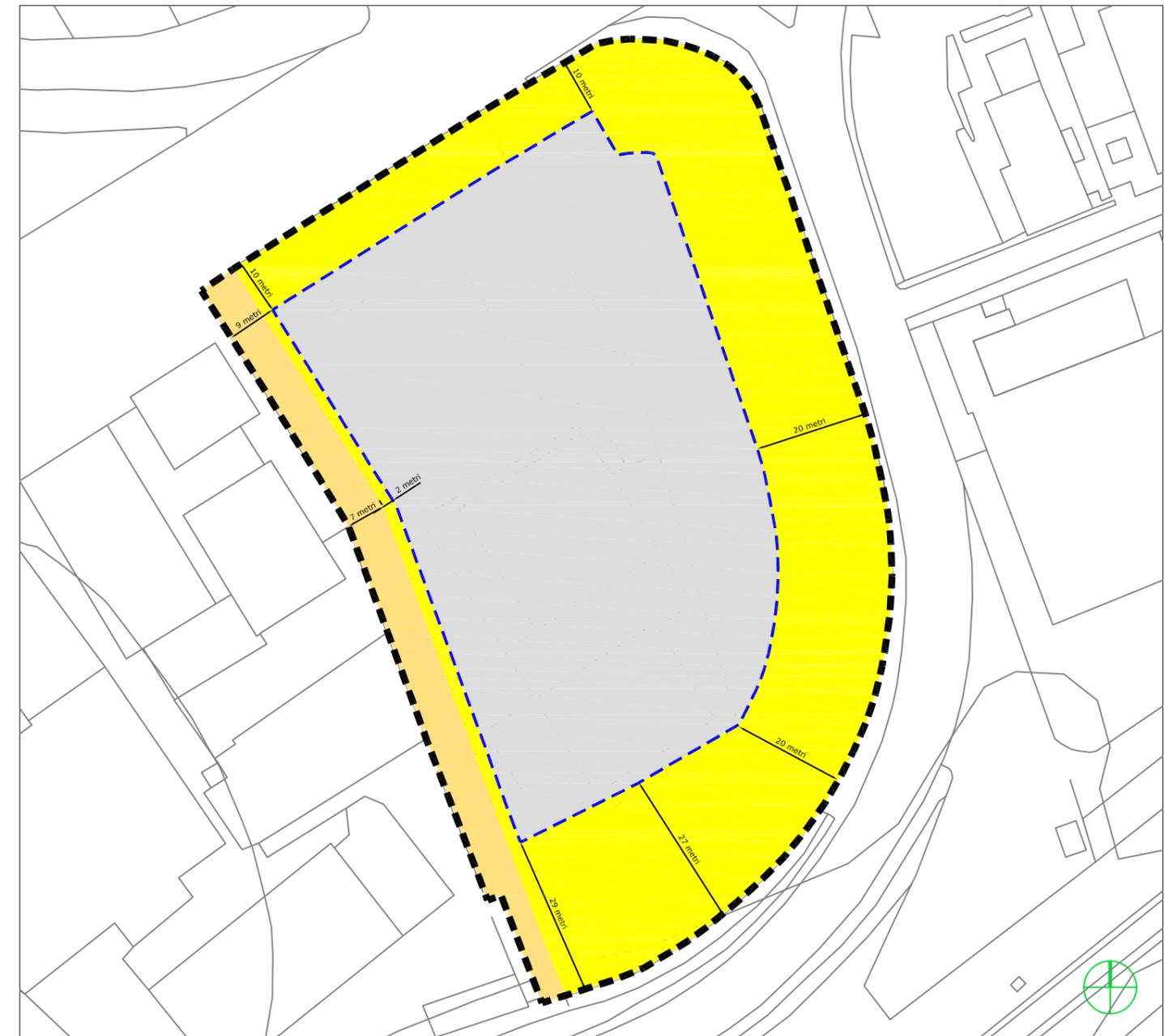
Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



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 involucro edificazione
- aree da destinare ad opere di urbanizzazione da precisare con il progetto edilizio
- strada privata ad uso pubblico

scala 1:1.000



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.

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

- Parcheggi 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.



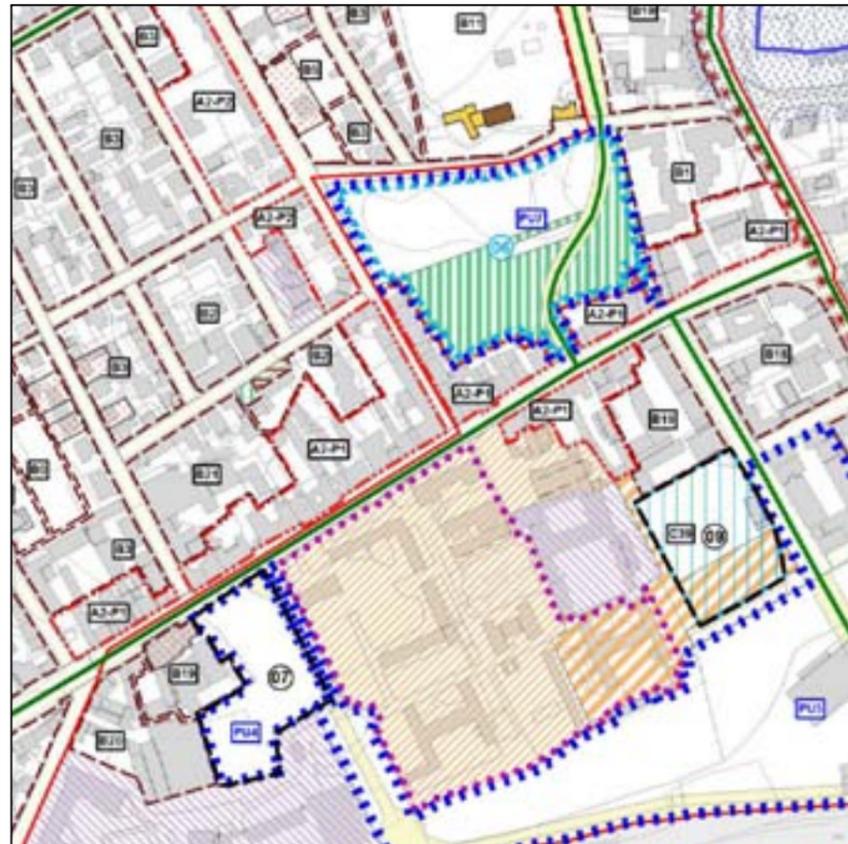
scala 1:1.000

Ex IVEM S.r.l. - Beltrame Alberto

Area situata in località SPINA OVEST ATO 02

UBICAZIONE Corso SS. Felice e Fortunato Foglio 46 Mappali 180

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
- sagome indicative edifici
- portico uso pubblico
- area fondiaria privata
- spazi pubblici (piazzetta-portico-percorsi ciclo-pedonali)
- parcheggio pubblico
- viabilità
- viabilità interna



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

Gli interventi sono condizionati all'acquisizione in fase progettuale delle aree di proprietà di terzi finalizzate alla realizzazione della rotatoria e della viabilità.

Il Permesso di costruire convenzionato dovrà considerare le prescrizioni dei pareri dei settori comunali:

- Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G.n. 25.743 del 12.04.2012
- Settore Mobilità e Trasporti P.G.n. 32.503 del 09.05.2012 e P.G. n. 42.278 del 13.06.2012
- Settore Infrastrutture, Gestione urbana e Protezione civile P.G.n. 37.273 del 25 maggio 2012

PARAMETRI URBANISTICI

Volumetria Totale	30.000 mc	così ripartita:
con destinazione commerciale	3.000 mc	
con destinazione direzionale	3.000 mc	
con destinazione residenziale	24.000 mc	
Superficie Totale	8.840 mq	così ripartita:
con destinazione commerciale	420 mq (Edificio A)	
con destinazione direzionale	420 mq (Edificio A)	
con destinazione residenziale	8.000 mq (Edifici B-C-D)	
Altezza massima	10 ml (Edificio A)	
	18 ml (Edifici B-C-D)	

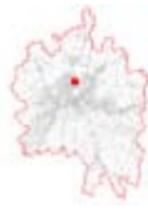
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi: 956 mq.  
Aree a verde, spazi pubblici, collegamenti ciclopedonali: 1.001 mq.

OPERE FUORI AMBITO

Opere viabilistiche (strada e rotatoria)

Distanze da confini e fabbricati: si applicano le indicazioni di cui alla presente scheda. Dovrà in ogni caso essere garantita la distanza minima di ml 5 dai confini, fatto salvo quanto previsto dalla presente scheda per l'edificio A, e di ml 10 tra fabbricati.

