



REGIONE DEL VENETO



COMUNE DI VICENZA



IPAB DI VICENZA

Accordo di Programma

art. 32 - L.R. 29 novembre 2001, n. 35

Intervento per la Programmazione dei Centri di Servizio residenziali per anziani non autosufficienti e per la qualificazione dei servizi semi-residenziali per anziani non autosufficienti tra Comune di Vicenza - Regione del Veneto - IPAB di Vicenza

prot. n. 17840 del 12.03.2010

DGRV n. 1445 del 13.09.2011

Elaborato

Allegato 3

Scala

VARIANTI URBANISTICHE RELAZIONI, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE



Regione del Veneto

DIREZIONE URBANISTICA E PAESAGGIO

IL DIRIGENTE REGIONALE

Arch. Vincenzo FABRIS

.....

Comune di Vicenza

[Signature]

il Sindaco

Dott. Achille Variati



IPAB di Vicenza

[Signature]

il Presidente

Giovanni Battista Rolando



Approvato dalla Conferenza di Servizi del

19 APR. 2012



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA
Area in località Ca' Balbi nella frazione di Bertessinella



APRILE 2012



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 di Bertessinella prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani*.

Il 26/1/2011 è stata approvata in consiglio Comunale la così detta Variante Tecnica. Il comma 5 art. 48 della LR 11/04 s.m.i. prevede che successivamente all'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, assuma valore e l'efficacia di primo PI.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB. Per dette finalità è individuata un'area dove si intende realizzare una nuova residenza per anziani.

Con l'accordo di programma viene proposta pertanto la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà del Consorzio Agrario Lombardo Veneto, attualmente agricola, ubicata nella frazione di Bertessinella nel Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area interessata dalla variante è sita in località Ca' Balbi nella frazione di Bertessinella e presenta una superficie territoriale di circa 51.000 mq.

Si tratta di un terreno pianeggiante e privo di essenze arbustive e alberi, libero da costruzioni o accessori, è di forma rettangolare con gli angoli opposti a nord-ovest e sud-est stirati verso



l'esterno a conferirgli una sagoma romboidale.

Collocato a sud della frazione, con il lato lungo nord si appoggia sulla strada locale Falcone e Borsellino che delimita il centro abitato; sul lato ovest scorre la roggia Caveggiara, mentre i confini a sud e a est sono quelli dell'attuale proprietà catastale del Consorzio Agrario Lombardo Veneto.

L'area è catastalmente individuata al Foglio 16 Mappali 5, 111, 143, 144, 145, 155, 156, 288 e 301 ed è attraversata da una condotta dell'acquedotto dell'Azienda Padova Servizi SpA (Foglio 16 mapp. 385 parte).

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel Comune di Vicenza.



Nello scenario attuale, si ravvisa il problema degli anziani di Vicenza che non trovando risposta di assistenza residenziale all'interno del territorio comunale si spostano nei centri fuori comune.

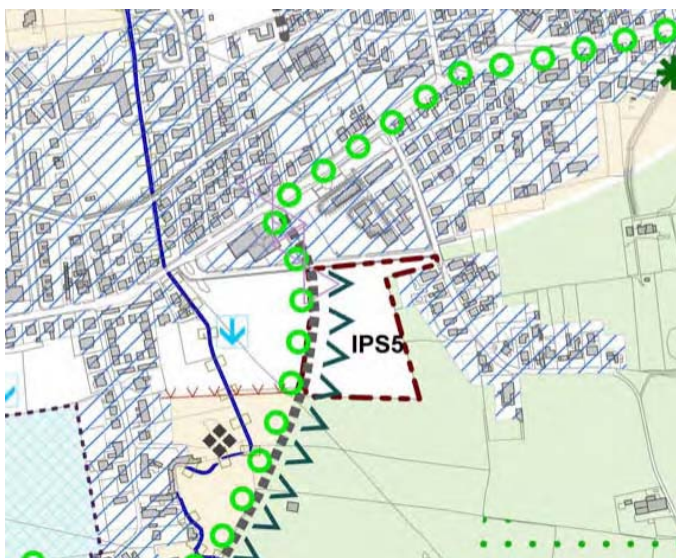
C'è dunque un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha peraltro l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

L'adeguamento strutturale è quanto mai opportuno al fine di aumentare il gradimento da parte degli utenti, ma soprattutto al fine di eliminare le forti diseconomie, che sono legate proprio all'attuale configurazione logistica e che determinano maggiori oneri sulle rette a

carico delle famiglie. Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della Città di Vicenza.

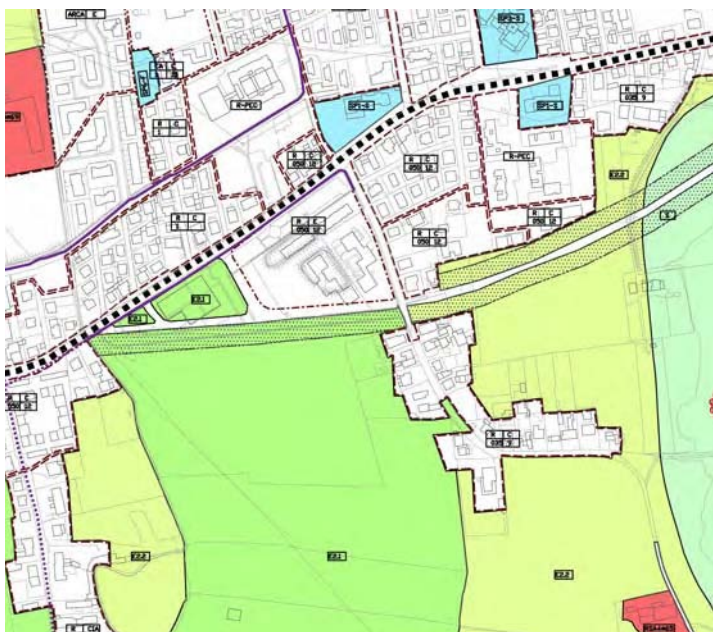
I centri servizi per anziani non autosufficienti di 90/120 posti letto ciascuno sono previsti oltre che a Ca' Balbi anche a Maddalene e Laghetto.

4. LE PREVISIONI URBANISTICHE



L'area è attualmente classificata dal PRG/PI come zona agricola E2.1 "a campi aperti" ed è interessata dalla fascia di rispetto stradale di via Falcone e Borsellino.

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani. La rimanente parte della proprietà è invece interessata da una nuova previsione insediativa (Linea Preferenziale C – art. 30 delle NTA) che prevede la cessione, in perequazione, delle aree necessarie per la realizzazione di una struttura assistenziale per anziani



autosufficienti e da viabilità (strada di progetto, sistema di trasporto su sede riservata e barriere antropiche).

È previsto un elemento infrastrutturale stradale di progetto che, longitudinalmente, attraversa l'area oggetto di variante inizia lo spazio viario a lato dell'edificio commerciale "il Giardino" su strada Ca' Balbi e taglia l'area nel mezzo curvando verso sud-ovest fino ad unirsi a strada del Paradiso all'altezza della linea ferroviaria Milano – Venezia, a questo si affianca la previsione di un sistema di trasporto in sede riservata.

La previsione viaria soprascritta impone il mantenimenti di discontinuità su via Falcone e Borsellino, per la quale all'art. 31 delle NTA del PAT si prescrive "fino

all'adeguamento del PI, nelle aree prospicienti i tratti segnati per il "mantenimento delle discontinuità presenti" ..., per una fascia di ampiezza pari a 20 ml dall'asse viario, è vietata l'edificazione."

La presenza della condotta dell'acquedotto dell'APS determina una fascia di rispetto per la futura edificazione.

5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la realizzazione della struttura per anziani non autosufficienti.

L'intervento risponde a un prioritario interesse pubblico in quanto con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà del Consorzio Agrario Lombardo Veneto, ubicata nella frazione di Bertesinella nel Comune di Vicenza da zona agricola a zona residenziale di espansione soggetta a PUA, come da scheda grafica allegata alle NTA.

Per l'area destinata a "viabilità esistente e di progetto" valgono le norme dell'art. 25 delle NTA vigenti.

Si avranno pertanto una modifica cartografica e una normativa con l'aggiunta di una scheda di progetto da includere nel fascicolo "Piani norma e schede" del PRG.

NORMATIVA VIGENTE

La normativa attualmente vigente per l'area, classificata Zona E.2, è la seguente:

Art. 47 Suddivisione delle zone agricole

1. Sulla base delle disposizioni di cui all'articolo 11 della LR n. 24/1985 e con riferimento alle indicazioni del PTRC, il territorio agricolo è ripartito nelle seguenti sottozone riportate nella tavola di PRG:
 - a) E1, zone a prevalenza di colture specializzate e di boschi della fascia collinare;
 - b) E2.1 e E2.2, zone "a campi aperti" e "a campi chiusi", con connotazione tipicamente agricola e diffusione di aziende con buona potenzialità produttiva ed imprenditoriale;
 - c) E2.3, zone pedecollinari e valli interne dei Berici e E2.4, depressioni fluviali dove sono ben definibili, all'interno di un tessuto tipicamente agricolo, presenze di paesaggio storico o emergenze architettonico e/o ambientali;
 - d) E3, zone che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

-
2. Nelle sottozone E1 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e articolo 7 limitatamente ai primi due commi, della LR n. 24/1985.
 3. Nelle sottozone E2 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 43 e 44 della LR n. 11/2004 e smi.
 4. Nelle sottozone E3 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 43 e 44 della LR n. 11/2004 e smi.

NORMATIVA DI VARIANTE

Con la presente variante l'area interessata dall'Accordo di programma viene classificata zona residenziale di espansione integrando l'attuale normativa vigente -art. 39 – Zona residenziale e mista di espansione (R/E-RA/E)- con una normativa specifica per l'area (comma 1 lettera g).

Si riporta di seguito la normativa variata:

Art. 39 Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E)

1. Si tratta delle zone destinate a nuovi complessi insediativi.
In queste zone il PRG si attua attraverso PUA.
Il PRG si attua applicando i seguenti indici:
 - a) Zone residenziali di espansione intensiva (R/E - 1)
 - Ut = 1,00 mq/mq.
 - b) Zone residenziali e miste di espansione estensiva (R/E - 0.5 - RA/E - 0.5)
 - Ut = 0,50 mq/mq
 - H = 12,00 ml
 - H = 9,00 ml
 - c) Zone residenziali di espansione rada (R/E - 0.35)
 - Ut = 0,35 mq/mq
 - H = 9,00 ml
 - d) Zone residenziali di espansione rada (R/E - 0.25)
 - Ut = 0,25 mq/mq
 - H = 9,00 ml
 - e) Zona residenziale di espansione "Bertesina" (R/E - 0.5)
 - Ut = 0,50 mq/mq
 - H = 9,50 ml
 - destinazione esclusivamente residenziale
 - superficie minima destinata a opere di urbanizzazione comprensiva della strada di progetto = 6605 mq

Ad integrazione di quanto sopra, si rimanda al fascicolo "Piani norma e schede".
 - f) Zona residenziale di espansione "Anconetta" (R/E - 0.50)
 - Ut = 0,50 mq/mq
 - H = 10,00 ml

In sede di progettazione attuativa dovranno essere rispettate le eventuali indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità idraulica ai sensi della L n. 267/1998 e smi.
Il 20% della superficie utile dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica (ERP) con la stessa tipologia adottata per l'edilizia residenziale libera.
In sede di progettazione del piano attuativo dovrà essere studiato accuratamente l'inserimento della nuova edificazione in rapporto alla presenza della vicina Villa Lampertico. Si dovrà, in particolare:

 - salvaguardare il contesto della Villa, riorganizzando il sistema degli spazi pubblici aperti in modo da creare una schermatura all'edificazione che sarà introdotta;
 - studiare gli accessi sulla Postumia, in modo da creare un accesso in posizione defilata rispetto al fronte della Villa.

In sede di attuazione della previsione urbanistica dell'area, gli sviluppi insediativi sono soggetti ad approfondimenti geognostici, geomorfologici, idrogeologici, geologico – ambientali.

g) “Zona residenziale di espansione “Bertesinella” (R/E – 0.20)

In questa zona il PRG si attua attraverso PUA e applicando i seguenti indici:

- $U_t = 0,20$ mq/mq
- $H = 12,00$ ml

All'interno della Superficie Territoriale sarà ceduta in perequazione un'area da destinare a residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o ad altre opere di interesse comunale da localizzare secondo lo schema contenuto nella scheda grafica che fa parte integrante del presente articolo (*Allegato A*).

In sede di progettazione attuativa dovranno essere rispettate le eventuali indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità idraulica ai sensi della L n. 267/1998 e smi soprattutto ai fini della determinazione della superficie di nuova impermeabilizzazione.

Dovrà essere attuata un'attenta sistemazione delle zone pertinenziali dei fabbricati, prevedendo:

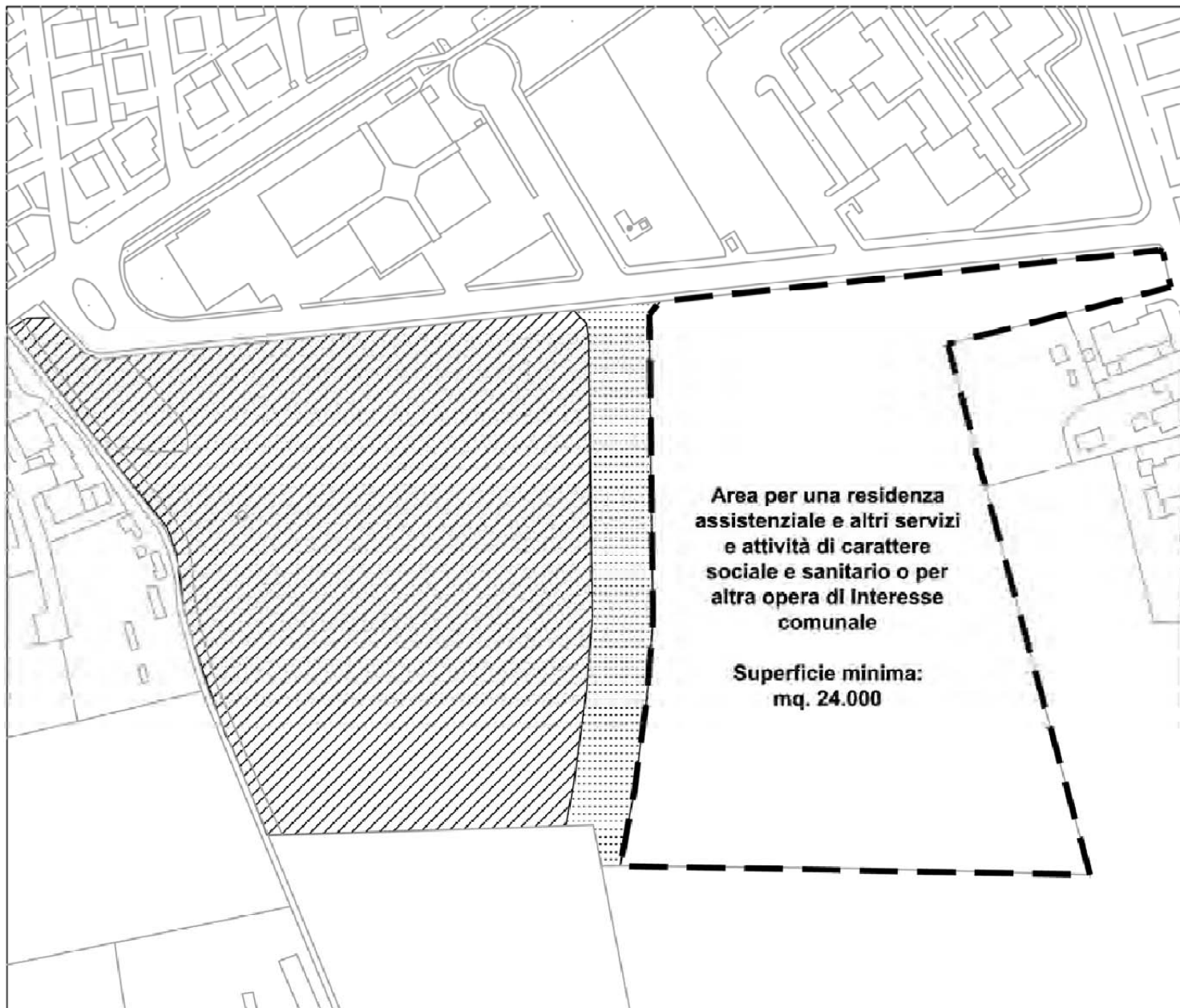
- la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
- la mitigazione visiva dell'insediamento.

In sede di attuazione della previsione urbanistica dell'area, gli sviluppi insediativi sono soggetti ad approfondimenti geognostici, geomorfologici, idrogeologici, geologico – ambientali.

Il 20% della superficie utile dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica (ERP) con la stessa tipologia adottata per l'edilizia residenziale libera.

La progettazione del PUA dovrà essere integrata con la progettazione della viabilità da PRG. Il relativo progetto esecutivo dovrà essere presentato contestualmente all'istanza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo. In sede di approvazione del PUA dovranno essere stabiliti i modi e i tempi di realizzazione dell'opera pubblica.”