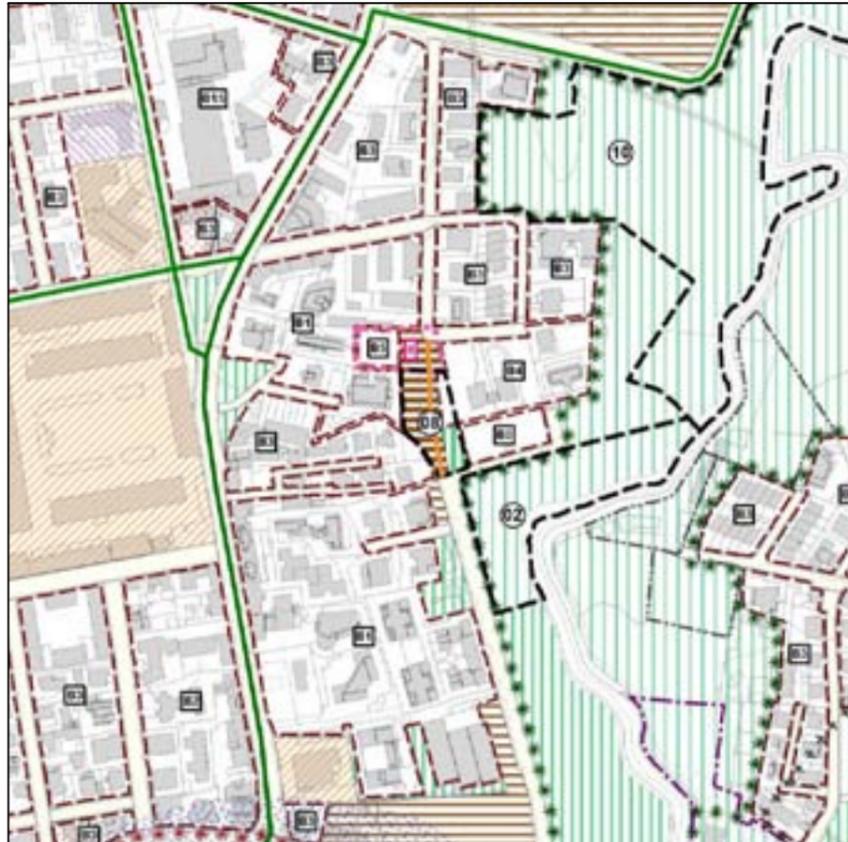


Trevisan Massimo

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio  Mappali

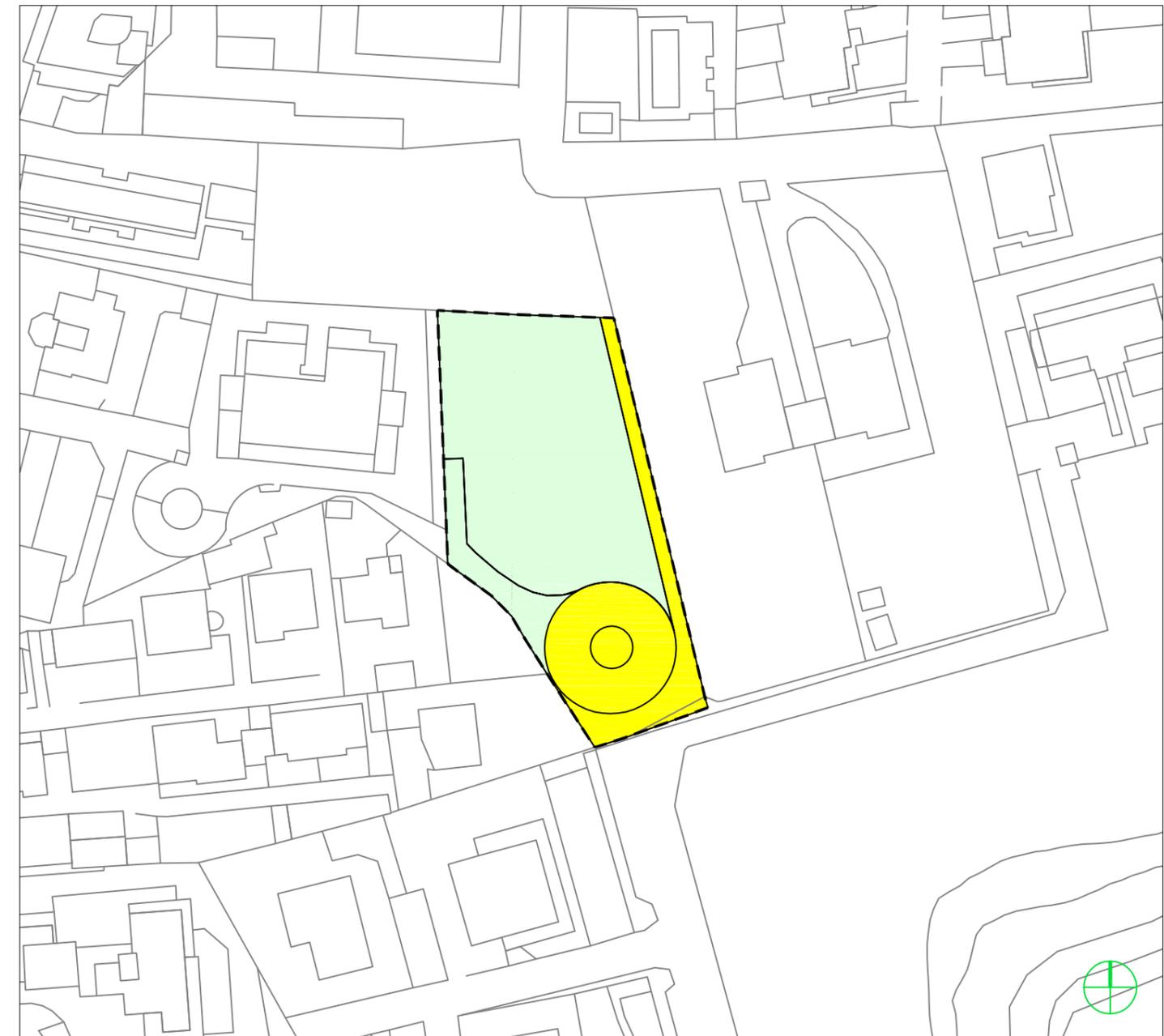
Piano degli Interventi - estratto Elaborato 3: Zonizzazione - scala 1:5000



Legenda

-  ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
-  area da destinare alle opere di urbanizzazione
-  area fondiaria privata

scala 1:1.000



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

Gli interventi sono condizionati alla realizzazione e cessione, secondo le direttive del Comune, delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie totale pari a mq.751:

1. rotonda (cul de sac) nel tratto terminale di Via Bedeschi
2. tratto di pista ciclo-pedonale, ricadente nel mappale n. 2295, che collegherà Via Bedeschi e Via Consiglio

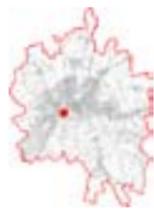
PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione d'uso	Residenziale
Superficie utile massima	780 mq
Altezza massima	9 ml

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione in realizzazione e cessione per una superficie totale pari a mq.751:

- rotonda (cul de sac) nel tratto terminale di Via Bedeschi
- tratto di pista ciclo-pedonale, ricadente nel mappale n. 2295, che collegherà Via Bedeschi e Via Consiglio



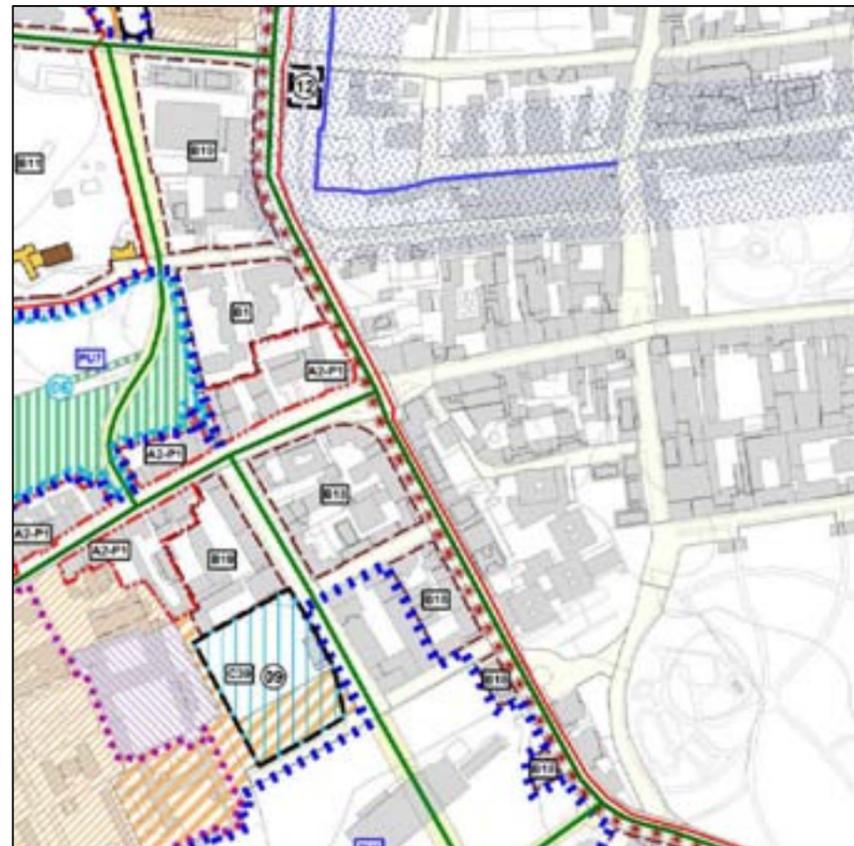
scala 1:1.000

Immobiliare Maddalena

Area situata in località SPINA OVEST ATO 02

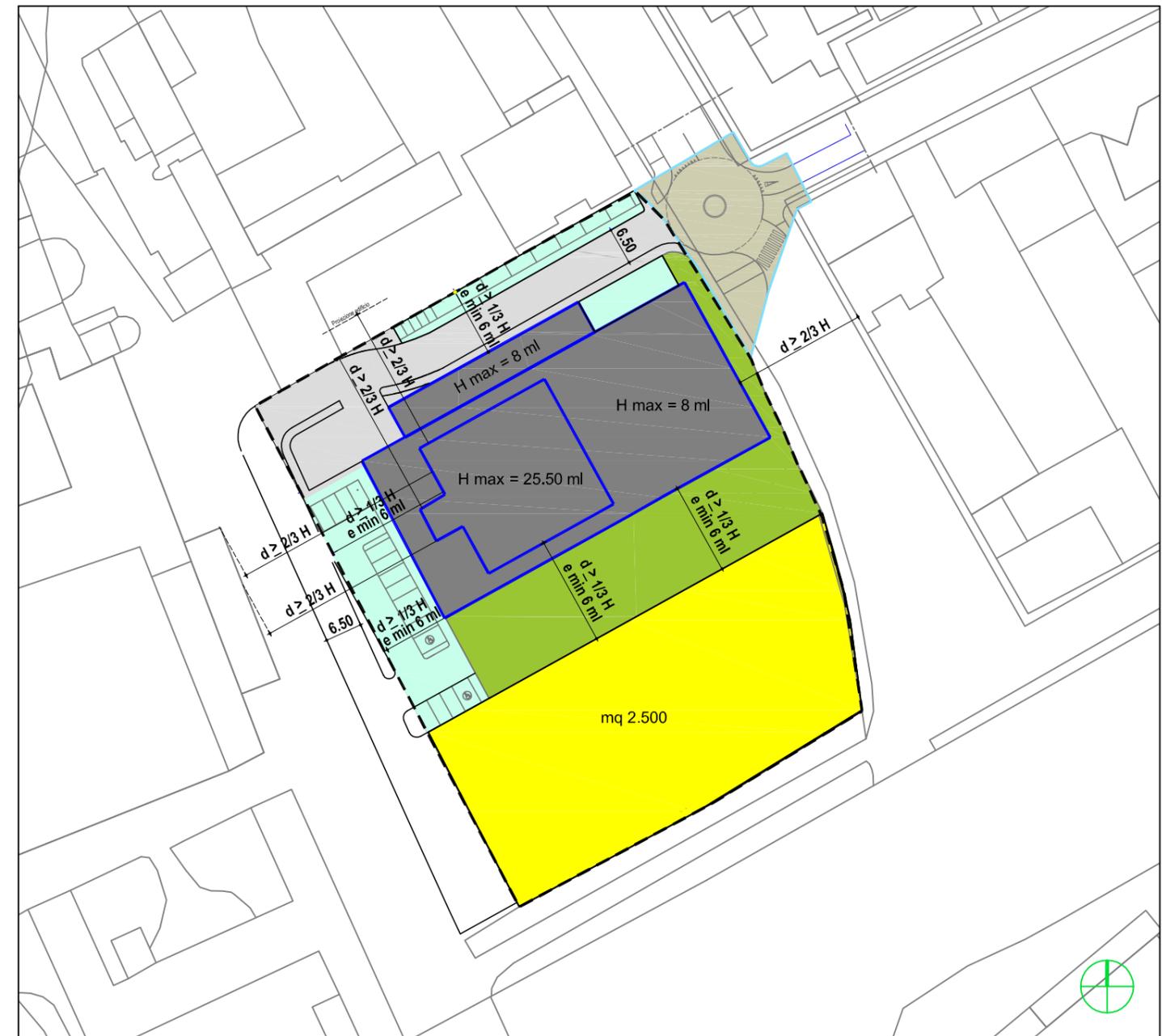
UBICAZIONE Via Torino, area Ex Domenichelli Foglio 46 Mappali 997, 998, 999, 1126.