Di seguito si riporta l'Allegato A

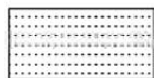


Allegato A - SCHEDA GRAFICA*

Zona residenziale di espansione "Bertesinella" (R/E - 0.20)



Zona residenziale da attuare tramite PUA:
l'indice di utilizzazione territoriale si applica a tutta l'area classificata RE (compresa viabilità e area destinata a residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o per altre opere di interesse comunale)



Area destinata a viabilità: le caratteristiche dimensionali saranno definite con il progetto dell'opera



Le caratteristiche dimensionali della residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o di altra eventuale opera di interesse comunale saranno definite con il progetto dell'opera

*I perimetri delle tre aree sono indicativi e possono subire modifiche

scala 1:2.000

Di seguito si riportano i seguenti elaborati tecnici:

Scheda 1.1 – Localizzazione

Scheda 1.2.1 – (PRG) PI vigente

Legenda Scheda 1.2.1

Scheda 1.3. – PAT approvato

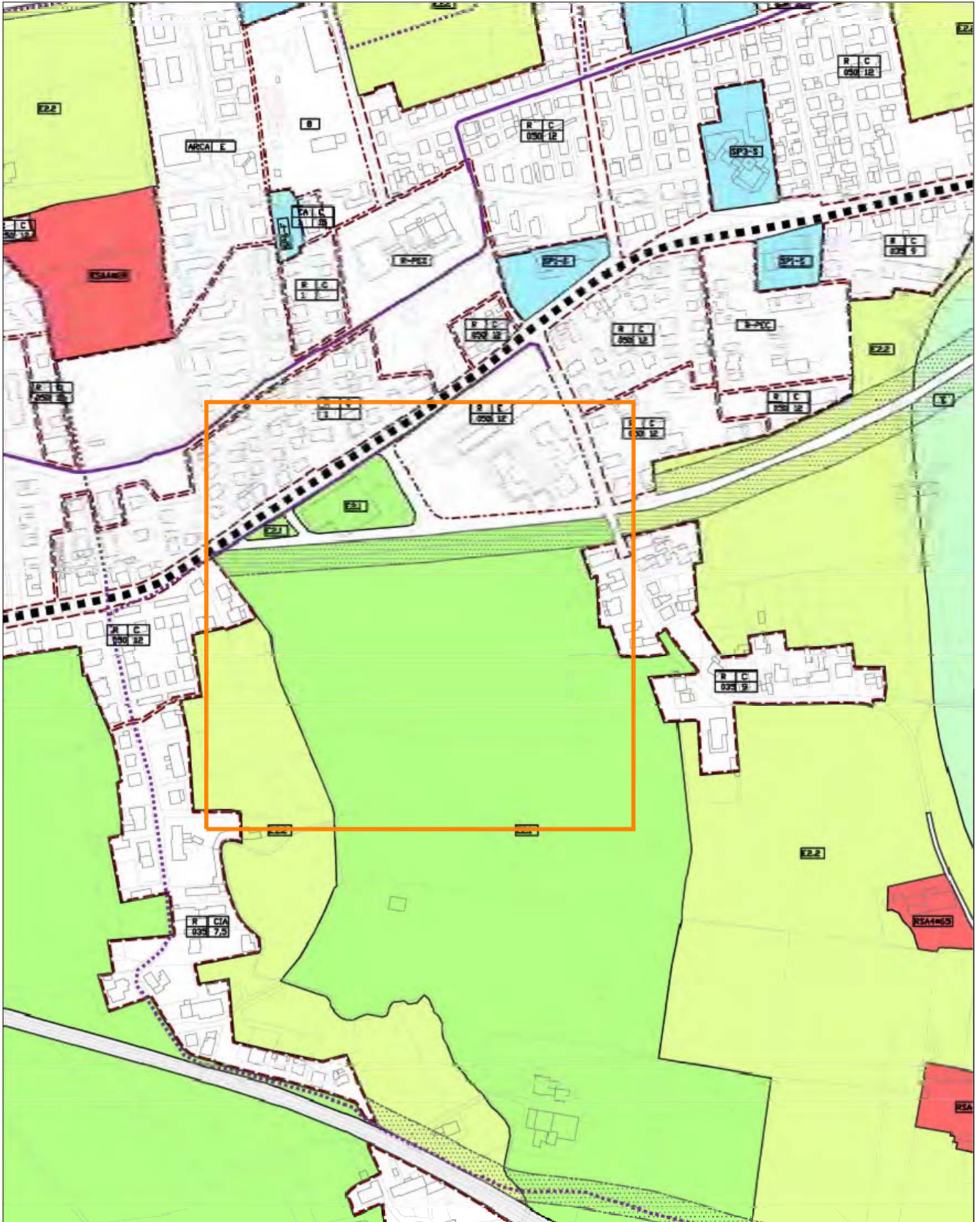
Scheda 1.4.1 – (PRG) PI variante

Legenda Scheda 1.4.1



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 1.1 - Localizzazione



estratto scala 1:5.000

Scheda 1.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
- A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA

- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bls - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessinella (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6* - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cricoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertesha
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

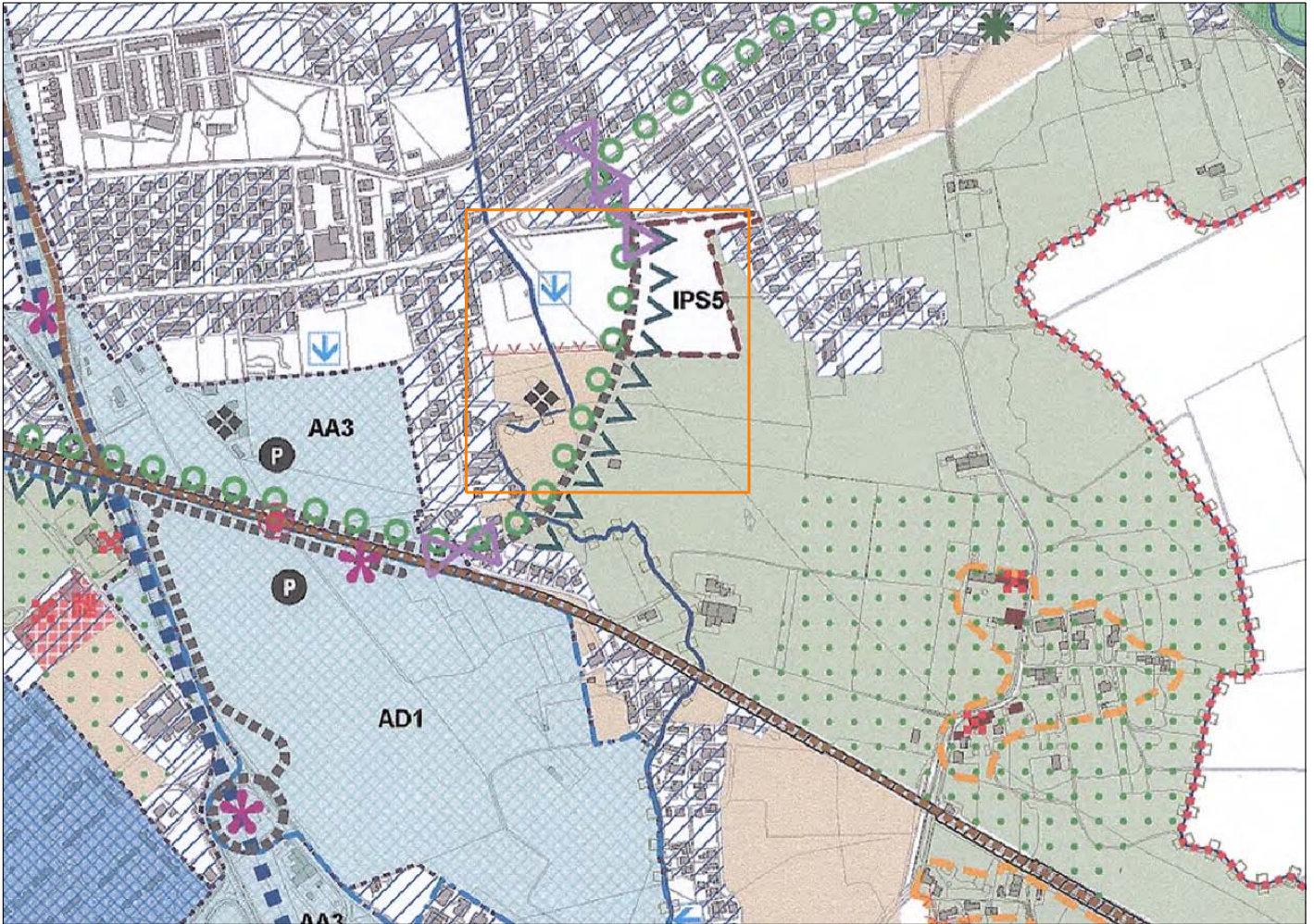
SITI DA BONIFICARE

art. 59 NTA

- MISIP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA



LEGENDA

- Confine comunale
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

 1 - Destinazioni d'uso
2 - Tipologie di intervento urbanistico
3 - Indici di utilizzazione
4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
RSA3 - Borghi storici
RSA4 n° - Beni storico architettonici
R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A.
Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E)
Area Speciale n°
Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n°
Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 38 NTA
art. 39 NTA
art. 40 NTA
art. 41 NTA
art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri
A.E. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA
- Ambito di archeologia Industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
Commerciali - annorarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E)
Commerciali - annorarie di espansione (CA/E - CA/E)
Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E)
Zona produttiva di Bertessinella (ARCA/E) art. 45 NTA
art. 46 NTA
art. 44 NTA
art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2,1 art. 47-55 NTA
- E2,2 art. 47-55 NTA
- E2,3 art. 47-55 NTA
- E2,4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - ved. nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per Istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tito a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6 * - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di Interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per Impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area sita in via Biron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area sita in viale Cicolli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Aldighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessinella
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'Industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/1 - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

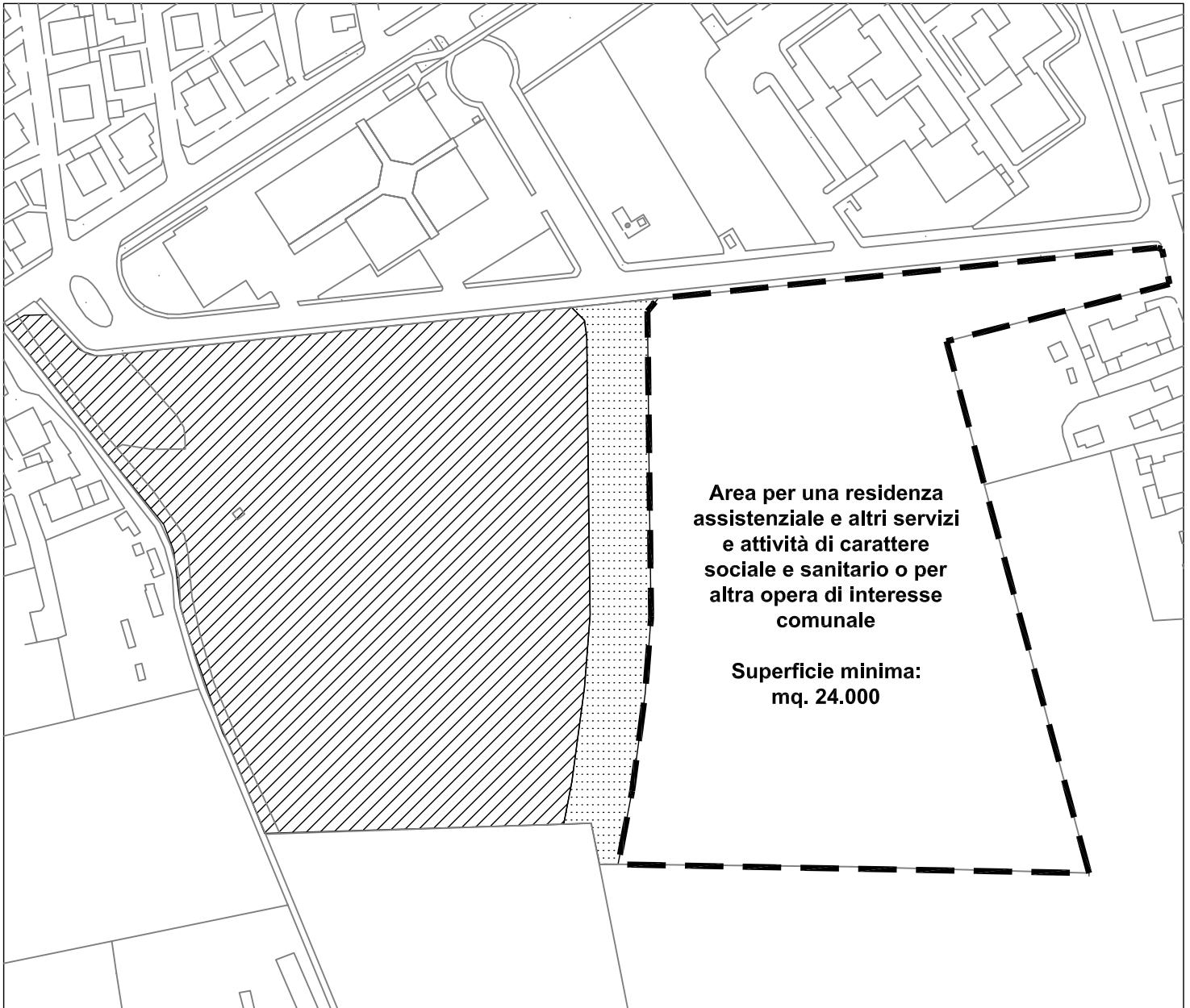
- Ambienti Progetti Speciali art. 58 NTA
 - 1 - Valletta del Silenzio
 - 2 - Astichello
 - 3 - S. Agostino/Retrone
 - 4 - Oasi di Casale
 - 5 - Monte Crocetta
 - 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente art. 59 NTA
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse litiche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA

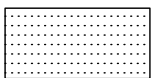


Allegato A - SCHEDA GRAFICA*

Zona residenziale di espansione "Bertesinella" (R/E - 0.20)



Zona residenziale da attuare tramite PUA:
l'indice di utilizzazione territoriale si applica a tutta l'area classificata RE (compresa viabilità e area destinata a residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o per altre opere di interesse comunale)



Area destinata a viabilità: le caratteristiche dimensionali sanno definite con il progetto dell'opera



Le caratteristiche dimensionali della residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario o di altra eventuale opera di interesse comunale sanno definite con il progetto dell'opera

*I perimetri delle tre aree sono indicativi e possono subire modifiche

VARIANTE URBANISTICA
Area in località Laghetto



APRILE 2012

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 di Laghetto prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani*.

Il 26/1/2011 è stata approvata in consiglio Comunale la così detta Variante Tecnica. Il comma 5 art. 48 della LR 11/04 s.m.i. prevede che successivamente all'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, assuma valore e l'efficacia di primo PI.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB è individuata un'area dove si intende realizzare una nuova residenza per anziani.

Con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Istituto, ubicata in località Laghetto nel Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le aree oggetto di variante, di proprietà dell'Ipab sono localizzate tra il quartiere di San Bortolo e di Laghetto in via Bartolomeo da Breganze; si tratta di terreni edificabili, in parte dotati di opere di urbanizzazione, con una superficie territoriale di circa 21.000 mq per la porzione a nord e di circa mq. 12.400 per la parte a sud.

Detti terreni sono pianeggianti, coltivati a seminativo e quindi privi di vegetazione a basso e alto fusto, non sono presenti preesistenze edilizie o fabbricati di altro tipo.

Catastalmente le due aree sono identificate alla sez. Terreni al foglio n. 73 mappali n. 2207, 2208, 2214, 2444 e mappali 2273-2274.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel comune di Vicenza.



Nello scenario attuale, si ravvisa il problema degli anziani di Vicenza che non trovando risposta di assistenza residenziale all'interno del territorio comunale si spostano nei centri fuori comune. C'è dunque un obiettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. Al 31.12.2009 i vicentini inseriti in strutture fuori Comune erano poco meno di 400.

L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

L'adeguamento strutturale è quanto mai opportuno al fine di aumentare il gradimento da parte degli utenti, ma soprattutto al fine di eliminare le forti diseconomie, che sono legate proprio all'attuale configurazione logistica e che determinano maggiori oneri sulle rette a carico delle famiglie. Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

Nei programmi dell'IPAB è prevista la realizzazione di una struttura assistenziale, che dovrà servire la zona nord di Vicenza, con la capacità di 120 posti letto, completa di servizi e accessori (parcheggi, verde pubblico, impianti tecnologici).

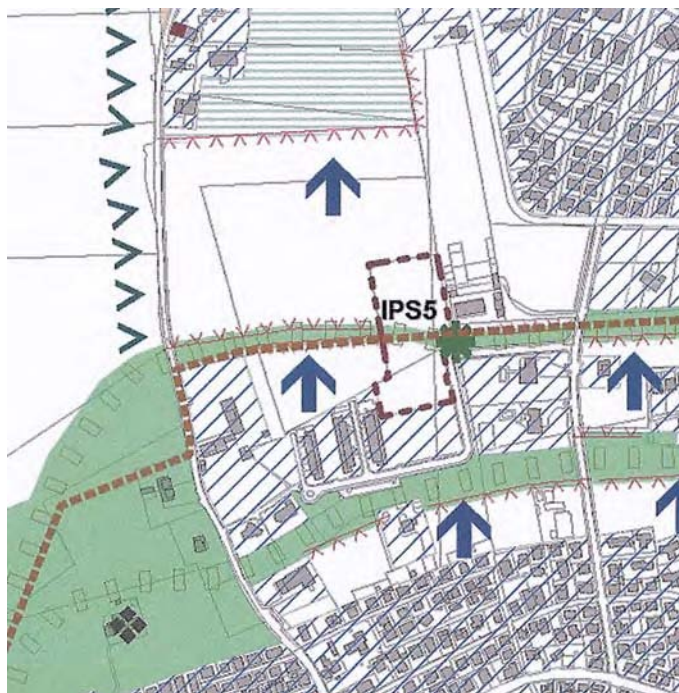


4. LE PREVISIONI URBANISTICHE

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica delle aree per consentire la realizzazione di una residenza assistenziale ed altri servizi e attività di carattere sociale - sanitario all'interno dell'ambito attualmente classificato dal PRG/PI vigente Piano Particolareggiato n. 10 (Laghetto-Viale dal Verme) e per valorizzare la rimanente area che non sarà utilizzata per le suddette finalità.

La zona è interessata da una fascia di rispetto generata dalla presenza dell'ex aeroporto, dato che la struttura aeroportuale è stata dismessa e destinata a tutt'altra attività si è in attesa della revoca del vincolo, tuttavia per il progetto in questione non è comunque rilevante la limitazione dell'altezza degli edifici di progetto.

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani.



Sull'area si applica inoltre l'art. 30 delle NTA relativamente alle linee preferenziali di sviluppo insediativo (LPA) che prevedono il completamento e la ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata del capoluogo, con interventi di dimensione insediativa adeguati alla perequazione degli obiettivi di pubblico interesse. Per la località di Laghetto si precisa che si prevede di localizzare strutture per l'assistenza (omissis).

È presente una frattura centrale all'area IPS5 e tra l'area a sud di via Beato Bartolomeo da Breganze data dalla previsione di "corridoi ecologici secondari" che hanno l'obiettivo di creare un collegamento fisico tra ambienti naturali, mantenendo dunque dei varchi che consentano la penetrazione e attraversamento delle specie faunistiche di terra e prevedere eventuali misure di

compensazione, tali corridoi ecologici sono garantiti dalla destinazione a "rurale ambientale" e dall'individuazione dei "limiti fisici alla nuova edificazione" (art. 30 NTA) che dettano la linea massima di espansione dello sviluppo insediativo (LPA).

5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la realizzazione della struttura per anziani non autosufficienti e la valorizzazione della rimanente proprietà.

Con la variante si propone quindi di stralciare le due proprietà dell'Ipab dall'ambito soggetto dal PRG/PI vigente a Piano Particolareggiato n. 10 e di consentire un intervento edilizio diretto soggetto pertanto a una nuova normativa all'interno di quella dell'art. 31 relativo agli interventi di interesse generale a livello urbano e d extra-comunale.

Si riporta di seguito la normativa vigente e quella di variante.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 42 Ambito soggetto a Piano Particolareggiato (PP)

1. Si tratta di zone considerate strategiche per la riorganizzazione e lo sviluppo della città, dove è obbligatoria la formazione di Piani Particolareggiati (PP) ; per ogni PP il PRG determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:
 - a) (It): valore massimo
 - b) Rapporto (K) tra la superficie utile (Su) edificabile a destinazione commerciale direzionale o artigianale e la superficie utile (Su) edificabile totale: valore massimo.
 - c) Superficie destinata ad opere di urbanizzazione (S): valore minimo obbligatorio. In sede al progetto del PP, la superficie destinata ad opere di urbanizzazione può essere distribuita anche su più piani.
2. Per ciascun Piano Particolareggiato (PP) i parametri sono i seguenti:
 - a) omissis
 - b) omissis
 - c) omissis
 - d) omissis
 - e) omissis
 - f) omissis

-
- g) omissis
 - h) omissis
 - i) PP 10 (Laghetto - Viale Dal Verme):

(Comparto A):

- $I_t = 1,00$ mc/mq
- $K = 0,10$
- $S = 151416$ mq
- $H = 12,00$ ml fuori terra
- n. massimo piani = 4

Un minimo di 50400 mc della volumetria complessiva è da destinare a PEEP (ERP). All'interno di tale volumetria è compresa quella dell'articolo 51 della L n. 865/1971 già realizzata (25200 mc) e quella interessata dal Programma Integrato proposto dal Comune di Vicenza.

(Comparto B)

- $I_t = 0,33$ mc/mq
- $K = 0,025$
- $S = 70324$ mq da realizzarsi su un unico piano
- H massima = 12,00 ml fuori terra
- n. massimo piani = 4

Un minimo di 10000 mc della volumetria complessiva è da destinare a PEEP.

(Comparto C)

Il Comparto C è destinato esclusivamente a opere di urbanizzazione. La sua specifica destinazione sarà definita in sede di progettazione del Piano Particolareggiato.

All'interno del perimetro complessivo del PP in sede di progettazione dello stesso, potrà essere modificato il disegno dei comparti e del loro numero.

- j) omissis

- 3. omissis.
- 4. omissis.

NORMATIVA DI VARIANTE

Art. 31 Zona per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra-comunale (F)

- 1. omissis.
- 2. omissis.
- 3. omissis
- 4. omissis
- 5. omissis
- 6. omissis
- 7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) (F6-S) esistenti:

- $U_f = 1,00$ mq/mq
- $U_f = 1,20$ mq/mq qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra;

b) (F6-S bis) "Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32"

- $U_f = 0,20$ mq/mq
- $H = 9,00$ ml
- Parcheggi = 0,20 S_u

È ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso in cui l'area ricadente nella zona contigua sia dello stesso proprietario.

c) (F6-S ter) ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna.