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
- sagome indicative edifici
- area fondiaria privata
- spazi pubblici (verde-piazza-viabilità pedonale)
- parcheggio pubblico
- opere fuori ambito
- viabilità interna
- area in cessione



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato  PUA

PRESCRIZIONI

L'efficacia dell'accordo e delle disposizioni di cui alla presente scheda sono subordinate all'avvenuto dissequestro dei beni, ovvero prima di detto dissequestro, all'acquisizione del benessere del Custode giudiziario e dell'Autorità competente.

In sede di I.E.D. dovranno essere verificate e garantite, tenendo conto delle tipologie commerciali che verranno insediate, le aree a servizi richieste dalla vigente normativa in materia di insediamenti commerciali. La distanza del fabbricato di progetto dal confine Sud (area in cessione al Comune) verrà precisata di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il Permesso di costruire convenzionato dovrà considerare le prescrizioni dei pareri dei settori comunali:
- Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G.n. 25.741 del 12.04.2012
- Settore Mobilità e Trasporti P.G.n. 35.475 del 21.05.2012
- Settore Infrastrutture, Gestione urbana e Protezione civile P.G.n. 42.041 del 12.06.2012

Riferimento dell'Accordo ex art. 6 LRV 11/2004: Delibera C.C. n. 36 del 03/07/2012

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Utile	5.100 mq
di cui a destinazione commerciale	2.000 mq
con destinazione vendita alimentari	1.000 mq
destinazione residenziale	3.100 mq
Volume massimo	19.250 m
di cui a destinazione commerciale	10.000 mc
destinazione residenziale	9.250 mc
Altezza massima	25,50 ml
Altezza derivante da vincolo monumentale lato Sud-Ovest	8 ml

Distanze da confini e fabbricati: si applicano le indicazioni di cui alla presente scheda.

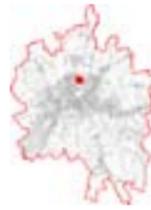
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione:
Spazi pubblici (verde, piazza, viabilità pedonale) 1.219 mq
Parcheggi 827 mq
Viabilità

Opere di bonifica ambientale

OPERE FUORI AMBITO

Rotatoria su via Torino



**Riva Astichello**

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio

Foglio 72, mappali 112-2221 (proprietà Marte S.r.l.)

Foglio 73, mappali 650-657 (proprietà Comune di Vicenza)

Mappali

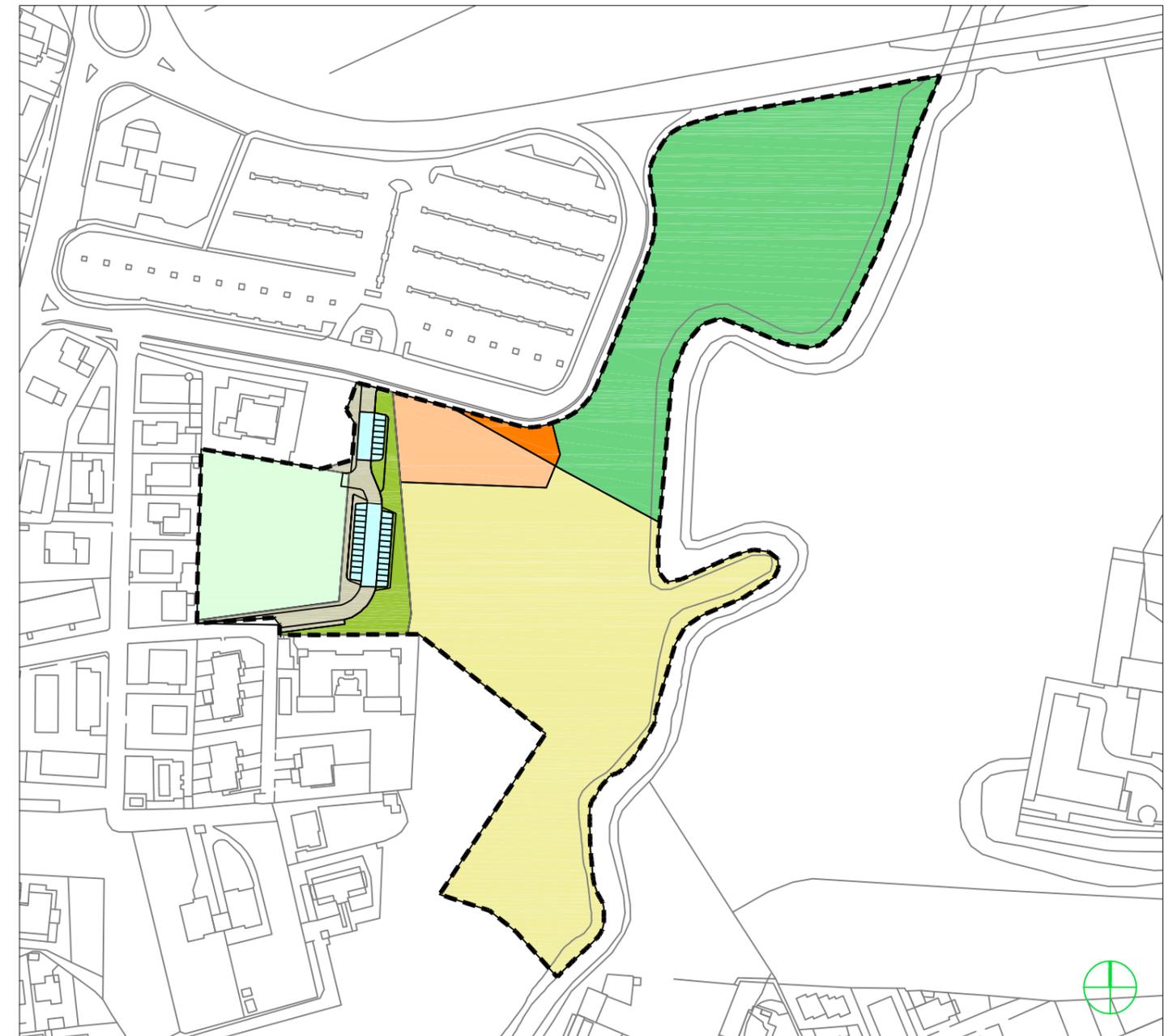
Piano degli Interventi - estratto Elaborato 1: Zonizzazione - scala 1:5000



**Legenda**

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- area fondiaria privata
- verde pubblico attrezzato
- parcheggio pubblico
- viabilità
- parco pubblico
- parco pubblico con sistemazione a carico del privato
- cessione area per edificio pubblico o di pubblico interesse (edificio socio-sanitaria) (mq.1.830)
- area di proprietà comunale da destinare ad edificio pubblico o di pubblico interesse

scala 1:2.000



**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

La Superficie utile consentita è di mq. 3.600.

**PARAMETRI URBANISTICI**

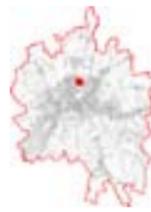
Superficie territoriale ambito	38.515 mq	<b>Aree a servizi di progetto</b>	
Superficie fondiaria	4.150 mq	Verde pubblico	1186 mq
Superficie utile massima	3.600 mq	Parcheggio	811 mq
<b>Destinazioni d'uso:</b>		<b>Opere extra standard</b>	
- residenziale	3.210 mq	Opere di urbanizzazione	1.113 mq
- edilizia residenziale convenzionata	390 mq	Parco	15.725 mq
		Area attività socio-sanitarie	1.830 mq
Area in cessione e realizzazione al Comune di Vicenza di cui:	20.665 mq	Sistemazione a verde attrezzato su proprietà comunali di circa	13.355 mq
- area per accessibilità e parcheggi	3.110 mq		
- area a parco	15.725 mq		
- area per attività socio-sanitari	1.830 mq		



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi



PI - LRV 11/2004

Scheda N. 10.2

COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 10.2

scala 1:500

Riva Astichello

Area situata in località SAN BORTOLO ATO 02

UBICAZIONE Via Monte Asolone - Fiume Astichello Foglio 72-73 Mappali

Foglio 72, mappali 112-2221 (proprietà Marte S.r.l.)

Foglio 73, mappali 650-657 (proprietà Comune di Vicenza)

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
- sedime edifici



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

La realizzazione della nuova edificazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni del Genio Civile (PG n.35927 del 27 / 03 / 2012). La quota di imposta degli edifici è a +0.67 m. s.l.m. rispetto alla quota 0.00 di progetto (quota via Monte Asolone +34.58 s.l.m.).

L'edificazione potrà avvenire, fatti salvi gli impegni convenzionali, in due stralci:

- il primo comprendente gli edifici A e B.
- il secondo comprendente gli edifici C e D.

La realizzazione del parco dovrà avvenire secondo le modalità previste nel progetto allegato all'accordo.

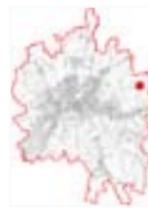
PARAMETRI URBANISTICI

EDIFICIO	Superficie Utile	mq	H Max m
EDIFICIO A	Superficie Utile	mq 1.145	H Max m 17,00
EDIFICIO B	Superficie Utile	mq 655	H Max m 9,00
EDIFICIO C	Superficie Utile	mq 1.145	H Max m 17,00
EDIFICIO D	Superficie Utile	mq 655	H Max m 9,00

La quota di riferimento per l'altezza degli edifici è via Monte Asolone (quota +34.58 s.l.m.).

Distanze:

- distanza minima degli edifici di progetto dal confine di proprietà H/2 con un minimo assoluto di ml. 5,00;
- distanza degli edifici di progetto da quelli esterni all'ambito >= H max per ogni parete o porzione di parete;
- è ammessa l'edificazione degli edifici A e B a filo strada lungo via Monte Asolone, salvo il rispetto del punto precedente;
- gli edifici A e D potranno essere realizzati anche in aderenza, rispettando comunque la distanza minima di ml. 12,00 dagli edifici B e C;
- i piani interrati potranno svilupparsi fino al perimetro dell'area fondiaria privata.



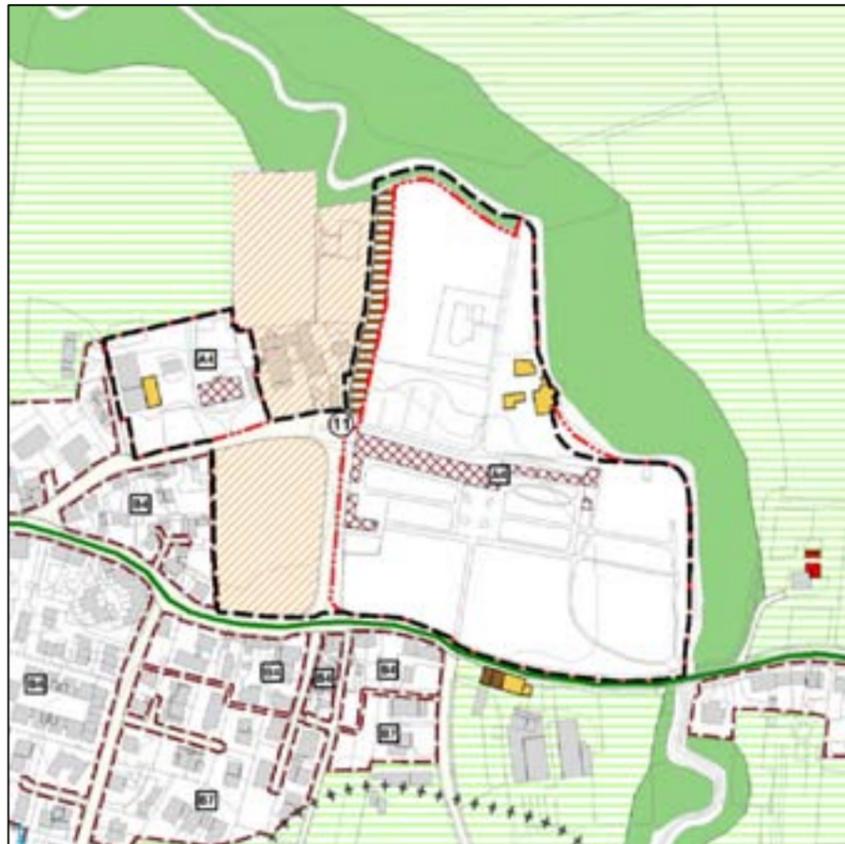
scala 1:2.500

Giandomenico Curti

Area situata in località  ATO

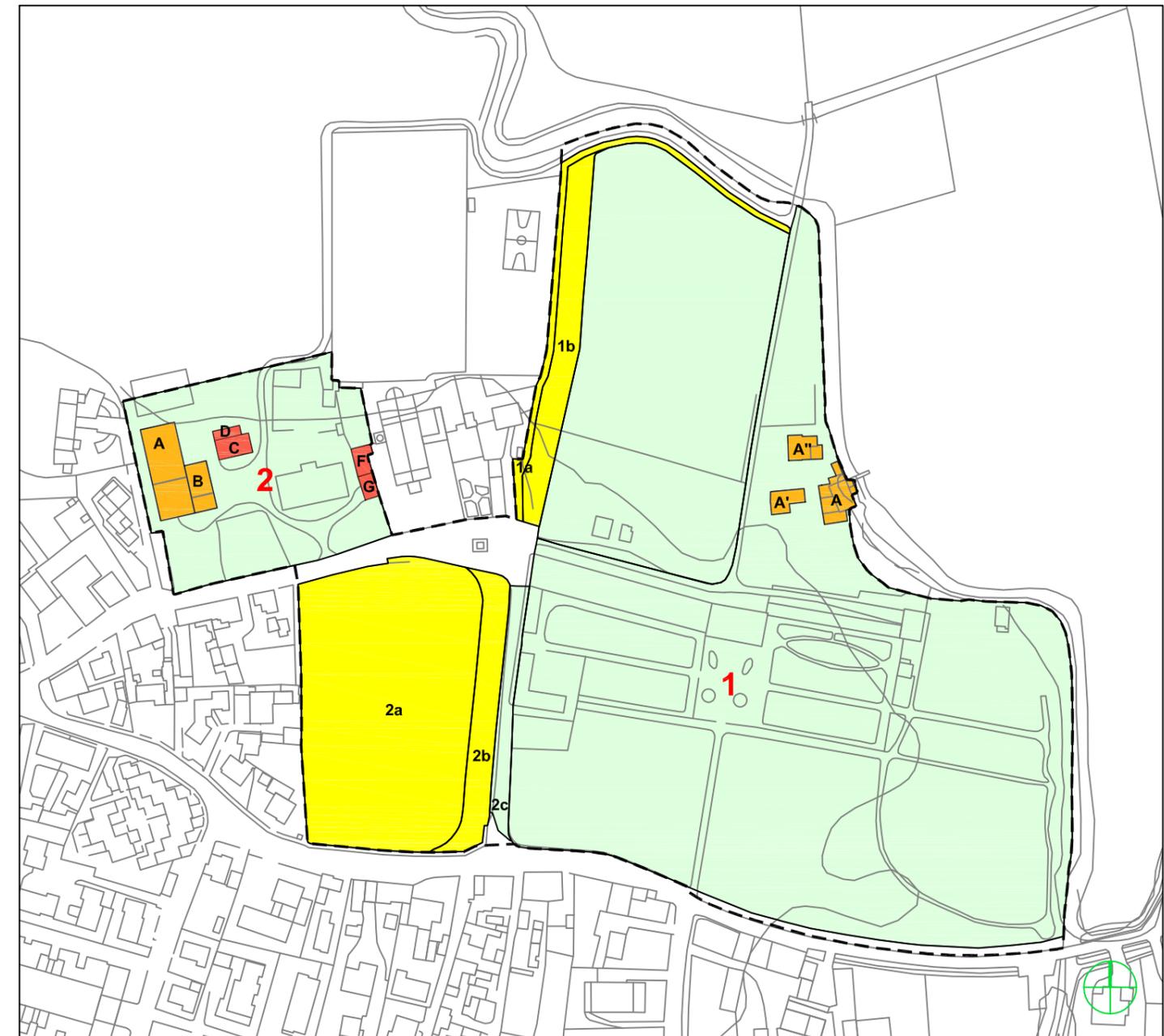
UBICAZIONE  Foglio  Mappali

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
- area in cessione
- area privata
- demolizione fabbricato
- demolizione/ricomposizione volumetrica



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

-

PARAMETRI URBANISTICI

Riclassificazione della porzione di zona SP5-F che resta in proprietà area privata pertinenziale di Villa Ghislanzoni con la possibilità di realizzare, previa approvazione della Soprintendenza, attrezzature sportive scoperte a servizio dell'attività agrituristica.

1 Complesso Villa Ghislanzoni :

**Edifici A-A'-A''**: ristrutturazione edilizia degli edifici, con facoltà di ampliamento degli stessi nei limiti dell'attuale volume addizionato di quello degli edifici attualmente inclusi nella zona di Villa Marcello individuati con lettere **C, D, F e G** (pari a circa 2.200 mc), con utilizzazione residenziale e /o turistico-ricettivo.

2 Complesso Villa Villa Gazzotti-Marcello Curti :

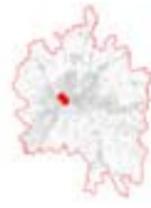
**Edifici A-B**: demolizione dei corpi di fabbrica per il recupero del corrispondente volume, che potrà essere adibito all'utilizzo residenziale e/o turistico ricettivo, all'interno dell'ambito.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

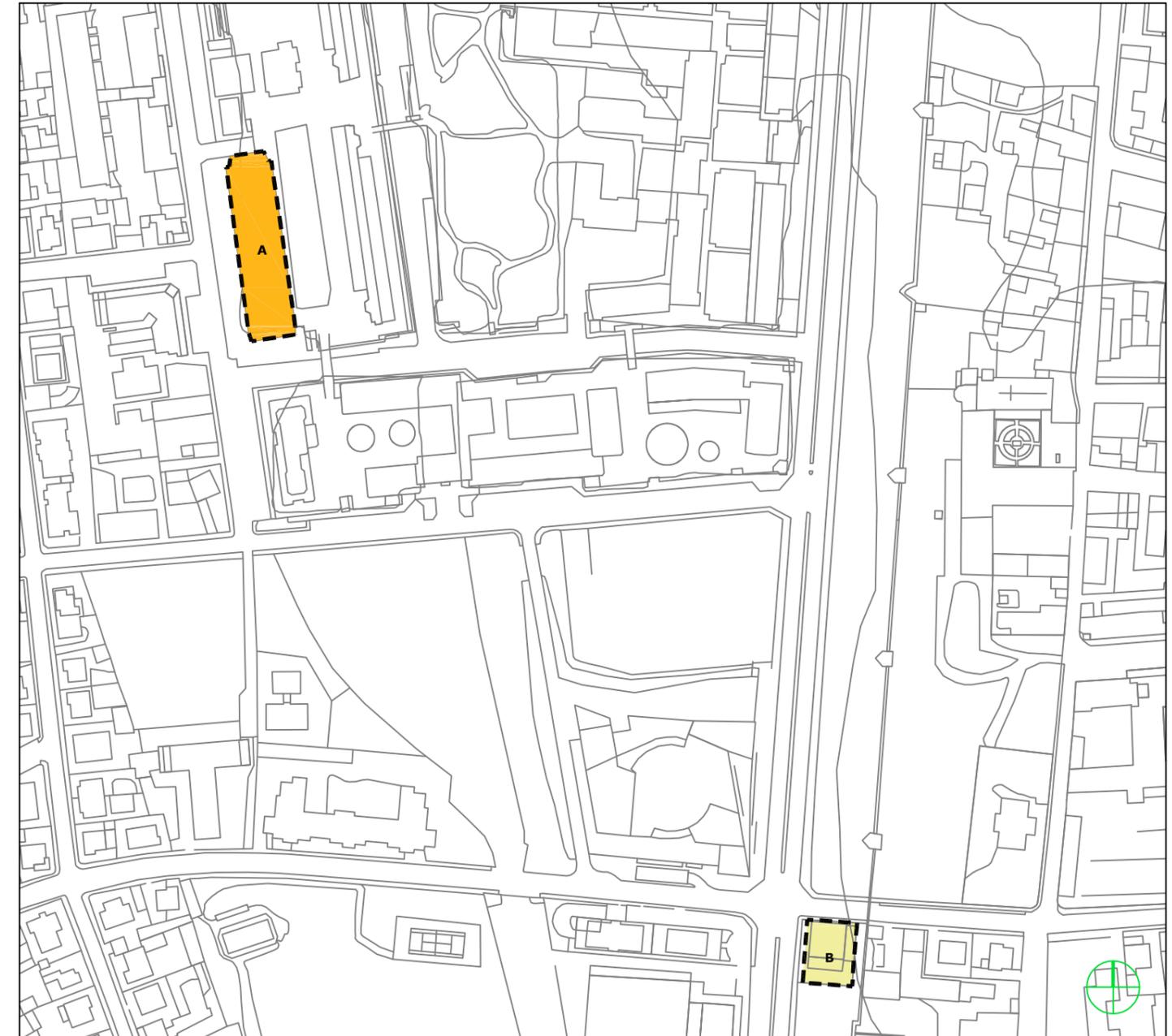
**Aree 2a-2b-1a-1b**: Cessione al Comune di Vicenza dell'area di mq. 10.425 circa da destinare a piazza (**2a**) e nuova viabilità (**2b**), a porzione dei terreni a confine con la proprietà parrocchiale di mq. 1.698 circa (**1a**) da destinare a parcheggi pubblici e di mq. 857 (**1b**) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale.