- $U_f = 0,25$ mq/mq
- $I_t = 0,90$ mc/mq
- $H = 16,80$ ml inclusi i vani tecnici
- Parcheggio = $0,40$ Su

Dovrà essere ridotto l'impatto visivo da valle, attraverso interventi di mitigazione quali piantumazione di specie arboree autoctone ed eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito.

d) (F6-F) progetto:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_f = 3,00$ mc/mq
- $H = 24,00$ ml
- Parcheggio = $0,40$ Su

e) (F6-F bis) area sita in viale Cricoli:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $H = 12,00$ ml;
- Parcheggio = $0,40$ Su
- il terreno sia organizzato in terrazzamenti, con dislivello relativo dell'ordine di 1 ml, fino al raccordo con la giacitura naturale del terreno verso l'Astichello;
- l'edificio più prossimo all'Astichello emerga da un terreno la cui quota non sia superiore a 35,00 ml;
- la fronte dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno non sia superiore ai 90 ml (rif. alla barchessa di Villa Cricoli);
- i corpi di fabbrica più prossimi all'Astichello rispettino il limite (arretramento delle nuove costruzioni) all'edificazione riportato negli elaborati allineandosi o eventualmente arretrandosi rispetto ad esso, rispetto a tale linea saranno ammessi avancorpi di un solo piano fuori terra;
- è prescritto l'impianto di un importante equipaggiamento arboreo che dovrà interessare sia il terreno di pertinenza diretta della struttura sanitaria, sia l'arco di terreno che va da essa al depuratore comunale. L'area interessata è indicata negli elaborati del Progetto Speciale Astichello;
- l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, che comprende integralmente anche l'area delimitata da: strada statale n. 248 Marosticana, Viale Cricoli, Fiume Astichello, impianto di depurazione comunale, area artigianale di completamento lungo Via O. da Pordenone. Tale convenzione dovrà prevedere anche il progetto esecutivo della sistemazione dei terreni e le caratteristiche specifiche dell'impianto arboreo indicato per tale area dal "progetto speciale Astichello". Si richiamano, peraltro, tutte le indicazioni vegetazionali contenute nella normativa del suddetto progetto speciale.

f) (F6-F quater) comunità alloggio per disabili in località Bertesina:

- $U_f = 0,30$ mq/mq
- All'interno di tale indice è ammessa la costruzione di un magazzino connesso alla destinazione principale, nonché di un'abitazione con Su massima di 200 mq per il personale addetto alla sorveglianza.
- $H = 7,50$ ml
- Parcheggio = $0,40$ Su
- In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettate le indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della LR n. 267/1998 e successive modifiche e integrazioni.

g) (F6-F quinquies) zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali.

Sono destinate a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario, con natura di urbanizzazione secondaria, e abitazioni.

Il PRG si attua applicando gli indici e le prescrizioni contenute nella scheda grafica – allegato A - che fa parte integrante del presente articolo.

Altre prescrizioni:

Entro i limiti massimi sopra indicati, i progetti dovranno essere sviluppati perseguendo il contenimento dell' impatto urbanistico ed edilizio anche con l'adozione di tecniche costruttive, tecnologiche e materiali che riducano il fabbisogno energetico.

I progetti delle costruzioni e delle opere accessorie e complementari dovranno determinare, mediante una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere perseguita anche mediante specifici interventi di integrazione delle costruzioni nel contesto mediante l'utilizzo di materiali, scelte cromatiche, composizione architettonica dei volumi.

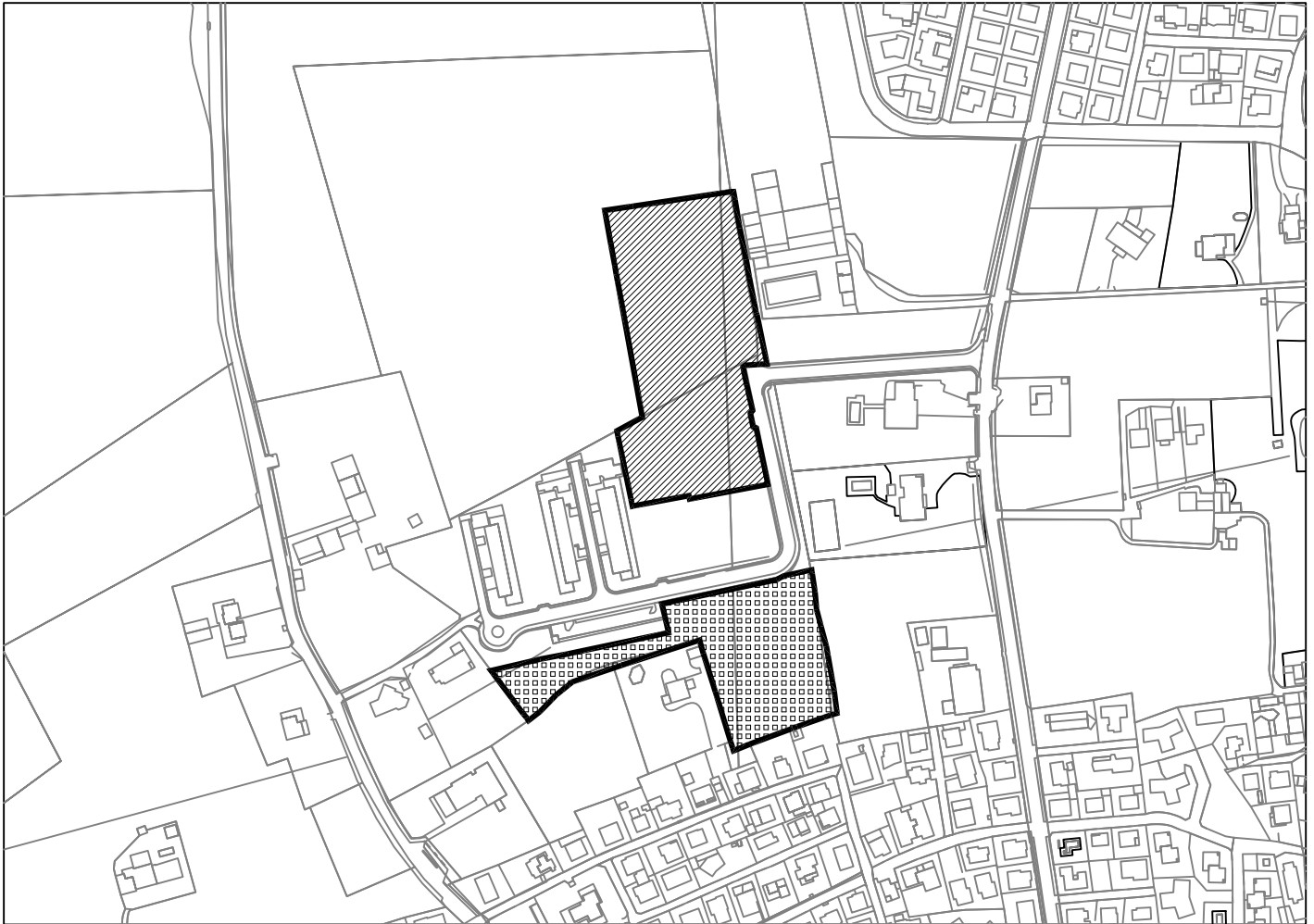
Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone preservando, per quanto possibile le strutture arboree ed arbusti esistenti e garantendo la fruizione pubblica.

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area, compatibilmente con l'esigenza di garantire la fruizione da parte di persone con ridotta o nulla capacità motoria, per gli spazi a parcheggio sarà necessario l'utilizzo di materiali drenanti.

Le aree, al fine di dare attuazione all'indicazione del PAT relativamente ai corridoi ecologici, dovranno essere permeabili alla piccola fauna locale e le recinzioni artificiali, da contenere nello sviluppo perimetrale e nell'altezza al minimo funzionale per garantire il controllo dell'accesso dell'area pertinenziale, dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito e comunque integrate nell'apparato vegetazionale mediante la formazione di siepi o macchie arbustive.

8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis
12. omissis
13. omissis
14. omissis
15. omissis
16. omissis
17. omissis
18. omissis
19. omissis
20. omissis

.....





Allegato A - SCHEDA GRAFICA

 **Zona F6-F quinquies: Zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali**

La Zona F6-F quinquies, costituita dagli ambiti A e B individuati con la presente scheda, è destinata a residenze assistenziali e servizi socio-sanitari le cui caratteristiche dimensionali ed edilizie saranno definite con il progetto delle opere.

In aggiunta alle strutture assistenziali sono consentite volumetrie con destinazione residenziale (abitazioni) secondo i seguenti indici:

 **Ambito A:**
- It = 0.70 mc/mq
- Destinazione: abitazioni
- H = 9,00 ml fuori terra
n. massimo piani = 3

 **Ambito B:**
- It = 0.33 mc/mq
- Destinazione: abitazioni
- H = 9,00 ml fuori terra
n. massimo piani = 3

E' consentita la trasposizione dei volumi tra i due ambiti.

scala 1:5.000

Di seguito si allegano le schede:

2.1 – Localizzazione

2.2 – PI vigente

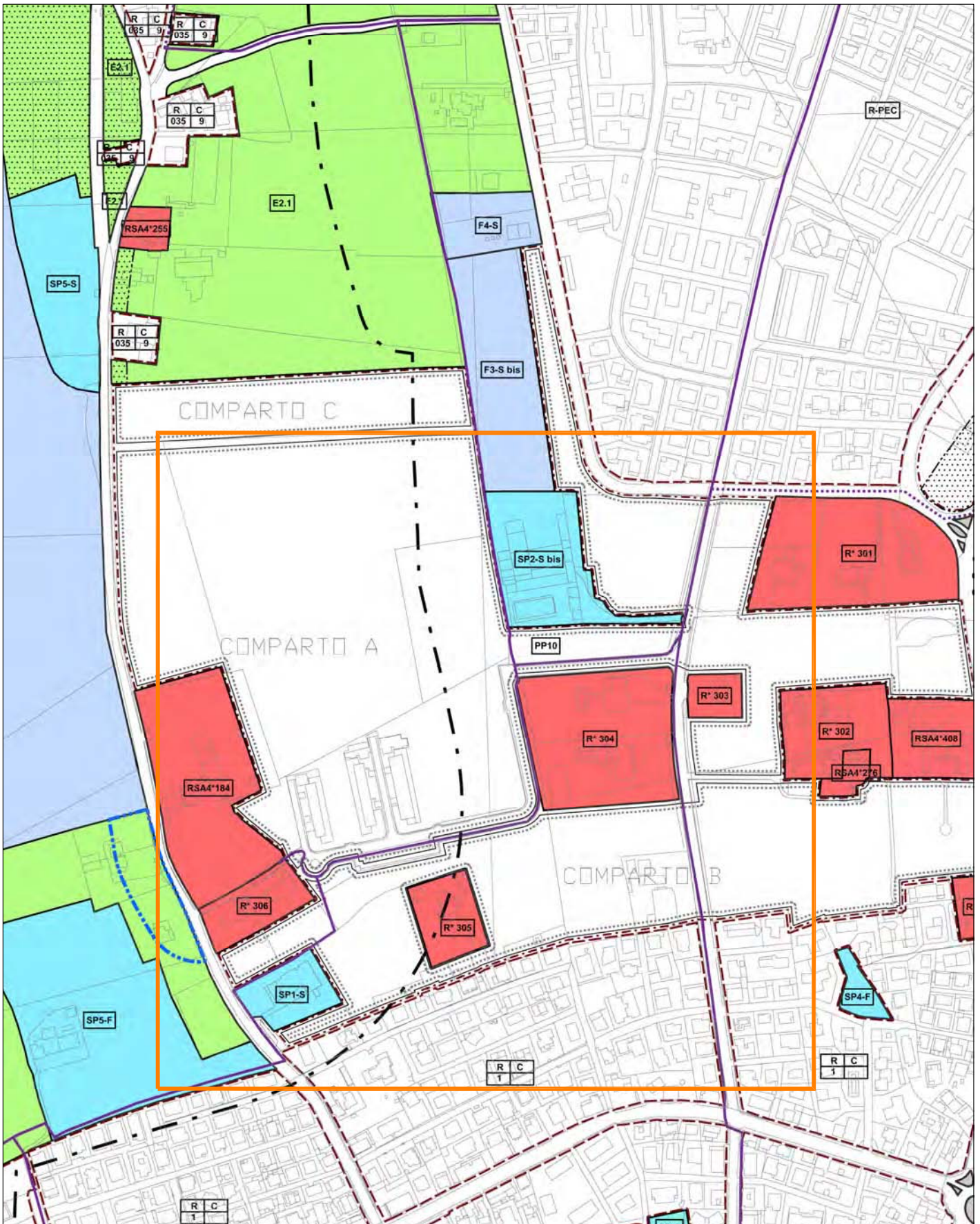
Legenda Scheda 2.2

2.3 – PAT approvato

2.4 – PI variante

Legenda Scheda 2.4

2.5 – Allegato A – Scheda grafica (PRG) PI variante NTA



estratto scala 1:5.000

Scheda 2.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA

- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6* - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Piccoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessa
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrore
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

art. 59 NTA

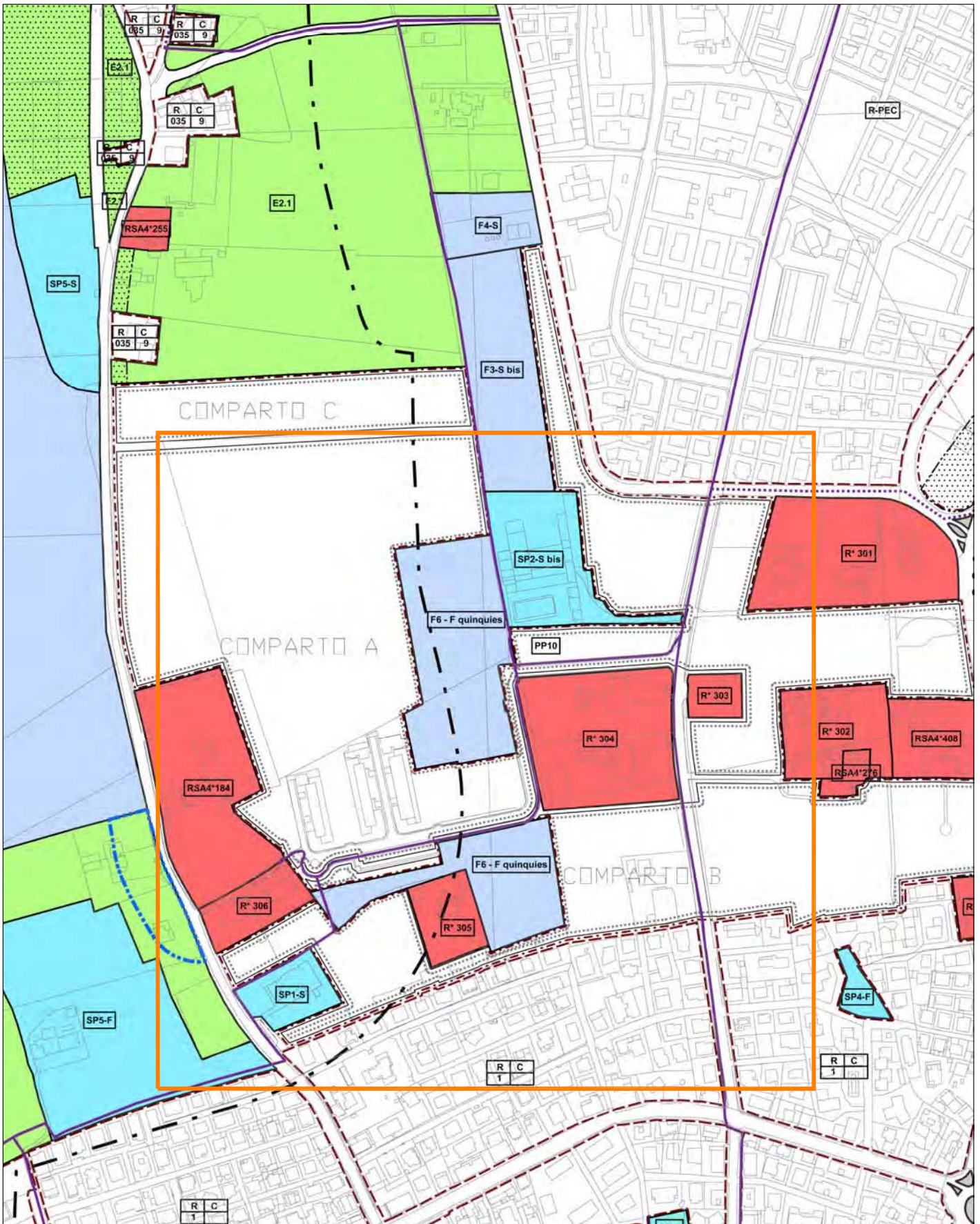
- MISIP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA



estratto scala 1:10.000 - Tavola 4, Carta della trasformabilità



estratto scala 1:5.000

Scheda 2.4 - PI variante

LEGGENDA

- Confine comunale
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

 1 - Destinazioni d'uso
2 - Tipologie di intervento urbanistico
3 - Indici di utilizzazione
4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale art. 35 NTA
- RSA3 - Borghi storici art. 35 NTA
- RSA4 n° - Beni storico architettonici art. 35 NTA
- R n° - Zone a verde privato art. 35 NTA

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 38 NTA
- A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 38 NTA
- A.E. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 38 NTA
- Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA
- Ambito di archeologia Industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - annoranfe esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - annoranfe di espansione (CA/E - CA/E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2,1 art. 47-55 NTA
- E2,2 art. 47-55 NTA
- E2,3 art. 47-55 NTA
- E2,4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per Istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo art. 30 NTA
- SP2 bis - Area Tiro a segno art. 30 NTA
- SP2 ter - Area Meschinelli art. 30 NTA
- SP3 - Zona per attrezzature religiose art. 30 NTA
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba art. 30 NTA
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato art. 30 NTA
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna art. 30 NTA
- SP5 - Zona a verde sportivo art. 30 NTA
- SP5 ter - Strada Parco art. 30 NTA
- SP6 - SP6 * - Zona per parcheggi pubblici art. 30 NTA
- SP5 bis - Spazi aperti art. 30 NTA
- Area per manifestazioni di massa art. 30 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F2 bis - Zona per attrezzature religiose e sanitarie
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area sito in via Ebron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area sito in viale Cricoli
- F6 ter - Zona per residenze assistenziali e servizi socio-sanitari
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessina
- F6 quintes (F) - Zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'Industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto del parcheggio di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/1 - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

- Ambienti Progetti Speciali art. 58 NTA
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente art. 59 NTA
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa art. 59 NTA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV art. 50 NTA
- Cono di volo (D.M. 120/1977) art. 50 NTA
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse litiche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5) art. 50 NTA
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6) art. 50 NTA
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA





Allegato A - SCHEDA GRAFICA

Zona F6-F quinquies: Zona di progetto per Residenze assistenziali, servizi socio-sanitari e destinazioni residenziali

La Zona F6-F quinquies, costituita dagli ambiti A e B individuati con la presente scheda, è destinata a residenze assistenziali e servizi socio-sanitari le cui caratteristiche dimensionali ed edilizie saranno definite con il progetto delle opere.

In aggiunta alle strutture assistenziali sono consentite volumetrie con destinazione residenziale (abitazioni) secondo i seguenti indici:

 **Ambito A:**
 - It = 0.70 mc/mq
 - Destinazione: abitazioni
 - H = 9,00 ml fuori terra
 n. massimo piani = 3

 **Ambito B:**
 - It = 0.33 mc/mq
 - Destinazione: abitazioni
 - H = 9,00 ml fuori terra
 n. massimo piani = 3

E' consentita la trasposizione dei volumi tra i due ambiti.