**Area 2c**: La cessione a favore del privato della fascia di terreno di m 6,5 circa di larghezza corrispondente a circa mq 750 (**2c**), attualmente sedime di via S.Cristoforo, a protezione di Villa Ghislanzoni e la conseguente traslazione della sede stradale (**2b**).

Fintanto che il privato non ottempera ai suddetti impegni le aree e gli immobili mantengono le previsioni urbanistiche vigenti. I contenuti dell'accordo perdono efficacia allo scadere del periodo di validità del PI.



scala 1:2.000



**Banca Popolare di Vicenza - Immobiliare Stampa**

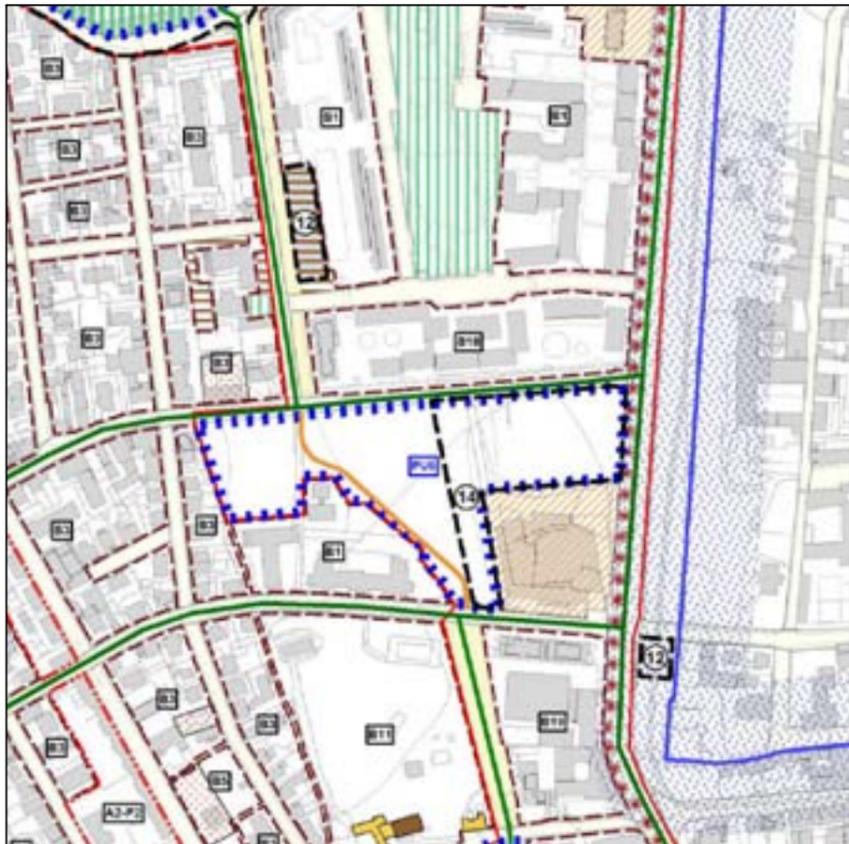
Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio  Mappali

Foglio 64, Mappale 2007 (C.T.)  
Foglio 64, Mappale 2007, sub 1,  
sub 2, sub 3 (C.F.)

Foglio 46, Mappale 421 (C.T.)  
Foglio 46, Mappale 421, sub 1,  
sub 5, sub 6 (C.F.)

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



**Legenda**

-  perimetro ambito di accordo
-  area in cessione previa demolizione edificio esistente e sistemazione a prato
-  edificio ad uso parcheggio privato

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

Cessione gratuita dell'area urbana sita in C.ne di Vicenza, via Bonollo/angolo Via Mazzini (**Immobile B**), catastalmente individuata al Foglio 46, mappali n. 421, sub 1-5-6 di are 5,76 circa, previa demolizione dell'immobile su essa insistente, la sistemazione dell'area a prato o altra destinazione ad uso pubblico che l'Amministrazione deciderà, ed un contributo di € 100.000,00 per la riqualificazione del tratto di Via Monte Cengio per realizzare un sistema integrato per la mobilità ciclabile, pedonale, carraia e per la sosta a rotazione.

**PARAMETRI URBANISTICI**

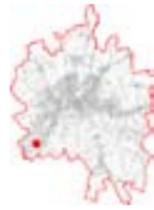
**Immobile A - Parking Europa**

Destinazione futura: Parcheggio privato

**Immobile B - Casa Busato**

Superficie fondiaria 576 mq circa

Destinazione futura: Demolizione e sistemazione area.



scala 1:1.000

Tipografia S.Giuseppe - G.Rumor S.S.

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio

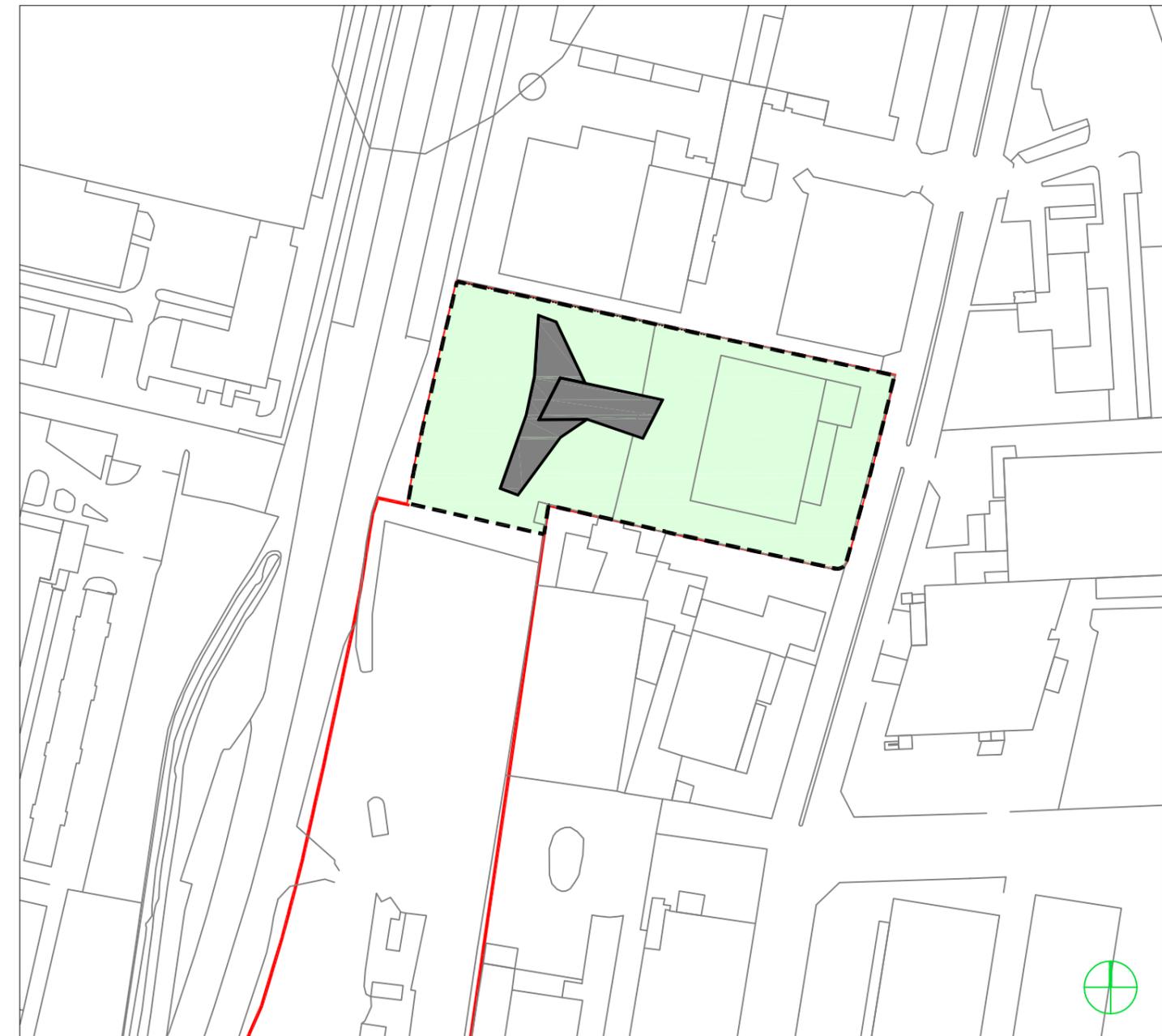
Mappali

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 privato secondo i parametri urbanistici definiti dalla presente scheda (Superficie fondiaria)
- sagome indicative edificazione
- perimetro PUA



**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

Il PUA comprenderà anche l'area limitrofa di proprietà Serenissima Partecipazioni s.p.a (scheda n.3) seppur se ne preveda l'attuazione mediante comparti separati.

Per le distanze dei nuovi edifici dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti valgono le NTO del PI. E' ammessa la deroga dall'edificio esistente all'interno dell'ambito se il PUA conterrà previsioni planivolumetriche.

Con il PUA avverrà inoltre la definizione delle opere fuori ambito necessarie alla funzionalità degli interventi previsti nonché la verifica economica di dette opere.

**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale	6.150 mq
Superficie utile	4.305 mq
Superficie coperta	50% Sf
Spm	25% St = 1.540 mq
Superficie park minima	2.180 mq *
Superficie verde minima	344 mq *
Altezza massima	32 ml

\* Le quantità esatte saranno definite in sede di PUA.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

E' ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, ai sensi dell'art. 32 della LR 11/04, relativamente agli standard secondari.

**OPERE FUORI AMBITO**

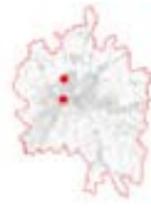
Il PUA definirà le opere fuori ambito necessarie alla funzionalità degli interventi previsti



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi



PI - LRV 11/2004

Scheda N. 14.1

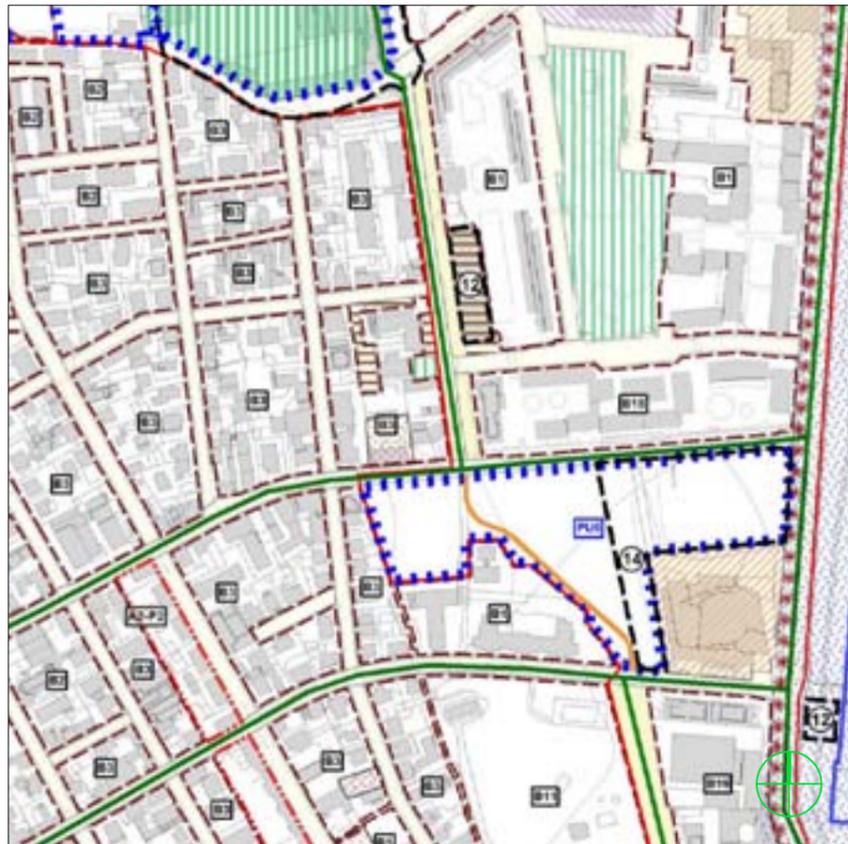
COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 14.1

**CAMPO FEDERALE - AREA PP6**

Area situata in località  ATO

UBICAZIONE  Foglio  Mappali

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
-  ambito di PUA

scala 1:2.000



**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Permesso di costruire convenzionato

PUA

**PRESCRIZIONI**

Il privato si impegna a cedere le aree di sua proprietà e a sottoscrivere la scrittura integrativa indicante le modalità di acquisizione dell'area della Parrocchia di San Paolo.

Fintanto che il privato non ottempera ai suddetti impegni le aree e gli immobili mantengono le previsioni urbanistiche vigenti.

I contenuti dell'accordo perdono efficacia allo scadere del periodo di validità del Piano degli Interventi.

**PARAMETRI URBANISTICI**

Ambito sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo.

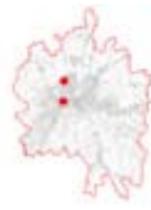
Nell'ambito del PUA verrà localizzata la Superficie utile di competenza di ATON s.r.l. e le relative opere di urbanizzazione a carico della Ditta.



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Schede degli Accordi



PI - LRV 11/2004

Scheda N. 14.2

COMUNE DI VICENZA - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV 11/2004 Scheda N. 14.2

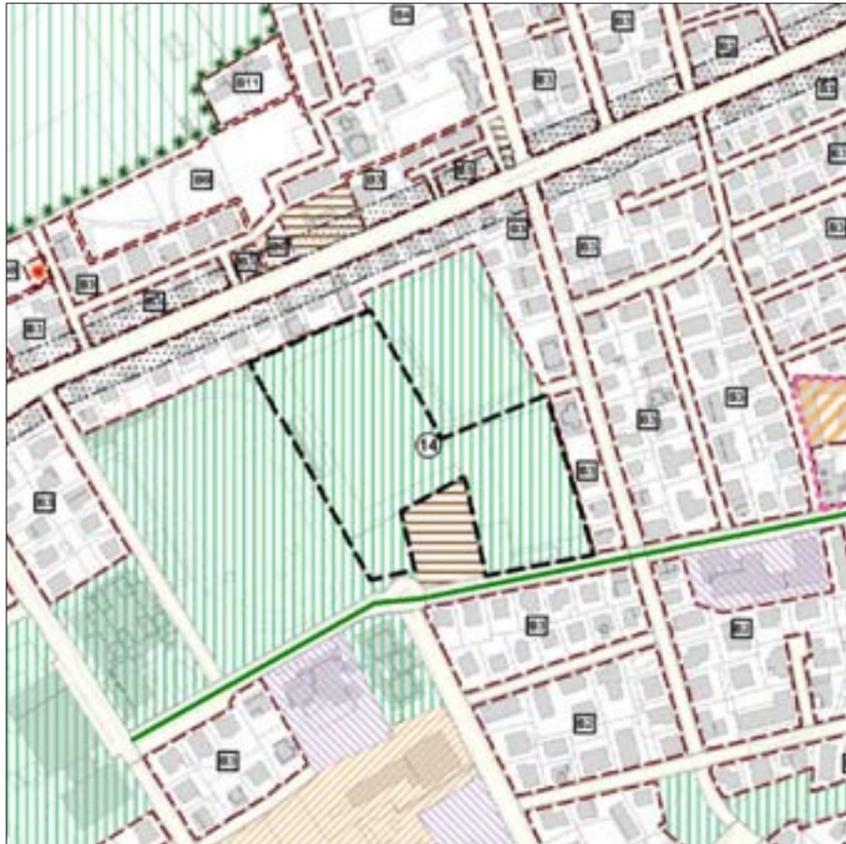
scala 1:2.000

AREA FEDERALE - AMBITO "FASE 2" PP6

Area situata in località  ATO

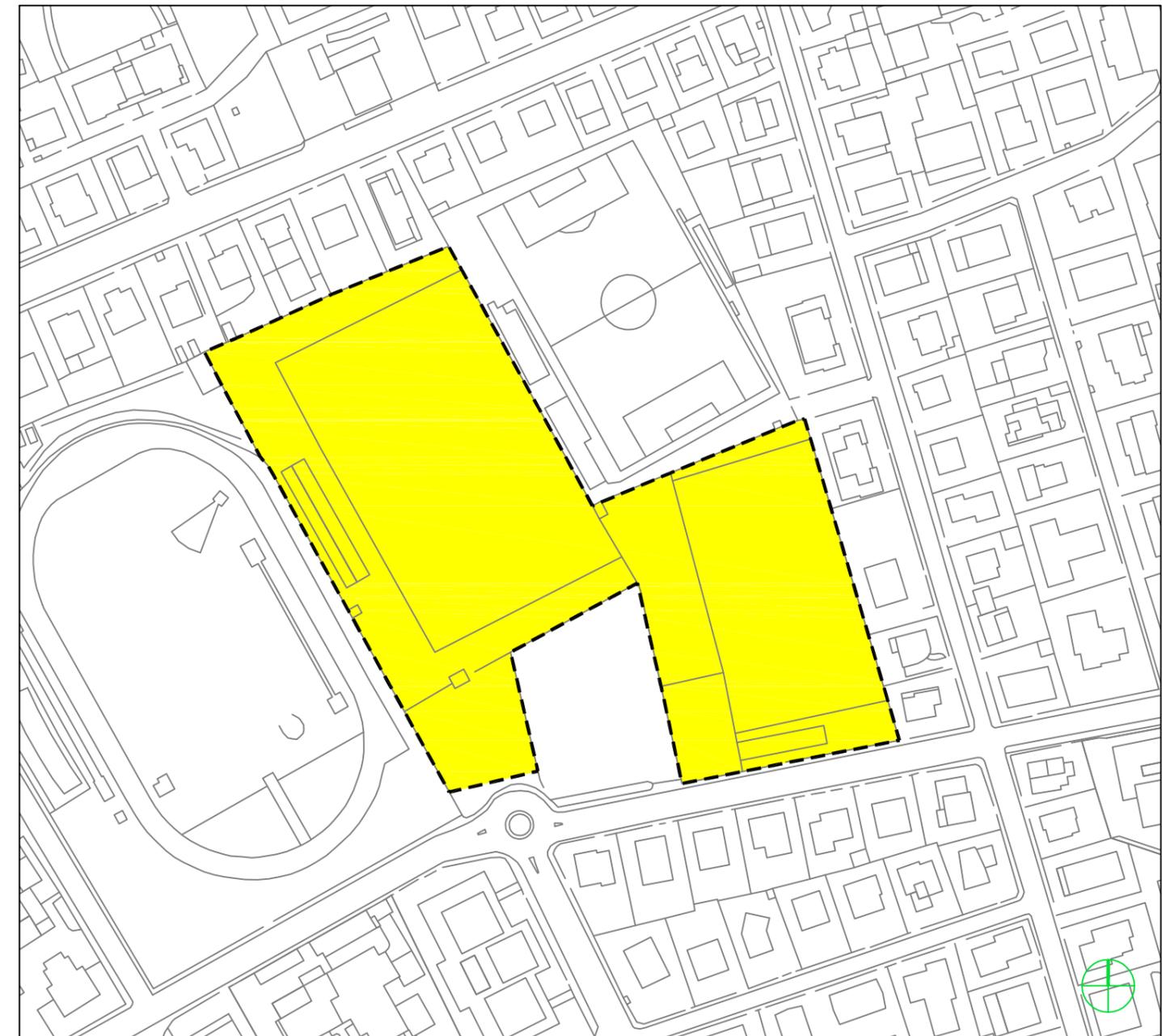
UBICAZIONE  Foglio  Mappali

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
-  area in cessione



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

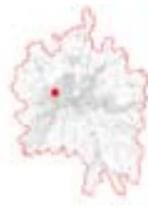
Il privato si impegna a cedere le aree di sua proprietà e a sottoscrivere la scrittura integrativa indicante le modalità di acquisizione dell'area della Parrocchia di San Paolo.