VARIANTE URBANISTICA
Area in località Maddalene



APRILE 2012

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 di Maddalene prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani. Per l'intervento di Maddalene è previsto il potenziamento dell'area a bosco e il complemento con parco e attrezzature a supporto della ciclabile.*

Il 26/1/2011 è stata approvata in consiglio Comunale la così detta Variante Tecnica. Il comma 5 art. 48 della LR 11/04 s.m.i. prevede che successivamente all'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, assuma valore e l'efficacia di primo PI.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB è individuata un'area dove si intende realizzare una nuova residenza per anziani.

Con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica di un'area comunale ubicata nella frazione di Maddalene nel Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI



Il Comune di Vicenza è proprietaria di un'area in località Maddalene, delimitato a est dalla fascia di edifici residenziali di strada Pasubio, a sud dalla strada del Trozzo - una capezzagna in terra battuta, a ovest da altri terreni coltivati, mentre a nord la proprietà si estende a cuneo fino a toccare via San Giovanni.

Si tratta di un terreno pianeggiante, in parte destinato al bosco urbano di Maddalene: circa 3 ettari di querce e carpini piantati in ordine casuale tra il 1996 ed il 2000 con l'iniziativa "una pianta per ogni nuovo nato". La restante parte è coltivata con filari alberati a suddividere gli

apezzamenti. La via San Giovanni è caratterizzata da frange di fabbricati civili che verso a nord e sud si protraggono verso la campagna in modo caotico con interventi susseguiti negli anni e quindi con tipologie diverse.

La riclassificazione interessa una superficie territoriale di circa 47.000 mq, identificata al Catasto terreni del Comune di Vicenza, foglio n. 56 mapp. Nn. 34, 39 parte e 691.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel comune di Vicenza.

Nello scenario attuale, si ravvisa il problema degli anziani di Vicenza che non trovando risposta di assistenza residenziale all'interno del territorio comunale si spostano nei centri fuori comune. C'è dunque un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. Al 31.12.2009 i vicentini inseriti in strutture fuori Comune erano 387.

L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

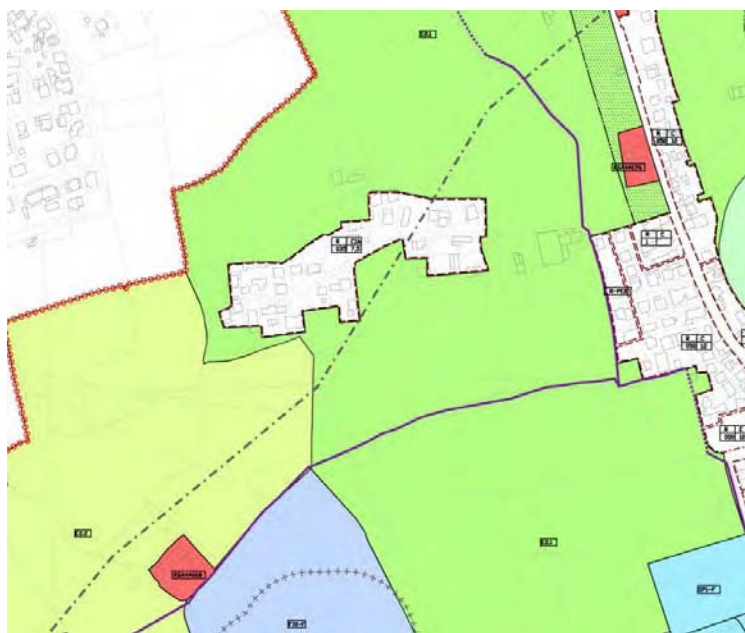
L'adeguamento strutturale è quanto mai opportuno al fine di aumentare il gradimento da parte degli utenti, ma soprattutto al fine di eliminare le forti diseconomie, che sono legate proprio all'attuale configurazione logistica e che determinano maggiori oneri sulle rette a carico delle famiglie. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

I centri servizi per anziani non autosufficienti di 90/120 posti letto ciascuno sono previsti oltre che a Maddalene anche a Ca' Balbi e Laghetto.

Per l'intervento a Maddalene è previsto il potenziamento dell'area a bosco e il completamento con parco e attrezzature a supporto della pista ciclabile.



4. LE PREVISIONI URBANISTICHE



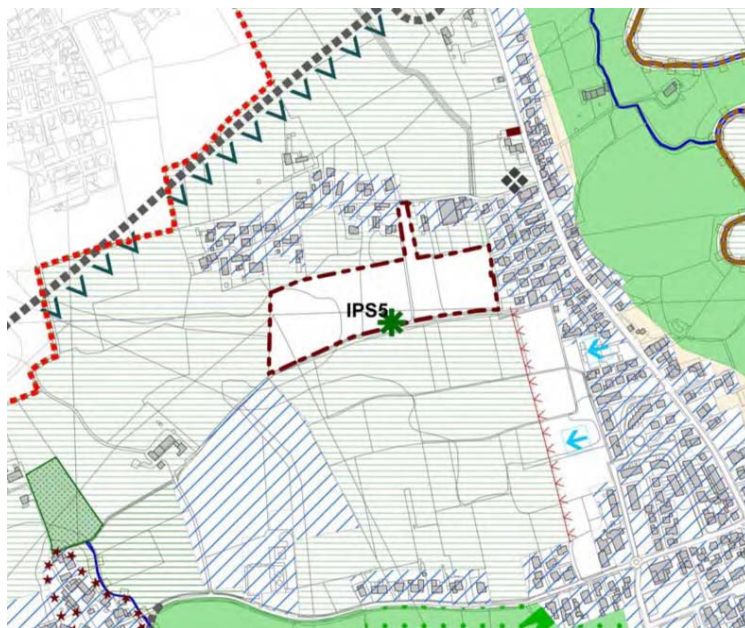
L'area è attualmente classificata dal PRG/PI come zona agricola E2.1 "a campi aperti" ed è regolata dal capo IV "zone agricole" dall'art. 47 delle NTA del piano regolatore vigente.

L'area è interessata dall'indicazione della linea degli elettrodotti > 132 Kv.

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani.

Tutta l'area ricade all'interno del perimetro del Piano di Assetto Idrogeologico - P1 a moderata pericolosità.

L'angolo nord ovest della proprietà è attraversato dalla linea dell'elettrodotto, pertanto per gli interventi futuri si applicano le normative in materia e, inoltre, nel PI si attueranno i criteri contenuti nelle "linee guida per la localizzazione di impianti radio base e di elettrodotti" in appendice alle NTA.



5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la realizzazione della struttura per anziani non autosufficienti.

L'intervento risponde a un prioritario interesse pubblico in quanto con l'accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà comunale, ubicata nella frazione di Maddalene, da zona agricola a zona per residenza assistenziale e servizi socio-sanitari (F6-F ter).

Si avranno pertanto una modifica cartografica ed una normativa del PRG/PI vigente.

I nuovi parametri urbanistici dell'art. 31 delle NTA diventano:

NORMATIVA VIGENTE

Art. 31 Zona per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra-comunale (F)

1. omissis.
2. omissis.
3. omissis
4. omissis
5. omissis
6. omissis

7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) (F6-S) esistenti:

- $U_f = 1,00$ mq/mq
- $U_f = 1,20$ mq/mq qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra;

b) (F6-S bis) "Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32"

- $U_f = 0,20$ mq/mq
- $H = 9,00$ ml
- Parcheggio = 0,20 S_u

È ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso in cui l'area ricadente nella zona contigua sia dello stesso proprietario.

c) (F6-S ter) ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna.

- $U_f = 0,25$ mq/mq
- $I_t = 0,90$ mc/mq
- $H = 16,80$ ml inclusi i vani tecnici
- Parcheggio = 0,40 S_u

Dovrà essere ridotto l'impatto visivo da valle, attraverso interventi di mitigazione quali piantumazione di specie arboree autoctone ed eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito.

d) (F6-F) progetto:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_f = 3,00$ mc/mq
- $H = 24,00$ ml
- Parcheggio = 0,40 S_u

e) (F6-F bis) area sita in viale Cricoli:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $H = 12,00$ ml;
- Parcheggio = 0,40 S_u
- il terreno sia organizzato in terrazzamenti, con dislivello relativo dell'ordine di 1 ml, fino al raccordo con la giacitura naturale del terreno verso l'Astichello;
- l'edificio più prossimo all'Astichello emerga da un terreno la cui quota non sia superiore a 35,00 ml;
- la fronte dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno non sia superiore ai 90 ml (rif. alla barchessa di Villa Cricoli);
- i corpi di fabbrica più prossimi all'Astichello rispettino il limite (arretramento delle nuove costruzioni) all'edificazione riportato negli elaborati allineandosi o eventualmente arretrandosi rispetto ad esso, rispetto a tale linea saranno ammessi avancorpi di un solo piano fuori terra;
- è prescritto l'impianto di un importante equipaggiamento arboreo che dovrà interessare sia il terreno di pertinenza diretta della struttura sanitaria, sia l'arco di terreno che va da essa al depuratore comunale. L'area interessata è indicata negli elaborati del Progetto Speciale Astichello;

-
- l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, che comprende integralmente anche l'area delimitata da: strada statale n. 248 Marosticana, Viale Cricoli, Fiume Astichello, impianto di depurazione comunale, area artigianale di completamento lungo Via O. da Pordenone. Tale convenzione dovrà prevedere anche il progetto esecutivo della sistemazione dei terreni e le caratteristiche specifiche dell'impianto arboreo indicato per tale area dal "progetto speciale Astichello". Si richiamano, peraltro, tutte le indicazioni vegetazionali contenute nella normativa del suddetto progetto speciale.
- f) (F6-F quater) comunità alloggio per disabili in località Bertesina:
- $U_f = 0,30$ mq/mq
 - All'interno di tale indice è ammessa la costruzione di un magazzino connesso alla destinazione principale, nonché di un'abitazione con S_u massima di 200 mq per il personale addetto alla sorveglianza.
 - $H = 7,50$ ml
 - $ParCHEGGI = 0,40$ S_u
 - In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettate le indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della LR n. 267/1998 e successive modifiche e integrazioni.

8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis
12. omissis
13. omissis
14. omissis
15. omissis
16. omissis
17. omissis
18. omissis
19. omissis
20. omissis

NORMATIVA DI VARIANTE

1. omissis.
2. omissis.
3. omissis
4. omissis
5. omissis
6. omissis
7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)
Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.
Il PRG si attua applicando i seguenti indici:
 - a) (F6-S) esistenti:
 - $U_f = 1,00$ mq/mq
 - $U_f = 1,20$ mq/mq qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra;
 - b) (F6-S bis) "Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32"
 - $U_f = 0,20$ mq/mq
 - $H = 9,00$ ml
 - $ParCHEGGI = 0,20$ S_uÈ ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso in cui l'area ricadente nella zona contigua sia dello stesso proprietario.

c) (F6-S ter) ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna.

- $U_f = 0,25$ mq/mq
- $I_t = 0,90$ mc/mq
- $H = 16,80$ ml inclusi i vani tecnici
- Parcheggio = 0,40 Su

Dovrà essere ridotto l'impatto visivo da valle, attraverso interventi di mitigazione quali piantumazione di specie arboree autoctone ed eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito.

d) (F6-F) progetto:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_f = 3,00$ mc/mq
- $H = 24,00$ ml
- Parcheggio = 0,40 Su

e) (F6-F bis) area sita in viale Cricoli:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $H = 12,00$ ml;
- Parcheggio = 0,40 Su
- il terreno sia organizzato in terrazzamenti, con dislivello relativo dell'ordine di 1 ml, fino al raccordo con la giacitura naturale del terreno verso l'Astichello;
- l'edificio più prossimo all'Astichello emerga da un terreno la cui quota non sia superiore a 35,00 ml;
- la fronte dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno non sia superiore ai 90 ml (rif. alla barchessa di Villa Cricoli);
- i corpi di fabbrica più prossimi all'Astichello rispettino il limite (arretramento delle nuove costruzioni) all'edificazione riportato negli elaborati allineandosi o eventualmente arretrandosi rispetto ad esso, rispetto a tale linea saranno ammessi avancorpi di un solo piano fuori terra;
- è prescritto l'impianto di un importante equipaggiamento arboreo che dovrà interessare sia il terreno di pertinenza diretta della struttura sanitaria, sia l'arco di terreno che va da essa al depuratore comunale. L'area interessata è indicata negli elaborati del Progetto Speciale Astichello;
- l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, che comprende integralmente anche l'area delimitata da: strada statale n. 248 Marosticana, Viale Cricoli, Fiume Astichello, impianto di depurazione comunale, area artigianale di completamento lungo Via O. da Pordenone. Tale convenzione dovrà prevedere anche il progetto esecutivo della sistemazione dei terreni e le caratteristiche specifiche dell'impianto arboreo indicato per tale area dal "progetto speciale Astichello". Si richiamano, peraltro, tutte le indicazioni vegetazionali contenute nella normativa del suddetto progetto speciale.

f) **"(F6-F ter) zona per Residenze assistenziali e servizi socio-sanitari:**

E' destinata a residenze assistenziali ed altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici e le seguenti prescrizioni:

- $U_f = 0,5$ mq/mq
- H massima = ml 7,50
- Parcheggio = 0,20 Su

Prescrizioni:

Entro i limiti massimi sopra indicati, il progetto delle strutture dovrà comunque essere sviluppato perseguendo il minore impatto urbanistico ed edilizio.

Particolare cura dovrà essere inoltre posta alla progettazione ecosostenibile e all'adozione di tecniche costruttive, tecnologiche e materiali che riducano il fabbisogno energetico.

I progetti delle costruzioni e delle opere accessorie e complementari dovranno determinare, mediante una adeguata dislocazione delle costruzioni e delle relative finiture esterne, il corretto inserimento nel paesaggio. L'intrinseca riduzione dell'impatto paesaggistico ottenuto con le scelte progettuali dovrà essere

perseguita anche mediante specifici interventi di mitigazione della visibilità delle nuove costruzioni e opere.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree verdi che dovranno essere costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone per le quali dovrà essere garantita la fruizione pubblica.

Dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area, per gli spazi a parcheggio sarà necessario l'utilizzo di materiali drenanti.

Le aree dovranno essere permeabili alla piccola fauna locale e le recinzioni artificiali, da contenere nello sviluppo perimetrale e nell'altezza al minimo funzionale per garantire il controllo dell'accesso dell'area pertinenziale, dovranno essere realizzate con materiali idonei al contesto ambientale del sito e comunque integrate nell'apparato vegetazionale mediante la formazione di siepi o macchie arbustive.

Sono prescritti il potenziamento dell'area a bosco e il completamento con parco.”

g) (F6-F quater) comunità alloggio per disabili in località Bertesina:

- $U_f = 0,30$ mq/mq
- All'interno di tale indice è ammessa la costruzione di un magazzino connesso alla destinazione principale, nonché di un'abitazione con S_u massima di 200 mq per il personale addetto alla sorveglianza.
- $H = 7,50$ ml
- $Parcheggi = 0,40$ S_u
- In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettate le indicazioni in tema di Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della LR n. 267/1998 e successive modifiche e integrazioni.

8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis
12. omissis
13. omissis
14. omissis
15. omissis
16. omissis
17. omissis
18. omissis
19. omissis
20. omissis

Di seguito si riportano le schede:

3.1 – Localizzazione

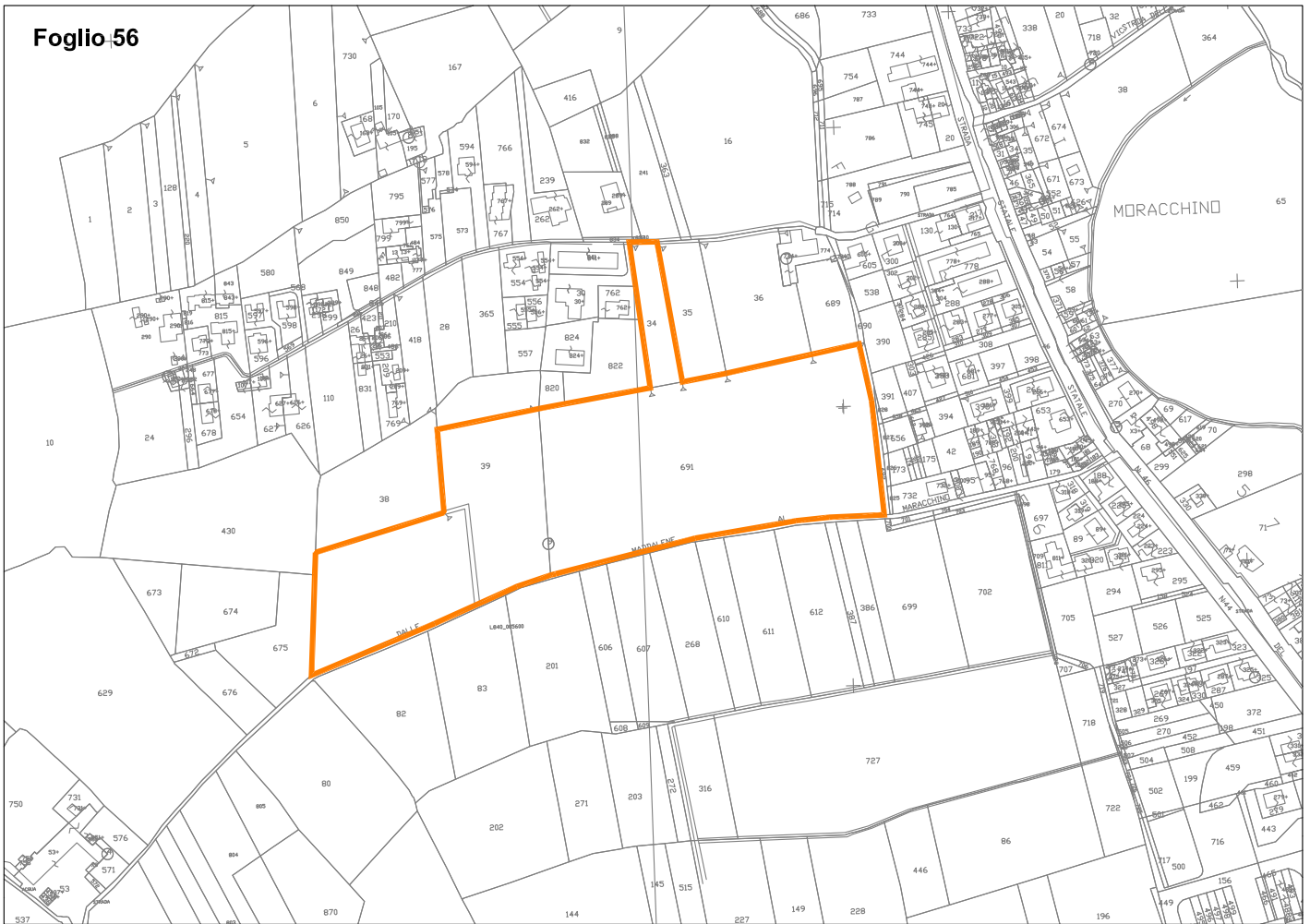
3.2 – PI vigente

Legenda Scheda 3.2

3.3 – PAT approvato

3.4 – PI variante

Legenda Scheda 3.4



LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 39 NTA
A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari art. 40 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 41 NTA
- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - armonie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - armonie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6* - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cicoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessa
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

art. 59 NTA

- MISIP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA

LEGGENDA

- Confine comunale
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

 1 - Destinazioni d'uso
2 - Tipologie di intervento urbanistico
3 - Indici di utilizzazione
4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
RSA3 - Borghi storici
RSA4 n° - Beni storico architettonici
R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
Area Speciale n° art. 40 NTA
Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 39 NTA
A.E. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 41 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 42 NTA
- Ambito di archeologia Industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
Commerciali - annorarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
Commerciali - annorarie di espansione (CA/E - CA/E) art. 46 NTA
Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2,1 art. 47-55 NTA
- E2,2 art. 47-55 NTA
- E2,3 art. 47-55 NTA
- E2,4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per Istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6 * - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F2 bis - Zona per attrezzature religiose e sanitarie
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area sito in via Elron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area sito in viale Cricoli
- F6 ter - Zona per residenze assistenziali e servizi socio-sanitari
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessina
- F7 - Zona per fasce alberate
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'Industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/1 - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

- Ambienti Progetti Speciali art. 58 NTA
 - 1 - Valletta del Silenzio
 - 2 - Astichello
 - 3 - S. Agostino/Retrone
 - 4 - Oasi di Casale
 - 5 - Monte Crocetta
 - 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente art. 59 NTA
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse litiche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA

VARIANTE URBANISTICA
Colonia climatica Bedin Aldighieri



APRILE 2012

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. I VINCOLI
6. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

Il PAT individua le aree su cui attivare opere di riqualificazione e ne detta le azioni da attuare, l'articolo 25 delle NTA elenca gli ambiti dove procedere alla riconversione; in particolare per le zone di Interesse Pubblico Strategico 5 della Colonia Climatica Bedin Aldighieri prevede *l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani*.