Fintanto che il privato non ottempera ai suddetti impegni le aree e gli immobili mantengono le previsioni urbanistiche vigenti.

I contenuti dell'accordo perdono efficacia allo scadere del periodo di validità del Piano degli Interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Area in cessione da destinare ad attrezzature pubbliche.

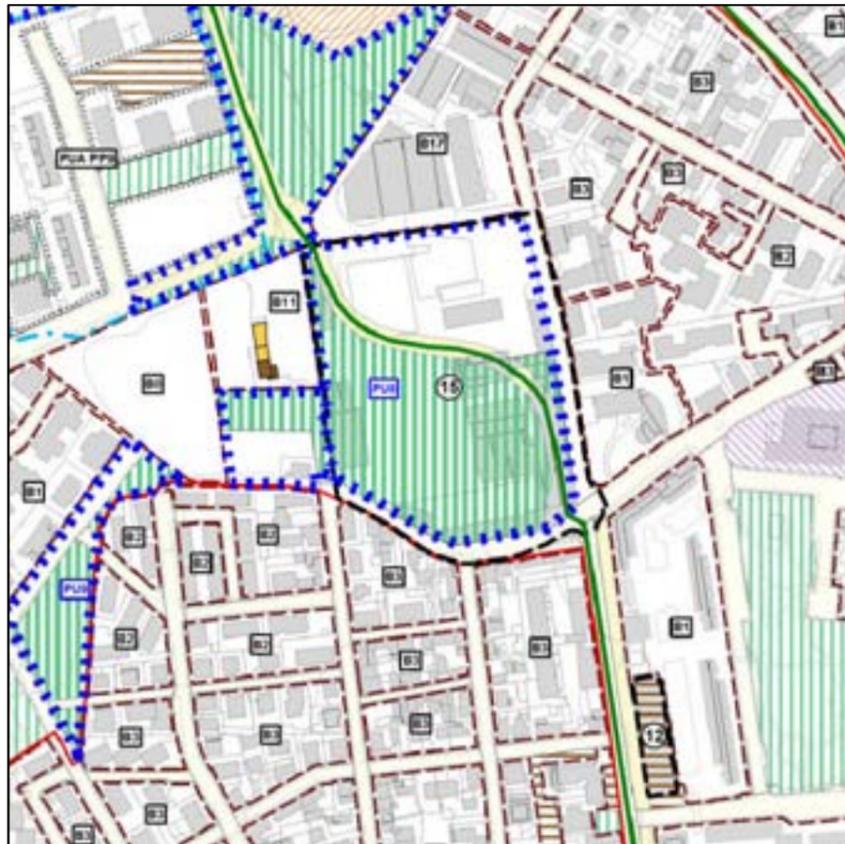


Area Ex Zambon

LOCALITA' Spina Ovest ATO 02

UBICAZIONE Via Monte Zovetto - Via Cappuccini Foglio 64 Mappali 121, 1921, 1922, 2120, 2121, 2122

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
- ambito PUA (comparto PU8)
- viabilità di progetto
- parco pubblico
- parcheggio pubblico
- area fondiaria privata

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Permesso di costruire convenzionato
- PUA

PRESCRIZIONI

Sono a carico della Ditta:

- le opere di urbanizzazione previste nel Progetto Urbanistico di cui all'accordo sottoscritto;
- la bonifica dell'area nei tempi e modi previsti nel Progetto Operativo di Bonifica approvato;
- le competenze ambientali post bonifica ( c.d. post operam ).

La volumetria residenziale fuori terra pari a 30.000 mc è da intendersi al netto del volume necessario per la realizzazione dell'autorimessa al piano terra.

Il PUA conterrà le indicazioni planivolumetriche.

L'esatta definizione delle opere da realizzare e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate avverrà nelle fasi successive, in sede di pianificazione attuativa e di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio e nel rispetto della normativa applicabile.

scala adattata



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito PUA	32.419 mq (1)
Fondiario privato	7.050 mq
Volume residenziale	30.000 mc
Piastra per box auto e autorimesse al piano terra	5.000 mq
Altezza massima	da definire con il PUA

OPERE DI URBANIZZAZIONE (2)

- area a parco di 16.000 mq circa, dove sarà possibile inserire una struttura commerciale/ricreativa al servizio del parco, con percorsi pedonali e ciclabili;
- viabilità interna 4.300 mq circa;
- area a parcheggio pubblico di circa 3.150 mq (a sud);
- area a parcheggio pubblico a servizio dell'ambito residenziale di 2.100 mq circa (a nord);
- opere fuori ambito PUA per il raccordo alla viabilità esistente.



Area Ex Enel

LOCALITA' QUARTIERE SAN PIO X ATO 02

UBICAZIONE Viale della Pace, Via Rumor Foglio 9

Mappali 49 - 178 - 477 - 479 - 480 - 481 - 841 - 2120 - 2240 - 103

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
- unità minima intervento (UMI)
- edifici privati
- superficie fondiaria in cui reperire i parcheggi privati/privati uso pubblico e organizzare la distribuzione interna
- verde uso pubblico
- opera in perequazione (archivio robotizzato)
- area di pertinenza opera in perequazione
- riqualificazione viabilità esistente
- viabilità di progetto
- pista ciclabile
- transito mezzi comunali consentito h24
- opere fuori ambito: realizzazione di una piattaforma rialzata all'intersezione tra le vie Gonzati, Rumor, Bortolan, Gamba e Marzari

scala adattata



MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui:

- alla Conferenza di servizi del 27 settembre 2016 (Verbale P.G. n.128547/2016) e ai pareri allegati al verbale
- ai pareri del Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 124346/2016 e del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 126968/2016
- ai pareri di Acque Vicentine Spa P.G. n. 75675/2017 e di S.V.T. S.r.l. P.G.n. 76173/2017
- il progetto edilizio dell'opera in perequazione dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà prevedere il transito nell'area privata come da grafia

Sono fatti salvi i diritti di terzi (vedasi servitù istituite con Atto Rep. 35220 del 20/01/2016)

La richiesta di Permesso di costruire dovrà essere corredata con uno studio specifico dell'impianto vegetale e con il relativo piano gestionale

RACCOMANDAZIONI

In sede di Permesso di costruire, al fine di evitare l'impatto negativo sull'adiacente area oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovrà essere valutata l'eventuale dismissione del traliccio esistente all'interno dell'ambito o considerate eventuali misure di mitigazione per ridurre l'impatto visivo della struttura.

Riferimento dell'Accordo ex art. 6 LRV 11/2004: Delibera C.C. n.12 del 14/03/2017

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale ambito	mq 21.030 circa (1)
Superficie utile privata massima	mq 5.299 così distribuita:
UMI 1	
Su destinazione commerciale	mq 2.527
Altezza massima	ml 10
UMI 2	
Su destinazione residenziale	mq 2.360
Altezza massima	ml 18
UMI 3	
Su destinazione direzionale	mq 412
Altezza massima	ml 4

Distanze da confini e fabbricati:

Si applicano le indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati di progetto dell'accordo. In fase edilizia i sedimi dei fabbricati potranno subire modeste, giustificate variazioni nel rispetto della distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a ml 10 e della distanza pari al fabbricato più alto nel caso della porzione di parete finestrata dell'edificio residenziale a sud-ovest dell'ambito. Distanze inferiori dai confini rispetto a quelle previste dal Codice Civile sono ammesse previo accordo con i confinanti registrato e trascritto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (2)

<b>UMI 1</b>	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 2.585
- Opera in perequazione (archivio robotizzato di Su mq 414 e relativa area di pertinenza mq 1.123)	
- Riqualificazione e rifunzionalizzazione rete viaria, realizzazione rotatoria e opere di raccordo alla viabilità esistente	
<b>UMI 2</b>	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 494
- Viabilità interna	
<b>UMI 3</b>	
- Urbanizzazione primaria: parcheggio e verde uso pubblico	mq 421

(1) L'ambito d'intervento è stato esteso alla viabilità esistente per garantirne l'adeguato collegamento

(2) L'esatta definizione delle opere avverrà in sede di permesso di costruire convenzionato. E' fatta salva la possibilità di introdurre giustificate modifiche, compresa una diversa distribuzione interna, nel rispetto delle quantità minime di aree a servizi di cui all'accordo.