Il 26/1/2011 è stata approvata in consiglio Comunale la così detta Variante Tecnica. Il comma 5 art. 48 della LR 11/04 s.m.i. prevede che successivamente all'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, assuma valore e l'efficacia di primo PI.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto n. 35 del 2001, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB, il perseguimento di tali obiettivi impone un investimento di risorse economiche tali da dover pensare e attuare una valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Istituto costituita dal complesso climatico della colonia Bedin Aldighieri e la cessione, anche dell'area a parco, al Comune di Vicenza.

Alla luce del rilevante interesse pubblico degli interventi proposti e delle funzioni previste con l'accordo, della coerenza con la programmazione regionale e provinciale, è autorizzata la deroga, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile come calcolato in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della medesima legge, per gli interventi previsti nell'accordo stesso

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'ambito oggetto della presente variante è situato a sud ovest della città, all'estremità nord dei Monti Berici, in un contesto paesaggistico-ambientale di notevole pregio.

L'area presa in considerazione è interamente di proprietà IPAB, si estende per una superficie di 150.000 mq, di cui circa 20.000 mq a destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale.



Foto 2 – Prospetto principale dell'Ex Colonia Bedin Aldighieri

Le caratteristiche morfologiche sono riuscite a preservare l'area mantenendone il carattere di naturalità, ed impedendone la compromissione dovuta alla forte urbanizzazione del dopoguerra. Parte della proprietà è in zona pedecollinare caratterizzata da ampie superfici boscate, gli spazi liberi sono quelli, intorno al fabbricato, della corte di ingresso all'edificio e nella parte retrostante, la zona pianeggiante è per la maggior parte coltivata, mentre l'edificio ex-rurale collocato di fronte alla rotatoria di via Vigolo è destinato a supporto alla zona a verde di progetto con destinazione a bar/ristoro, a sede di associazioni culturali con



sale espositive nonché a residenza per il gestore/custode dell'area quanto la strutturata sarà aperta al pubblico, come previsto nella scheda apposita allegata alle NTA.

Intercluso all'area a verde, sorge l'edificio dell'ex Colonia Bedin Aldighieri, costruito come stazione climatica per bambini nei primi anni del novecento e nel corso del tempo rimaneggiato più volte, anche con interventi contrastanti con la tipologia esistente.

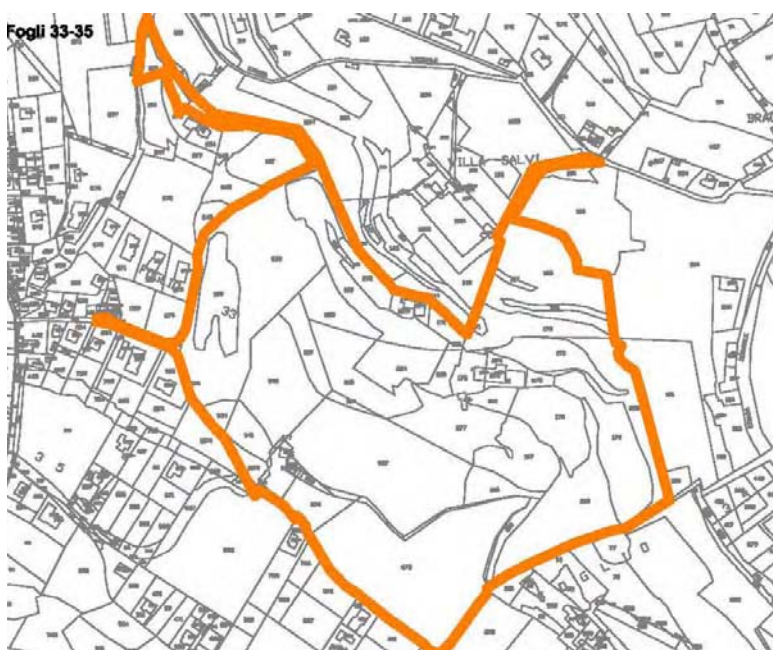
In seguito alla chiusura della Colonia Bedin alla fine degli anni ottanta, l'edificio è stato abbandonato, ed attualmente è in pessime condizioni.

Nel 1996 l'IPAB Ente proprietario della Colonia

ha deciso attraverso un concorso di progettazione, la completa ristrutturazione e l'ampliamento, trasformandolo a Residenza Sanitaria Assistenziale.



Tutto ciò si è tradotto in una variante urbanistica approvata con modifiche d'ufficio con provvedimento della Giunta Regione Veneto n.3710 del novembre 2004 che consisteva nell'ampliamento della zona per attrezzature sanitarie e riclassificazione con apposita destinazione a F6ter-S "Zona esistente per una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Gogna" la restante parte della proprietà veniva classificata quale verde pubblico SP4bis "Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna". Tali previsioni e futuri interventi richiedevano inoltre un adeguamento della viabilità.



Una parte dell'area è interessata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42-2004 – Zone boscate L.R. 52/78 e ai sensi dell'art.129 D.Lgs. 42-2004 (Regio Decreto 17/01/35 n.30).

L'area ricade, inoltre, all'interno del Piano d'Area dei Monti Berici (approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 31 del 09 luglio 2008).

In particolare l'edificio dell'ex Colonia Bedin Aldighieri è stato inserito nel Sistema Salute ed è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 66 delle NTA del PAMOB; per la struttura ricettiva all'interno del verde pubblico valgono le norme dell'art.65.

L'ambito di variante ricade nei fogli nn. 33 e 35 del Nuovo catasto Terreni del Comune di Vicenza.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel Comune di Vicenza anche attraverso la rivalorizzazione del patrimonio al fine di recuperare risorse finanziarie con la vendita da poter investire in nuove attrezzature.

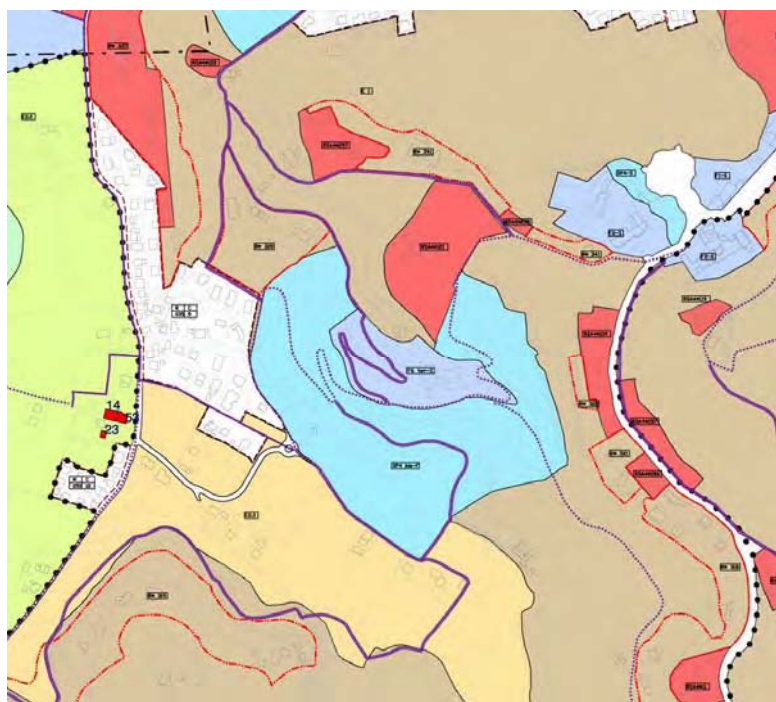
Nello scenario attuale, c'è un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

Il complesso edilizio e gli spazi aperti di pertinenza della Colonia Bedin Aldighieri sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella mission futura, di investimenti per nuove strutture assistenziali, deve mettere in cessione, le aree meno funzionali e difficilmente fruibili, a fronte della disponibilità di luoghi più idonei e di più facile accesso per gli utenti a cui l'Ente si rivolge.


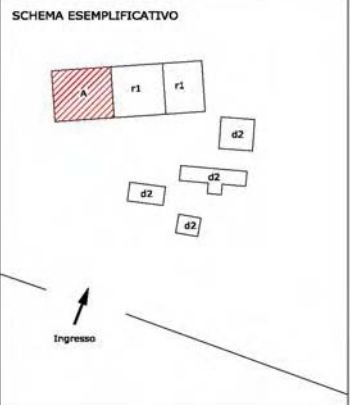
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE

Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica dell'area di Gogna per consentire la valorizzazione delle proprietà Ipab allo scopo di far fronte alle esigenze economiche per le tre strutture assistenziali in progetto nelle aree di Cà Balbi - Bertesinella, Maddalene e Laghetto.



La normativa che disciplina l'area dove è ubicato l'immobile principale è stata introdotta con una variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 e s.m.i., finalizzata alla riclassificazione funzionale con ampliamento dell'area dell'ex colonia e individuazione della zona a verde naturale e attrezzato di Gogna.

La variante sopracitata, approvata con modifiche d'ufficio, con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3710 del 19.11.2004, ha interessato l'area di circa mq 24.000 che è stata riclassificata Zona F/6 ter – “Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere – ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna”, con prescrizione di mitigazione dell'impatto visivo da valle.

SCHEMATURA EDIFICIO EX-RURALE	
SCHEDE C - STATO FUTURO <small>(approvata con le modifiche introdotte dalla Regione Veneto con provvedimento n.3710 del 19/11/2004, pubblicato nel B.U.R. n.126 del 14/12/2004)</small>	
Ubicazione: Via Vigolo - Località Gogna	
Legenda r1 Intervento di ristrutturazione degli annessi rustici art.35 punto 5. delle NTA d2 Intervento di demolizione delle superfetazioni art.35 punto 5. delle NTA  Ambito dove è consentito l'ampliamento.	SCHEMA ESEMPLIFICATIVO 
INDICAZIONI PER IL RECUPERO	
TIPO DI INTERVENTO <small>(approvato con modifiche con Delibera C.R. n.33710 del 19/11/2004)</small>	Ristrutturazione edilizia. Si prescrive che l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporti la demolizione dell'edificio esistente in quanto lo stesso presenta caratteristiche storico-testimoniali di pregio. L'ampliamento ammesso è fino ad un massimo di 1000mc compreso l'esistente.
ENTITA' DELL'INTERVENTO	Ampliamento massimo pari a 1000mc, compreso l'esistente.
MODALITA' D'INTERVENTO	La tipologia edilizia prevista è quella rurale (art.48 punto 6. delle NTA), e l'eventuale ampliamento deve seguire le indicazioni dello schema esemplificativo di cui sopra. E' consentita la realizzazione di un nuovo garage staccato dal corpo principale all'interno della volumetria massima consentita di 1000mc.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	L'edificio principale potrà ospitare: la residenza del custode/gestore del parco ed un garage, un bar, degli spazi per associazioni culturali e ricreative.
NOTE	I materiali utilizzati per l'intervento dovranno essere quelli tipici dei luoghi, secondo anche le indicazioni dell'art.48 punto 6. delle NTA. Nell'area antistante l'edificio dovrà essere realizzato un parcheggio a raso a servizio dell'edificio stesso.

I terreni attigui all'ex colonia, che si estendono su una superficie di circa 122.000 mq sempre di proprietà dell'IPAB, sono invece stati classificati "Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna" (Sp4-F bis) e disciplinati dall'art. 30 punto 5 lettera b) delle N.T.A. del P.I., che prevede fra le altre cose, il recupero dell'edificio esistente sull'area, rispettando i contenuti della scheda di variante specifica, attraverso un IED unitario con la limitrofa zona a verde da presentare.

Gli interventi previsti sull'edificio esistente si riassumono in ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione, per il fabbricato principale con possibilità di ampliamento (fino a 1000 mc complessivi) e demolizione degli annessi e tettoie.

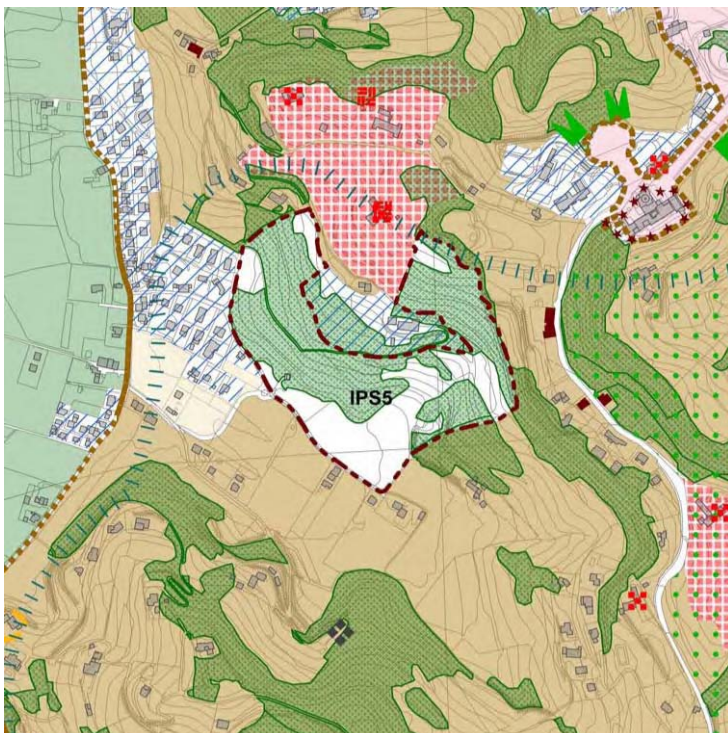
Una piccola porzione dell'ambito ricade in "Zona agricola a prevalenza di colture specializzate e di boschi della fascia collinare (E1)" e in "zona residenziale di completamento" (RC/0,35/9) corrispondente alla via Vigolo.

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, destina parte dell'area ad azioni di Interesse Pubblico Strategico (IPS5) prevedendo, all'art. 25 delle NTA, l'inserimento di strutture per l'assistenza sociale agli anziani.

Sulla porzione di area afferente all'edificio sanitario è apposta la classificazione a tessuto urbano consolidato di cui all'art. 24, mentre il lembo nord occidentale della proprietà è zona rurale collinare art. 32 delle NTA del PAT.

Tutta l'area oggetto di accordo rientra nell'individuazione dell' Ambito di connessione naturalistica di cui all'art. 37 la cui definizione è rimandata in sede di PI, garantendo tuttavia il mantenimento delle connessioni.

L'area è sottoposta alla disciplina e alla pianificazione del Piano d'Area dei Monti Berici, vengono interessati i disposti normativi dell'art 24 per quanto riguarda la superficie a bosco e dell'art. 66 per la struttura sanitaria della Colonia Bedin Aldighieri.

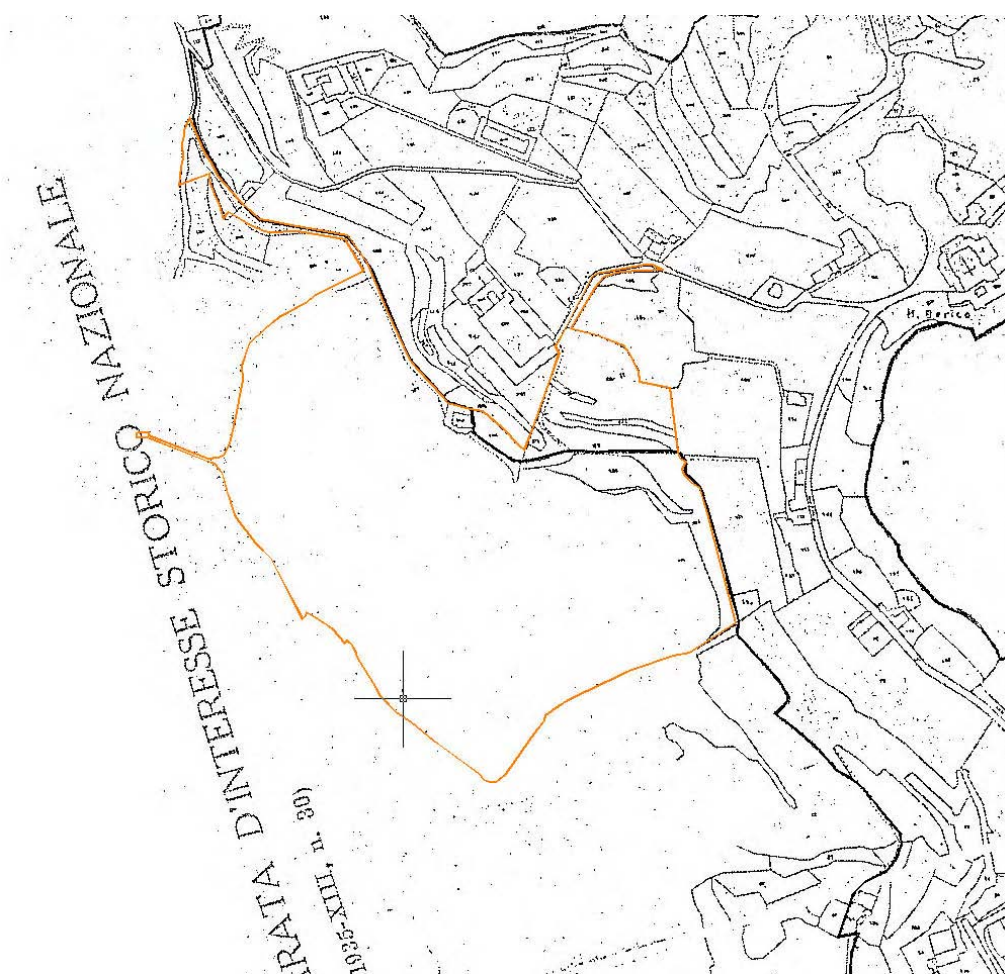


5. I VINCOLI

All'interno dell'IPS 5, come individuata nella Tavola 4 Carta delle Trasformabilità, si estende l'indicazione del territorio boscato per il quale il PAT, che ha valore ricognitivo, rimanda alla normativa in materia.

Nella Tavola 1 dei vincoli sono rappresentati oltre al vincolo delle zone boscate, di cui agli art. 146 comma 1 lett. g), 151,152 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", sono fatte salve le direttive le prescrizioni dettate dall'art. 24 del Piano d'Area dei Monti Berici (approvato con DCR n. 31 del 19.07.2008) e le prescrizioni dell'art. 66 per quanto concerne "i luoghi della salute e del benessere" indicata al n. 7 la "residenza per l'assistenza in villa Bedin Aldighieri" in realtà chiusa e dismessa dagli anni '80.

La Tavola dei Vincoli indica anche il Vincolo forestale di cui all'artt. 7 e 15 della LR 52/78 e il Vincolo monumentale dato dal Regio Decreto 17/01/1935 n. 30 dichiarazione di "Zona monumentale d'interesse storico nazionale" per la dorsale di Monte Berico e che riguarda una piccola porzione nord occidentale della proprietà Ipab.



Estratto planimetria di individuazione della "Zona monumentale d'interesse storico nazionale" con perimetro nero più marcato, sovrapposto in arancione il perimetro della proprietà Ipab oggetto di variante.

6. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che consenta la valorizzazione della proprietà dell'Istituto per l'Assistenza e la Beneficienza allo scopo di cedere al Comune di Vicenza l'area SP4 e mettere sul mercato la risorsa immobiliare.

L'area classificata F6-S ter – “Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna” viene stralciata e acquisisce la destinazione urbanistica della limitrofa SP4-F bis “Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna” con una variazione ai contenuti dell'art. 30 punto 5 delle NTA.

Con la presente variante si elimina inoltre la scheda dell'edificio rurale allegata alle NTA del PRG/PI vigente sopradescritta.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 30 Zona per interventi di interesse generale a servizio della residenza (SP)

1. omissis
2. omissis
3. omissis
4. omissis
5. Zona a verde naturale e attrezzato (SP4)

Omissis

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) Omissis

b) (SP4-F bis) Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna

È destinata al verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero.

È ammesso il recupero dell'edificio esistente sull'area come individuato nel fascicolo “Piani norma e schede” purché venga inserito all'interno di un progetto unitario della zona a verde da presentare attraverso IED.

I materiali da impiegare nelle varie opere sono quelli tipici dei luoghi e gli interventi tali da non alterare l'ambiente.

In particolare:

- per l'edificio esistente sono consentiti gli interventi previsti nella scheda allegata;
- per la parte a bosco valgono le disposizioni specifiche disciplinate dalla normativa statale e regionale, sono fatte salve le direttive e le prescrizioni dettate dal Piano d'Area dei Monti Berici (approvato e pubblicato nel BUR n. 66 del 12/08/2008) e le prescrizioni dell'articolo 61;
- deve essere garantito in ogni caso il collegamento fra i percorsi pedonali e ciclabili come individuati nel PRG;
- è consentita la realizzazione di un nuovo tratto stradale di accesso alla struttura sanitaria denominata ex Colonia Bedin-Aldighieri (F6-S ter), nonché la sistemazione dei collegamenti esistenti, prevedendo fra l'altro:
 - una piattaforma stradale composta da una sola corsia di marcia (senso unico) a cui vanno sommate le banchine laterali per una larghezza complessiva di 4,50 ml;
 - una piattaforma stradale composta da due corsie di marcia (doppio senso) a cui vanno sommate le banchine laterali per una larghezza complessiva di 6,00 ml.

6. omissis
7. omissis
8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis

Art. 30 Zona per interventi di interesse generale a servizio della residenza (SP)

1. omissis
2. omissis
3. omissis
4. omissis
5. Zona a verde naturale e attrezzato (SP4)

Omissis

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

- a) Omissis
- b) (SP4-F bis) Zona a verde naturale ed attrezzato di Gogna

È destinata al verde naturale ed attrezzato per lo svago e il tempo libero.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di strutture e impianti pubblici o di interesse pubblico a servizio dell'area. Sono consentite attività di ristorazione e commerciali legate alla fruizione del parco.

I materiali da impiegare nelle varie opere sono quelli tipici dei luoghi e gli interventi tali da non alterare l'ambiente.

E' consentita la realizzazione della viabilità di accesso all'area, nonché la sistemazione e il completamento dei collegamenti.

6. omissis
7. omissis
8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis

Di seguito si riportano le schede:

4.1 – localizzazione

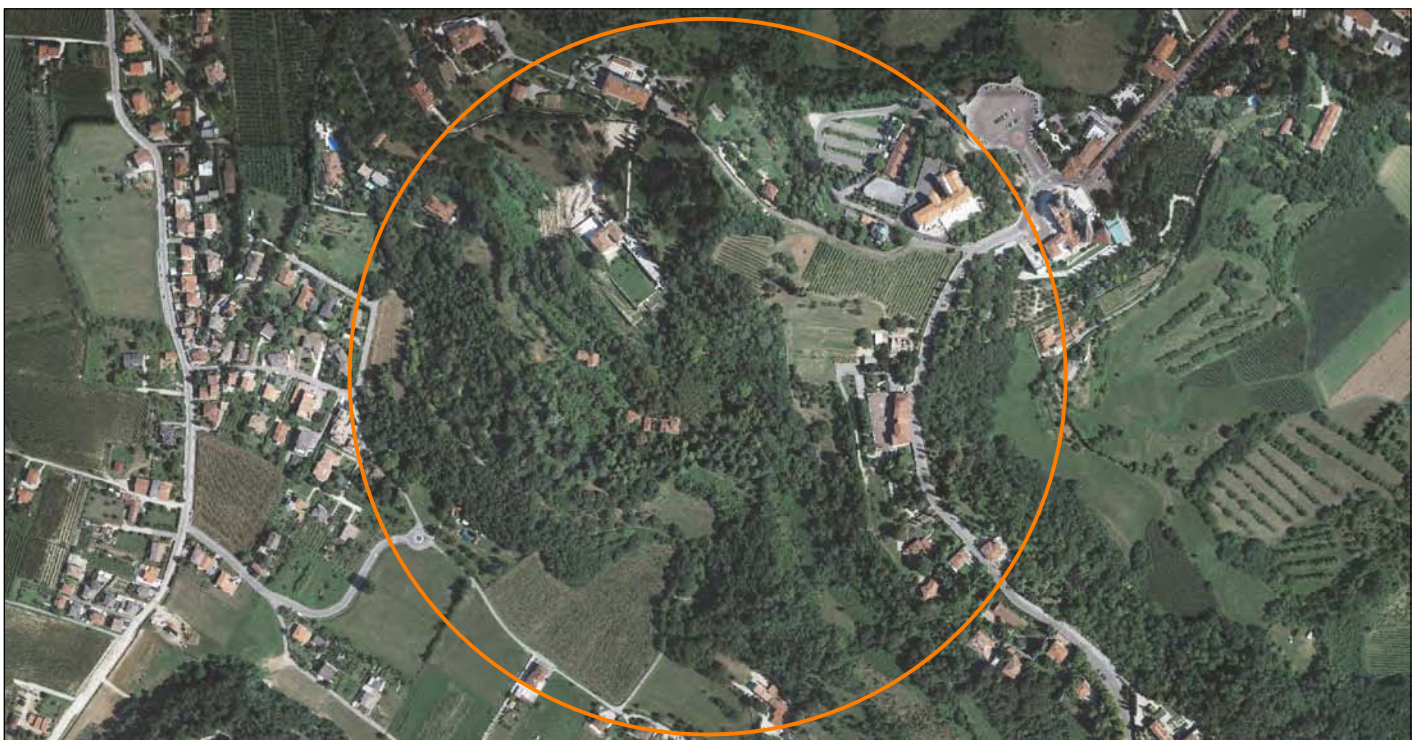
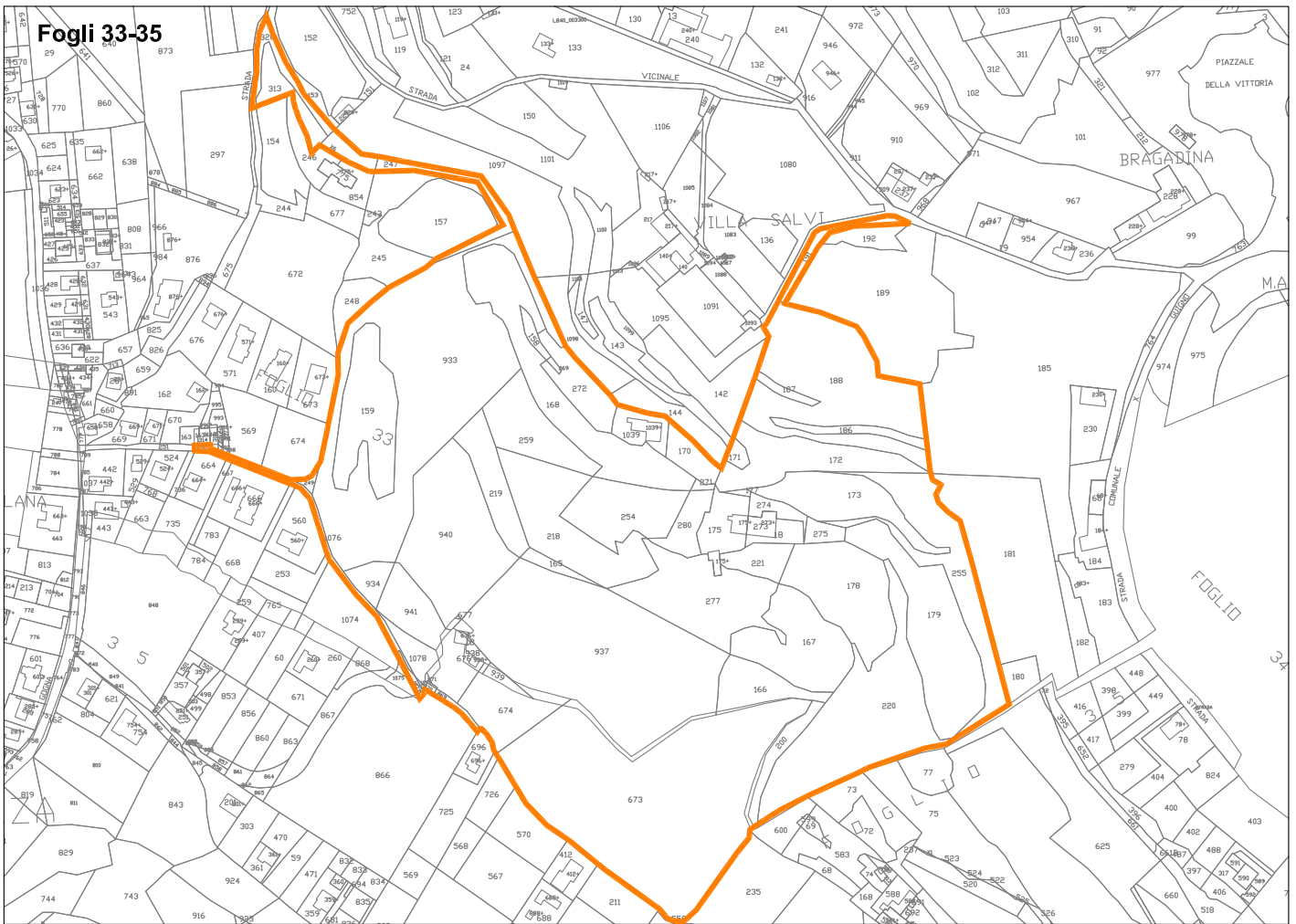
4.2 – PI vigente

Legenda scheda 4.2

4.3 – PAT approvato

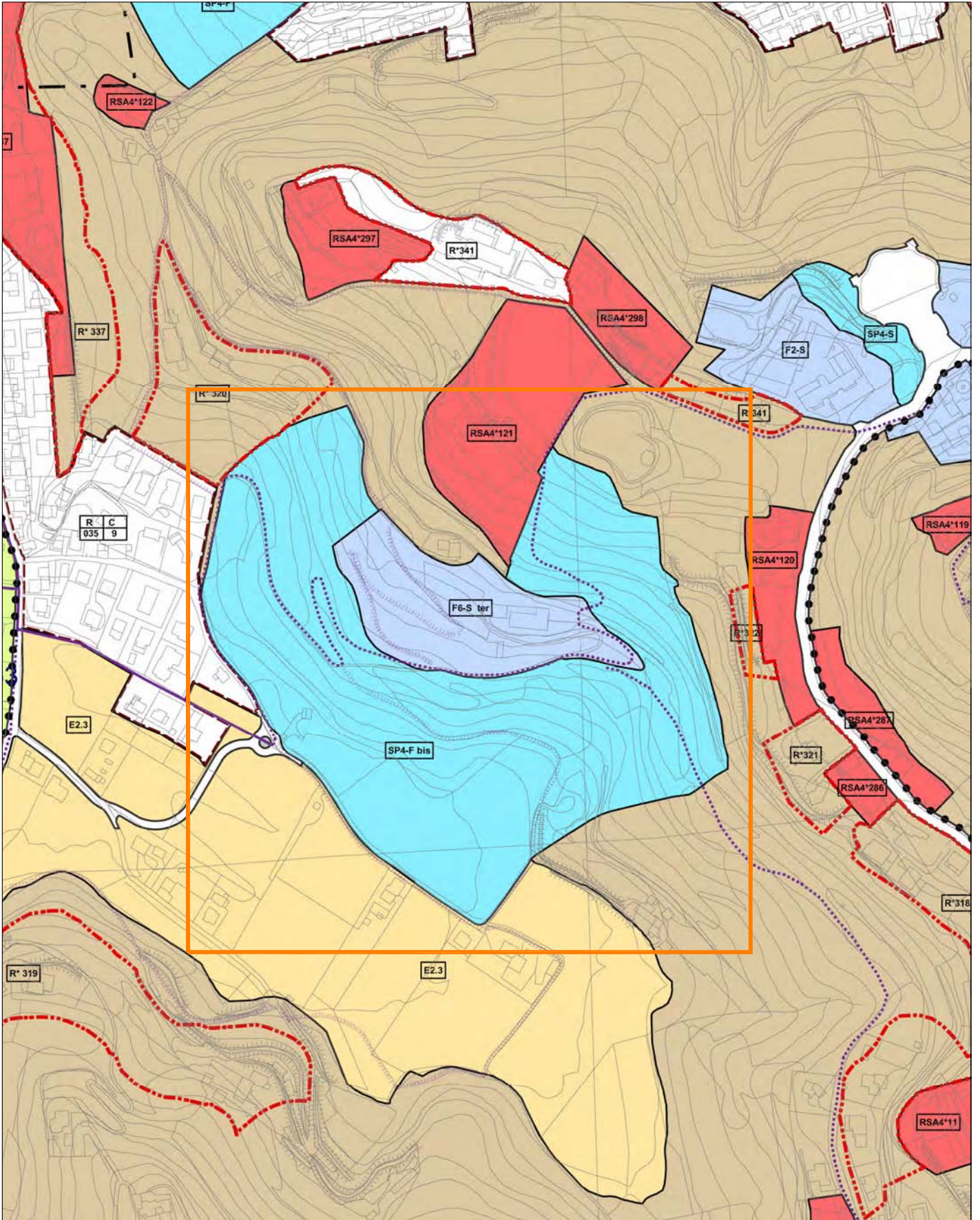
4.4 – PI variante

Legenda Scheda 4.4



estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 4.1 - Localizzazione



estratto scala 1:5.000

Scheda 4.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 39 NTA
A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari art. 40 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 41 NTA
- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertesinella (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di Interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6' - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cricoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Aldighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertesha
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