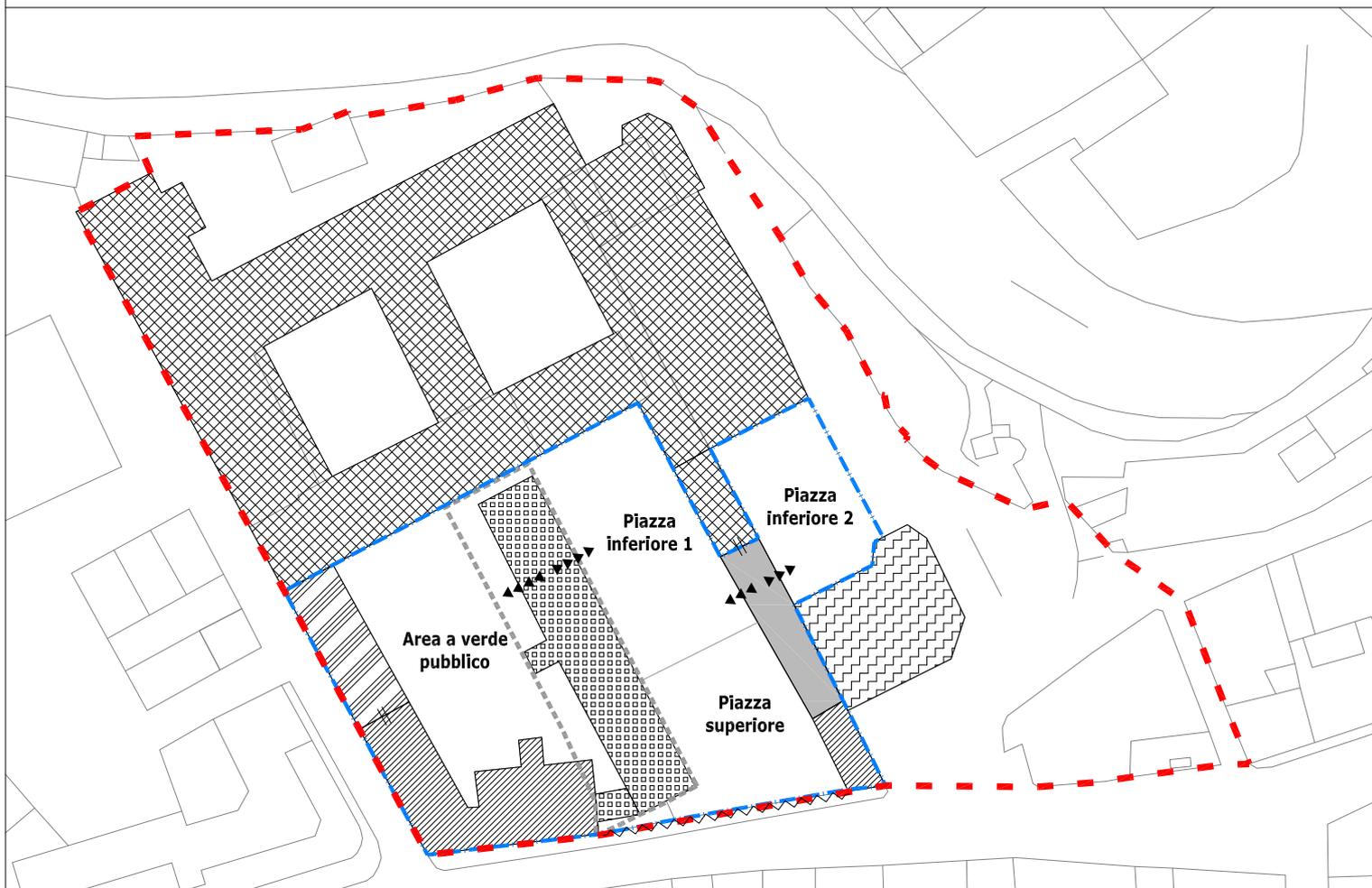
**INDICE**

**ART. 55**

**PROGETTO URBANO**

PU12 – Complesso Monumentale San Biagio [1]




**LEGENDA**

**PI - AMBITO PROGETTO URBANO 12 SAN BIAGIO**

**INTERVENTI SOGGETTI A PUA**
**TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

**LE TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI SARANNO DEFINITE CON I PROGETTI DELLE OPERE PUBBLICHE**

**LIMITE MASSIMO DI INVILUPPO NUOVE COSTRUZIONI PER UNA VOLUMETRIA FUORI TERRA MASSIMA DI MC. 9.450 E ALTEZZA MASSIMA NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE - POSSIBILITA' DI INSERIRE ABBAINI -**

**DEMOLIZIONE**

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MANTENIMENTO ELEMENTI DI FACCIATA**

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON INCREMENTO VOLUMETRICO: AVANZAMENTO PROSPETTO OVEST E MANTENIMENTO ELEMENTI DI FACCIATA VERSO EST - MANTENIMENTO DELL'ALTEZZA ESISTENTE -**

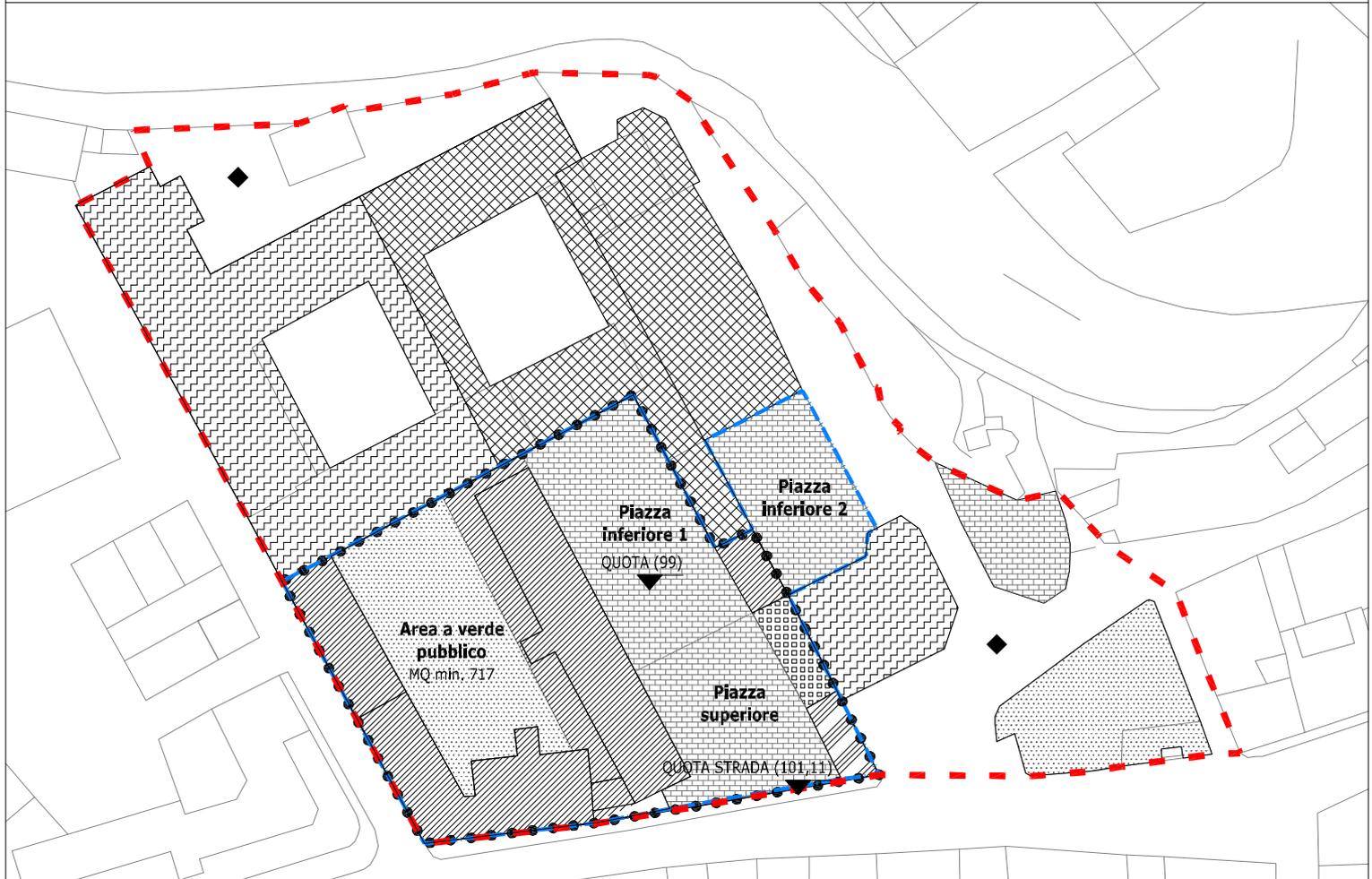
**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON INCREMENTO VOLUMETRICO: SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO E MANTENIMENTO ELEMENTI DI FACCIATA**

**NUOVA COSTRUZIONE CON ALLINEAMENTO EDIFICATO ESISTENTE**

**INTERVENTI VOLTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E' CONSENTITA LA RIDISTRIBUZIONE INTERNA (CON IED)**

**PERMEABILITA' PEDONALE - LARGHEZZA MINIMA METRI 3**

**PARI ALTEZZA E ANDAMENTO FALDA**


**LEGENDA**

**PI - AMBITO PROGETTO URBANO 12 SAN BIAGIO**

**INTERVENTI SOGGETTI A PUA**
**DESTINAZIONI \***

Nell'ambito del PUA:  
**RESIDENZIALE** MQ 4.376 (pari a MC 13.853)  
 di cui MQ 875 (20%) Social Housing \*

**COMMERCIALE DIREZIONALE** MQ 1.477 \*


**COMMERCIALE/TERZIARIO PIANO TERRA (quota 99)  
 RESIDENZIALE AI PIANI SUPERIORI**

**COMMERCIALE/TERZIARIO**

**RESIDENZIALE**

**ARCHIVIO DI STATO**

**SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICA UTILITÀ,  
 ATTIVITÀ CULTURALI E ISTITUZIONALI, RESIDENZA,  
 DIREZIONALE, COMMERCIO, ARTIGIANATO DI  
 SERVIZIO**

\* dati di massima da precisare con il progetto edilizio.

**DOTAZIONI \***


**PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**  
 (su più livelli interrati e seminterrati)  
 MQ min 3.548 - di cui 50 posti auto in cessione al Comune  
 -quali standard urbanistici- per i quali è fatta salva la  
 possibilità del Comune di richiederne la monetizzazione  
 secondo i valori di mercato.



**VERDE PUBBLICO**



**SPAZI PUBBLICI**  
 Piazza superiore 1 e inferiore 1 MQ min 1.330  
 Piazza inferiore 2 MQ min 422



**RIQUALIFICAZIONE SPAZI SCOPERTI**  
 (sponde fluviali, aree a verde, viabilità)

**PRESCRIZIONI**

Gli accessi ai piani interrati e seminterrati verranno  
 individuati secondo le indicazioni degli enti e uffici  
 competenti.

Dovrà essere redatta la valutazione di compatibilità  
 idraulica.

**NOTE**

- [1] Deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 09/04/2013 di “approvazione proposta di Accordo Programma tra il Ministero per i Beni e le attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, l’Agenzia del Demanio e il Comune di Vicenza”.
- [2] Deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26/07/2013 di “approvazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla riqualificazione urbanistica dell’area sita tra Via Lago di Levico, Via Lago di Foligno e Via dei Laghi”.
- [3] Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 10/06/2014 di “approvazione della Scheda N. 10.2 (aggiornamento gennaio 2014), di cui all’Elaborato 5 Fascicolo Schede Urbanistiche del Piano degli Interventi, riguardante l’Accordo denominato Riva Astichello”.
- [4] Deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 30/09/2014 di “approvazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare Ex Macello Comunale di Via Giuriolo”.
- [5] Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 16/12/2014 di “approvazione della variante al Piano degli Interventi relativa all’area dell’Ex Centrale del Latte”.
- [6] Deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 16/12/2014 di “approvazione della variante parziale al Piano degli Interventi, ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 e ai sensi della Legge Regionale n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013”.