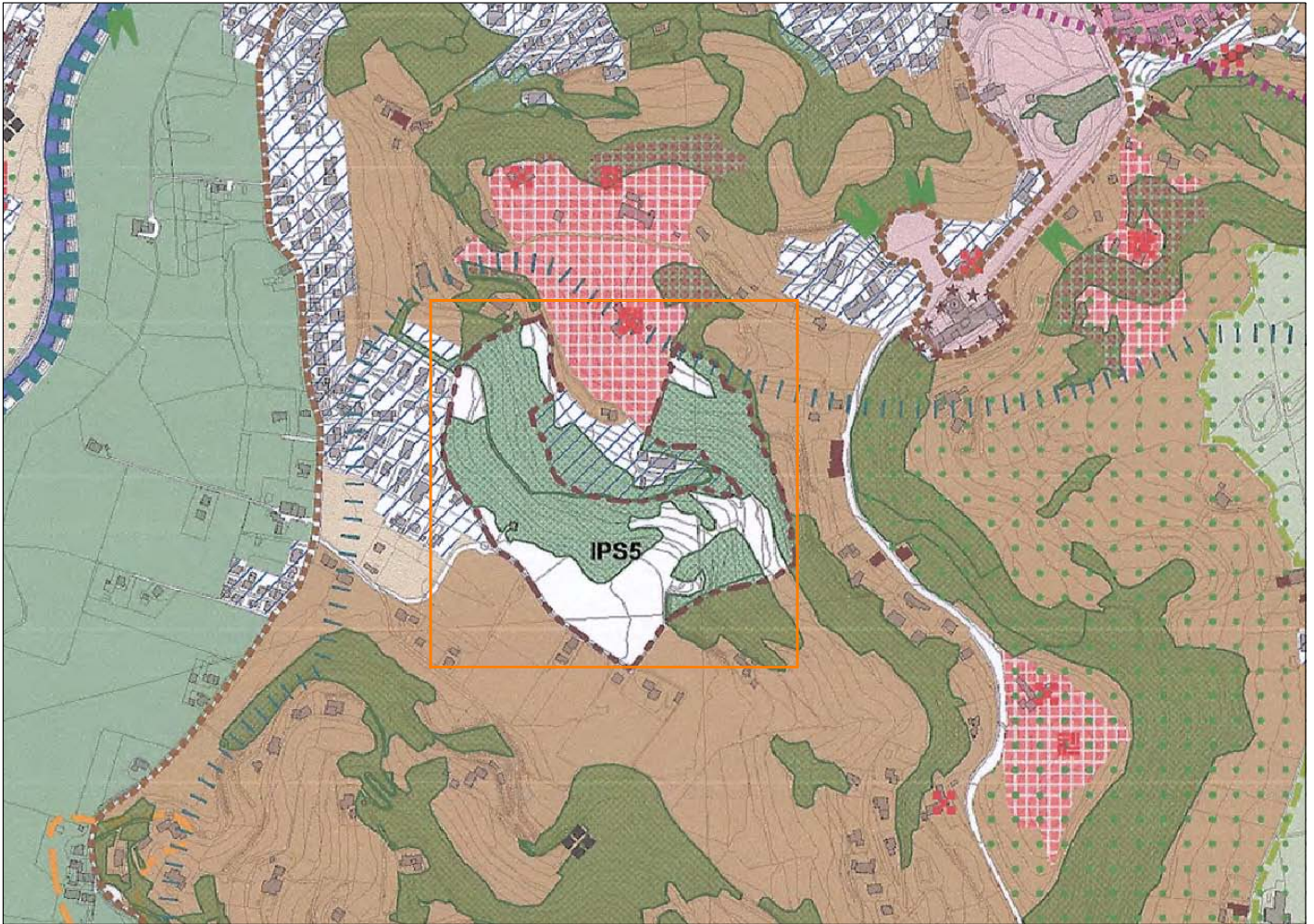
SITI DA BONIFICARE

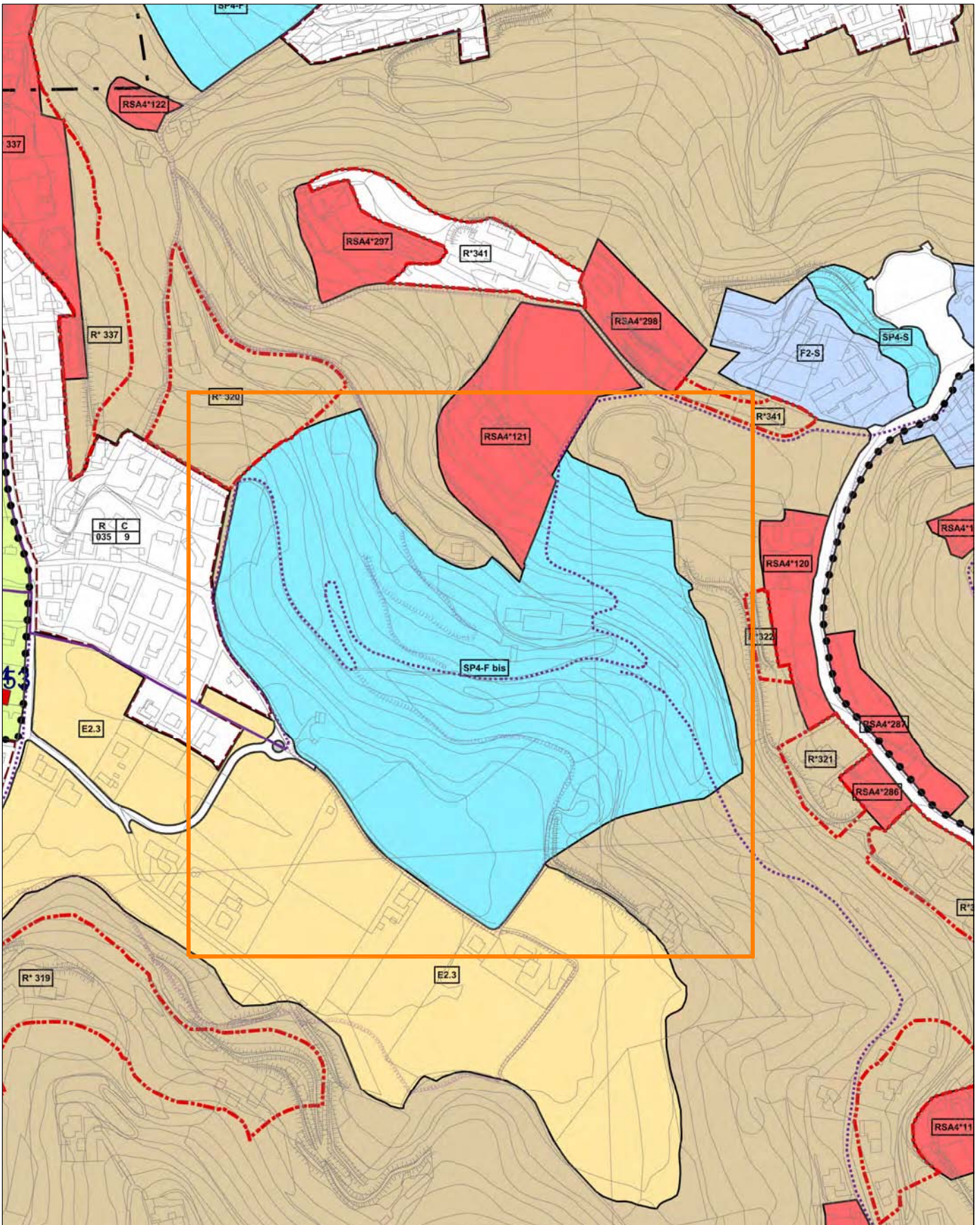
art. 59 NTA

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA





estratto scala 1:5.000

Scheda 4.4 - PI variante

LEGENDA

- Confine comunale
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

 1 - Destinazioni d'uso
2 - Tipologie di intervento urbanistico
3 - Indici di utilizzazione
4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
RSA3 - Borghi storici
RSA4 n° - Beni storico architettonici
R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
Area Speciale n° art. 40 NTA
Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 39 NTA
A.E. - Ambito di Intervento del PIRUEA Pomar art. 41 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 42 NTA
- Ambito di archeologia Industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
Commerciali - annorarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
Commerciali - annorarie di espansione (CA/E - CA/E) art. 46 NTA
Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2,1 art. 47-55 NTA
- E2,2 art. 47-55 NTA
- E2,3 art. 47-55 NTA
- E2,4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per Istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo art. 30 NTA
- SP2 bis - Area Tiro a segno art. 30 NTA
- SP2 ter - Area Meschinelli art. 30 NTA
- SP3 - Zona per attrezzature religiose art. 30 NTA
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba art. 30 NTA
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato art. 30 NTA
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzato di Gogna art. 30 NTA
- SP5 - Zona a verde sportivo art. 30 NTA
- SP5 ter - Strada Parco art. 30 NTA
- SP6 - SP6 * - Zona per parcheggi pubblici art. 30 NTA
- SP5 bis - Spazi aperti art. 30 NTA
- Area per manifestazioni di massa art. 30 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F2 bis - Zona per attrezzature religiose e sanitarie
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area sito in via Ebron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area sito in viale Cricoli
- F6 ter - Zona per residenze assistenziali e servizi socio-sanitari
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessina
- F7 - Zona per fasce alberate
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'Industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/1 - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie ed ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

- Ambienti Progetti Speciali art. 58 NTA
 - 1 - Valletta del Silenzio
 - 2 - Astichello
 - 3 - S. Agostino/Retrone
 - 4 - Oasi di Casale
 - 5 - Monte Crocetta
 - 6 - Bojo delle Maddalene

SITI DA BONIFICARE

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente art. 59 NTA
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa art. 59 NTA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV art. 50 NTA
- Cono di volo (D.M. 120/1977) art. 50 NTA
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse litiche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5) art. 50 NTA
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6) art. 50 NTA
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA

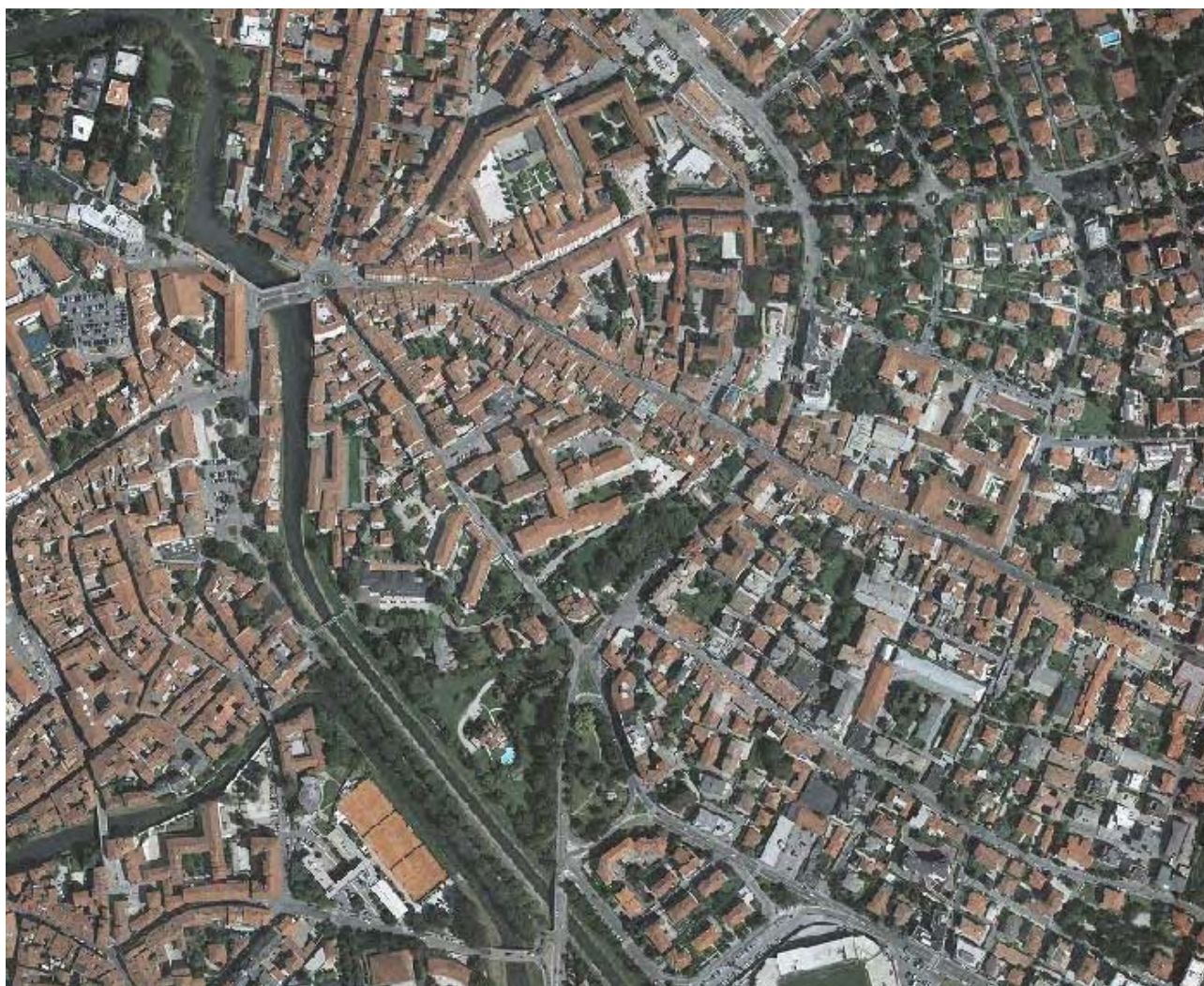


COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA
Complesso Monumentale Ottavio Trento (Quartiere San Pietro)



APRILE 2012



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. I VINCOLI
6. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

In data 25.07.2011 è stato illustrato in Consiglio comunale il Documento del Sindaco, che ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/04, manifesta "le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi" delle previsioni del PI.

In merito ai servizi socio-sanitari il Piano degli Interventi perseguirà il miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semiresidenziali e territoriali forniti dall'IPAB.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata tra gli interventi sociali del Comune di Vicenza e quelli dell'IPAB attraverso nuova residenze per anziani e a questo scopo con la valorizzazione del patrimonio esistente non più funzionale.

Con l' accordo di programma viene proposta la variante alle destinazioni urbanistiche dell'area di proprietà dell'Istituto ubicata nel Centro storico cittadino, sul versante est nel quartiere di San Pietro.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Si tratta di un complesso monumentale di grande pregio, ubicato nel centro storico di Vicenza nel quartiere di San Pietro e occupa una superficie territoriale di circa 16.000 mq.

L'Istituto iniziò a funzionare nel 1813, su iniziativa del Conte Ottavio Trento che incaricò il Malacarne a riadattare il convento delle Benedettine di San Pietro, le cui origini sono attribuibili agli inizi del IX secolo, per convertirlo in casa di ricovero per poveri. L'Istituto in un primo momento accolse ospiti anziani bisognosi di assistenza, poi dal 1818 aprì le porte anche ai figli degli operai disoccupati assumendo il nome di "Casa di Ricovero e Industria".



Gli interventi di sopraelevazione progettati dal Malacarne, furono eseguiti a ridosso del chiostro di San Pietro, fu demolito l'antico oratorio di San Vitale, e fu costruito a occidente dello stesso chiostro un lungo e alto edificio a due piani.

Il prestigioso e ampio edificio è caratterizzato da un monumentale chiostro, dalle preziose cornici in cotto che adornano i profili degli archi e i marcapiani.



La struttura del Centro Diurno è inserita nel complesso edilizio della Residenza “Ottavio Trento”, nella parte eretta negli anni '70 e consta in una residenza per circa 230 anziani non autosufficienti.

(fonte sito web dell'IPAB)

L'area è occupata da edifici di epoche diverse; come sopradescritto, la parte più recente è di tre piani e si sviluppa con corpi edilizi ortogonali tra loro, collocati nella parte sud est della proprietà. La proprietà è circoscritta da una porzione della cinta fortificata,

costruita nel 1370 e successivamente da quelle scaligere.

Nell'angolo est dell'area è stato realizzato un parcheggio a servizio dei parenti degli anziani ospitati e degli operatori. Gli spazi aperti sono perlopiù a prato alberato eccetto lo spazio del chiostro storico e dei passaggi a collegamento tra le diverse ali della struttura.

L'area è catastalmente individuata al Foglio 6 Mappale n.145.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel Comune di Vicenza anche attraverso la rivalorizzazione del patrimonio al fine di recuperare risorse finanziarie con la vendita e poter investire in nuove attrezzature.



Nello scenario attuale, c'è un oggettivo bisogno di offrire ai cittadini un potenziamento dell'offerta di servizi in termini quantitativi e qualitativi. L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

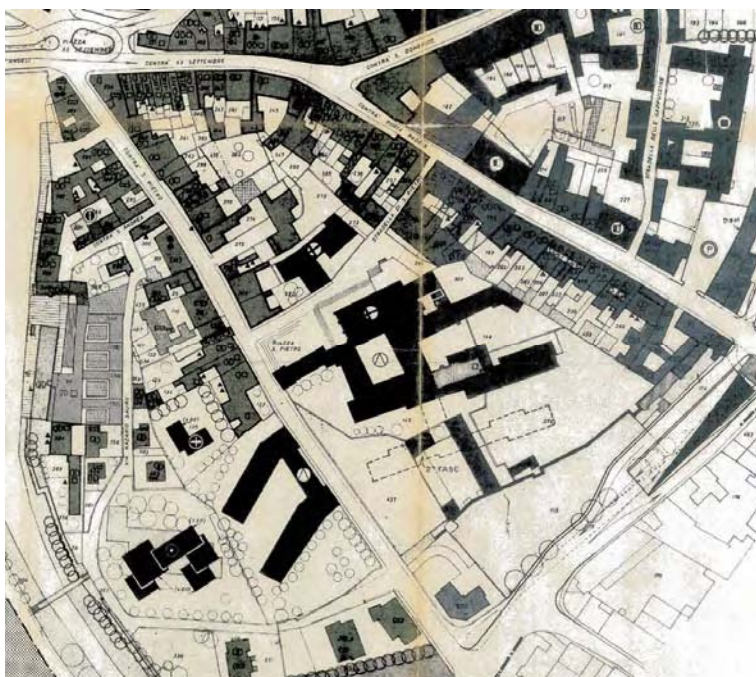
Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di

nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc. I nuovi centri servizio avranno le caratteristiche di centri polifunzionali all'avanguardia per l'assistenza, la ricerca e la formazione, con elevate capacità operative, organizzative di comunicazione ed interazione con la rete dei servizi della città di Vicenza.

Il complesso edilizio e gli spazi aperti di pertinenza del Complesso Monumentale “Ottavio Trento” sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella mission futura di investimenti per nuove strutture assistenziali deve mettere in cessione a fronte della disponibilità di luoghi più

idonei e di più facile accesso per gli utenti a cui l'Ente si rivolge, le aree meno funzionali e difficilmente fruibili.

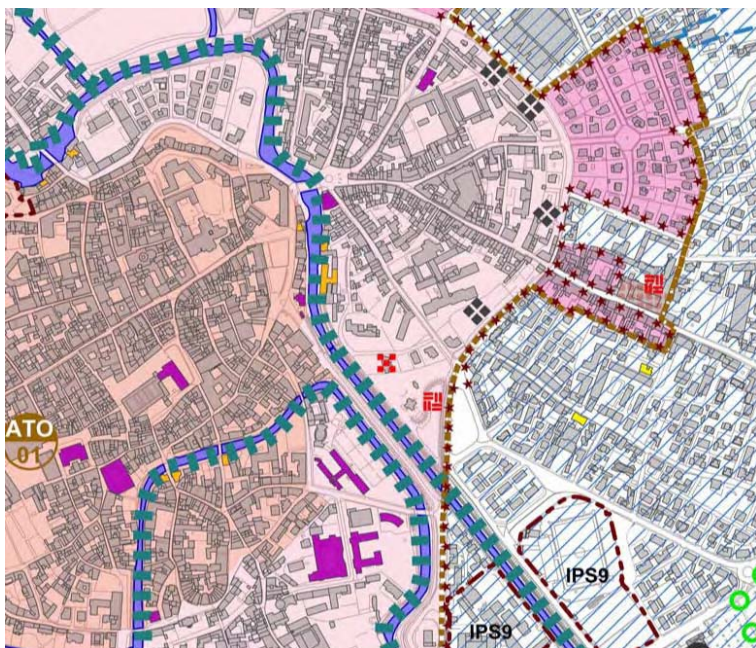
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE



L'area è attualmente classificata dal PRG/PI come zona RSA1 - Centro Storico, e quindi soggetta alle disposizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico - Piano Coppa.

Per il complesso Ottavio Trento il piano del Centro Storico riconosce le attrezzature pubbliche con destinazione a *ricovero anziani o pensionato*.

Nella tavola A'1 sono riportati in tratteggio i limiti dell'edificazione che si sarebbe attuata successivamente negli anni '70 e che oggi si riconosce nella disposizione e collocazione.



Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, conferma per l'area la destinazione a Centro storico del capoluogo per il quale prevede, inoltre, nell'elaborato 2 del PAT la definizione di invariante di *natura storico-monumentale*.

All'art. 23 delle NTA si fa riferimento all'ambito UNESCO quale area dove è richiesta particolare attenzione alla qualità e decoro urbanistico e ambientale, il PAT fa propri gli impegni e gli obblighi contenuti nella convenzione sulla protezione del patrimonio firmata nel 1972 e ratificata con L. 184/77.

6. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che risponda a un prioritario interesse pubblico. Con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Ipab, ubicata nel quartiere di San Pietro e rappresentata dal Complesso monumentale Ottavio Trento.

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche al fine di integrare la tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda "Variante al PPCS - Complesso monumentale Ottavio Trento" che consente mediante PUA, oltre alle attrezzature assistenziali e altri servizi e attività di carattere sociale e sanitario le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;



Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:

- residenza;
- uffici pubblici e privati,
- commercio al dettaglio;
- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- attrezzature di carattere religioso;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni;
- artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
- garages di uso pubblico;
- assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;
- tutte le altre destinazioni non escluse.

Si allega la "Scheda Variante al P.P.C.S. – Complesso Monumentale Ottavio Trento" da includere nell'allegato alle NTA del PRG/PI vigente.



VARIANTE AL P.P.C.S
Complesso Monumentale Ottavio Trento

-  Ambito di variante
-  Ambito soggetto a PUA

Il PUA consentirà il mantenimento delle volumetrie esistenti, definendo la tipologia d'intervento per ciascun organismo edilizio, con le seguenti destinazioni:

- attrezzature assistenziali
- servizi e attività di carattere sociale e sanitario
- destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:
- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Gli interventi dovranno mirare alla qualità architettonica e alla qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

estratto scala 1:1.000

Di seguito si riportano i seguenti elaborati tecnici:

Scheda 5.1 – Localizzazione

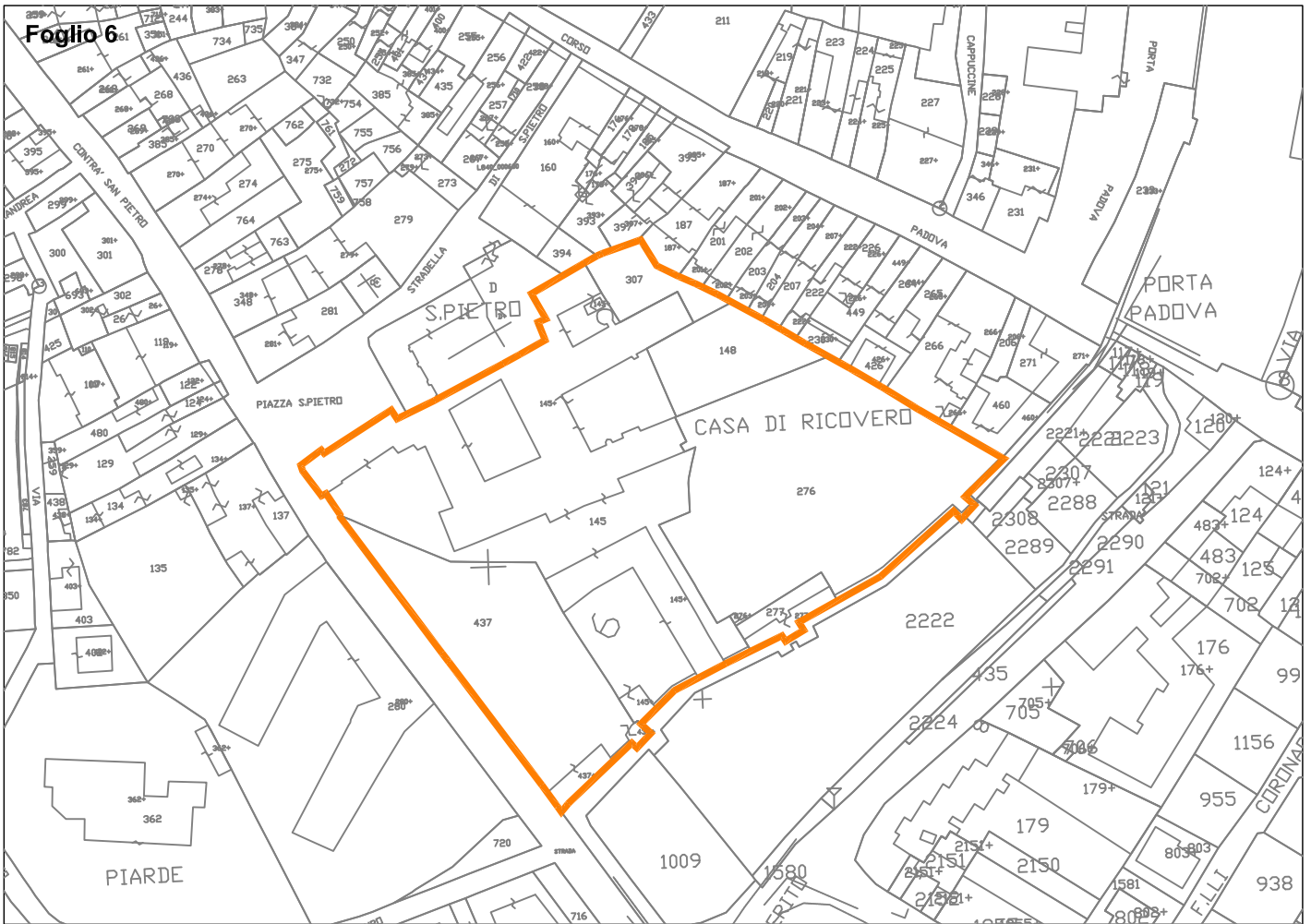
Scheda 5.2 – PI vigente

Legenda Scheda 5.2

Scheda 5.2.1 – Estratto del Piano Particolareggiato Centro Storico

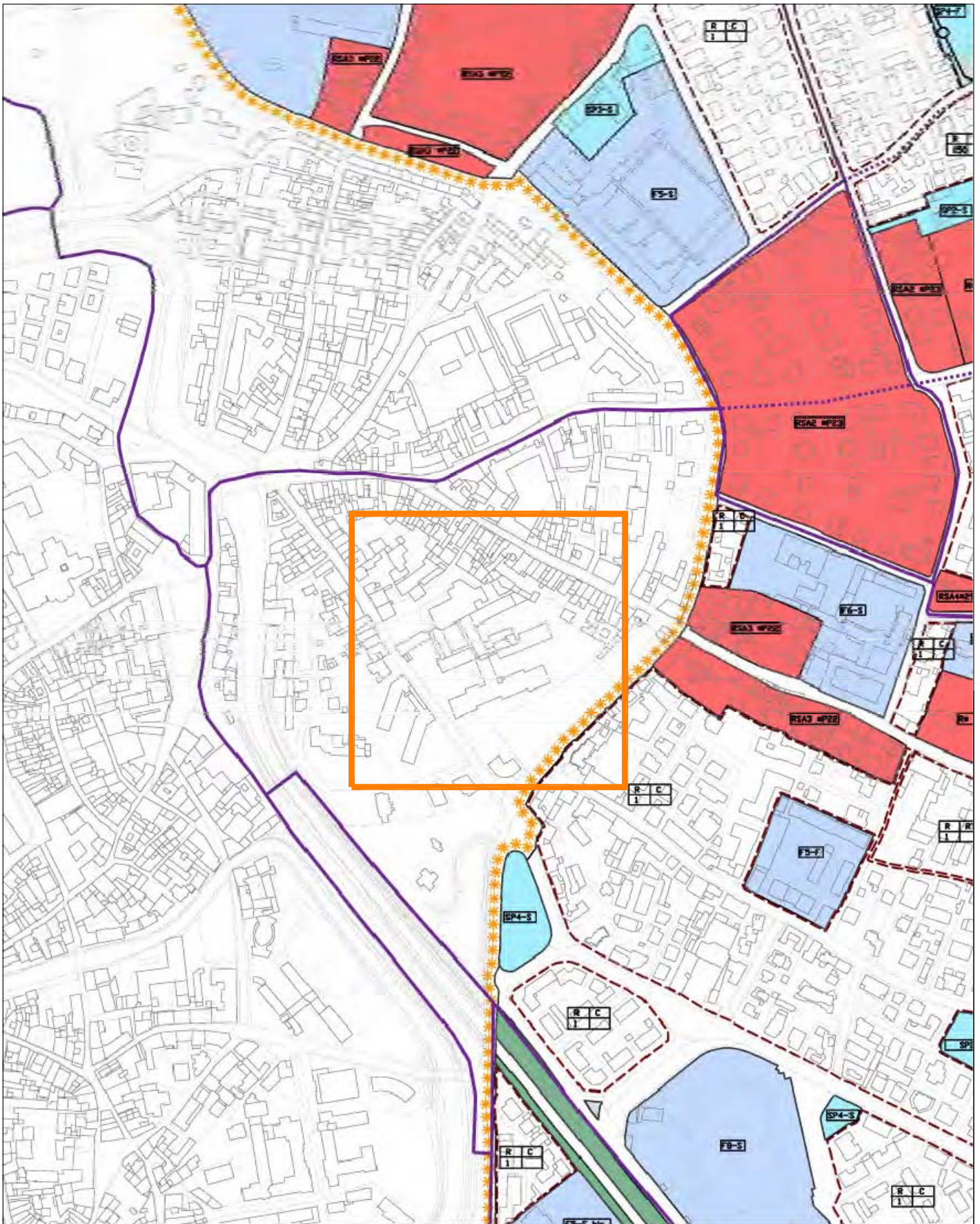
Scheda 5.3. – PAT approvato

Scheda 5.4 – Scheda di Variante al Piano Particolareggiato Centro Storico



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 5.1 - Localizzazione



estratto scala 1:5.000

Scheda 5.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 39 NTA
A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari art. 40 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 41 NTA
- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6' - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cricoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessa
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

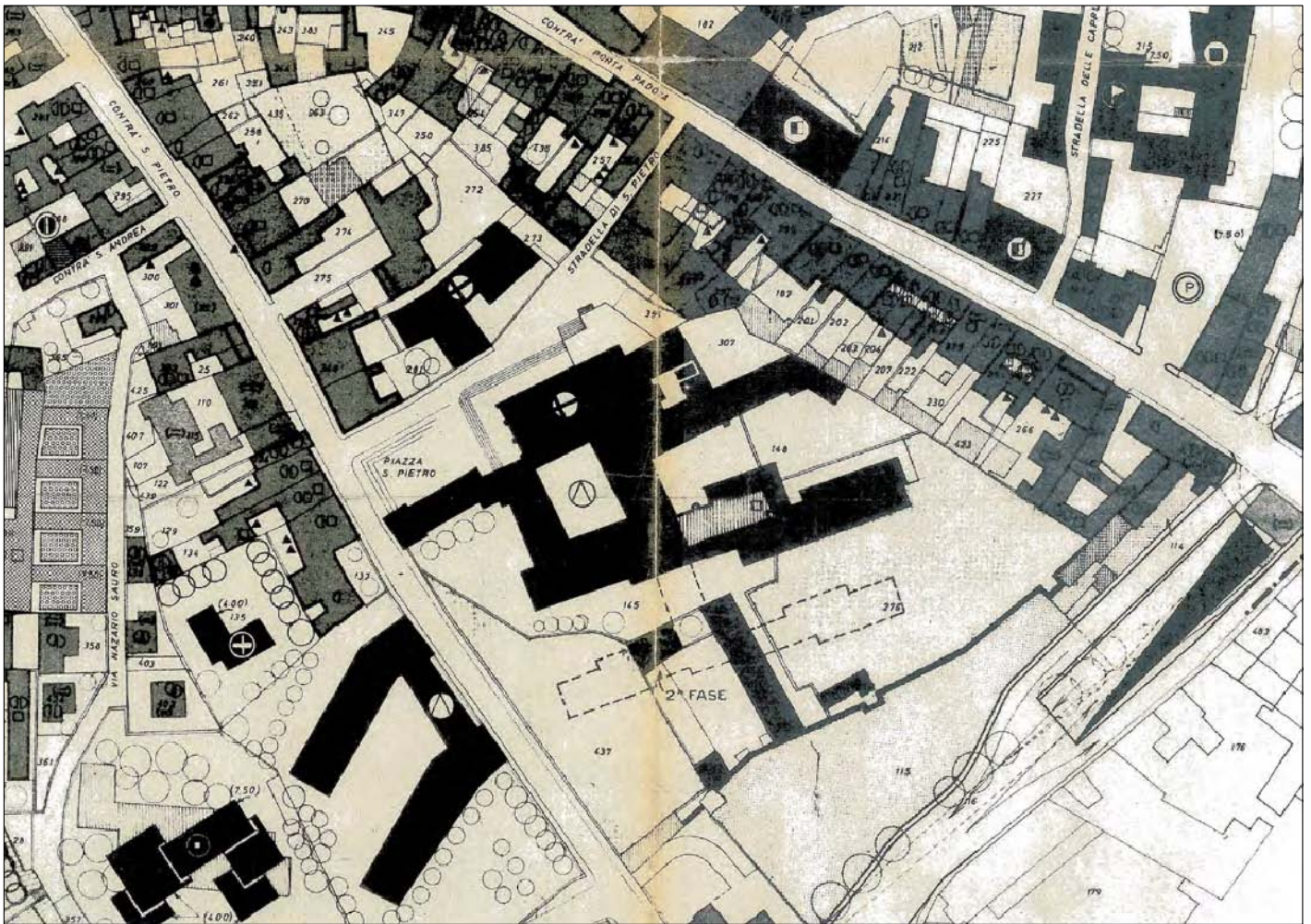
SITI DA BONIFICARE

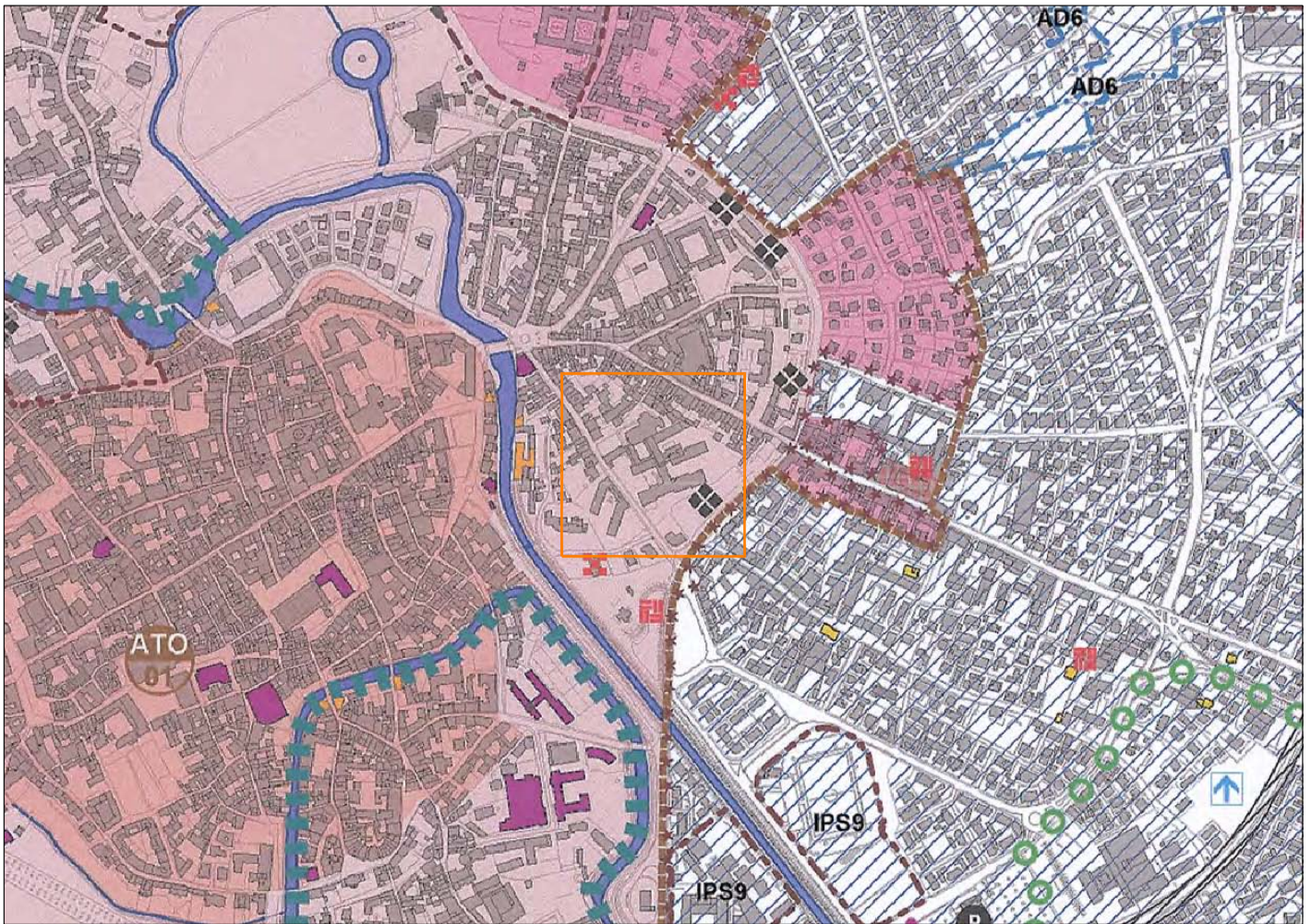
art. 59 NTA

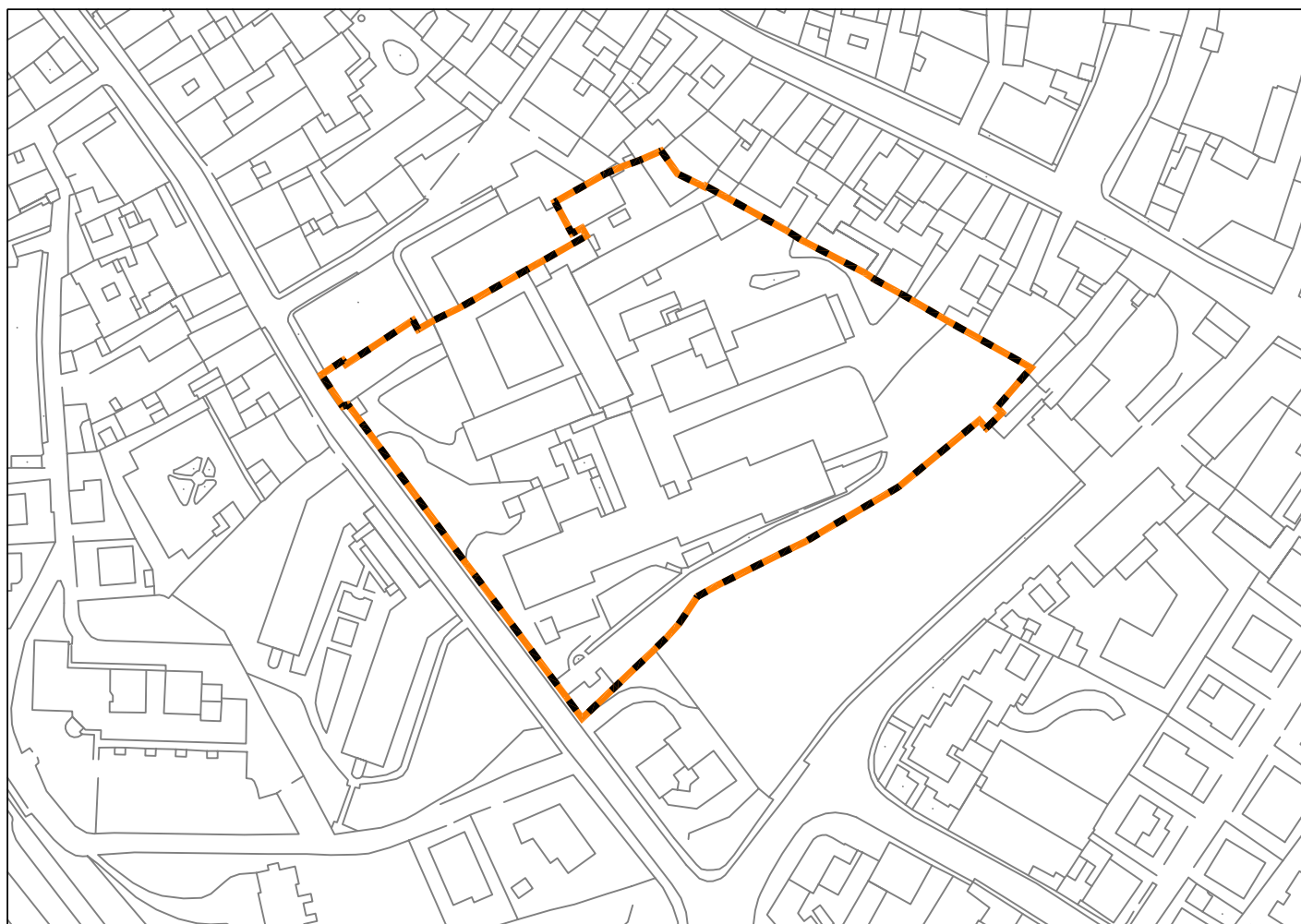
- MISIP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA







VARIANTE AL P.P.C.S
Complesso Monumentale Ottavio Trento



Ambito di variante



Ambito soggetto a PUA

Il PUA consentirà il mantenimento delle volumetrie esistenti, definendo la tipologia d'intervento per ciascun organismo edilizio, con le seguenti destinazioni:

- attrezzature assistenziali
- servizi e attività di carattere sociale e sanitario
- destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:
- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Gli interventi dovranno mirare alla qualità architettonica e alla qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

VARIANTE URBANISTICA
Centro Girolamo Salvi
(ex Convento di S.Giuliano - Corso Padova)



APRILE 2012

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE
5. I VINCOLI
6. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

In data 25.07.2011 è stato illustrato in Consiglio comunale il Documento del Sindaco, che ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/04, manifesta "le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi" delle previsioni del PI.

In merito ai servizi socio-sanitari il Piano degli Interventi perseguirà il miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semiresidenziali e territoriali forniti dall'IPAB.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semi residenziali e territoriali forniti dall'IPAB è individuata un'area dove si intende realizzare una nuova residenza per anziani.

Con l' accordo di programma viene proposta la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dell'Istituto, ubicata in località Laghetto nel Comune di Vicenza.

Con l' accordo di programma viene proposta la variante alle destinazioni urbanistiche dell'area di proprietà dell'Istituto ubicata subito fuori del Centro storico cittadino, che si attesta via Salvi, relativa all'ex Convento di S.Giuliano ora Centro Girolamo Salvi.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI



L'area oggetto di variante, di proprietà dell'ipab è localizzata nel quartiere di Sant'Andrea e si estende tra via Salvi e via Formenton, la struttura, che offre 377 posti letto per anziani non autosufficienti, occupa quasi un intero isolato.

L'ex convento di San Giuliano, residenza per anziani dedicata successivamente a Girolamo Salvi, è una delle strutture più importanti dell'Ente, gli immobili hanno una superficie territoriale di circa 16.000 mq.

"Il Conte Salvi, ultimo erede di una ricca famiglia di origine veronese, era

convinto che avrebbe giovato alla sua fama la generosa offerta dell'ingente patrimonio familiare a sostegno delle persone più deboli. A tal fine egli nel suo testamento del 13 maggio 1873 costituì suo erede universale il Comune di Vicenza affinché con la sostanza ereditaria fondasse un asilo per i poveri, gli anziani e quanti soffrissero di menomazioni fisiche e mentali. Le disposizioni del Salvi divennero esecutive con l'apertura dell'asilo di mendicizia negli ambienti dell'ex convento di San Giuliano, opportunamente restaurati e attrezzati nel 1886." (fonte sito web ipab).

Il corpo centrale di quattro piani fuori terra, che confina con Via Salvi e Via Formenton, si compone di un edificio quadrangolare collegato funzionalmente all'area monumentale, del chiostro su Corso

Padova, è dotato di ampio giardino, il complesso si compone anche dall'edificio "San Camillo" che si affaccia su Via Formenton, forma un corpo di fabbrica unico e separato rispetto agli altri, all'interno si affaccia su un piccolo parco piantumato.

Il parcheggio interno è riservato ai mezzi di servizio ed ha accesso da via Formanton

Catastalmente l'area è identificata al foglio n. 8 mappale n. 46, 47e 48.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e più in generale al miglioramento dell'offerta dei servizi sociali e socio-sanitari nel comune di Vicenza.

L'Ipab, principale soggetto gestore di servizi residenziali per anziani non autosufficienti nel territorio cittadino, ha l'inderogabile necessità di adeguare le proprie sedi ai requisiti minimi previsti dalla normativa di cui alla L.R. 22/2002.

L'adeguamento strutturale è quanto mai opportuno al fine di aumentare il gradimento da parte



degli utenti, ma soprattutto al fine di eliminare le forti diseconomie, che sono legate proprio all'attuale configurazione logistica e che determinano maggiori oneri sulle rette a carico delle famiglie.

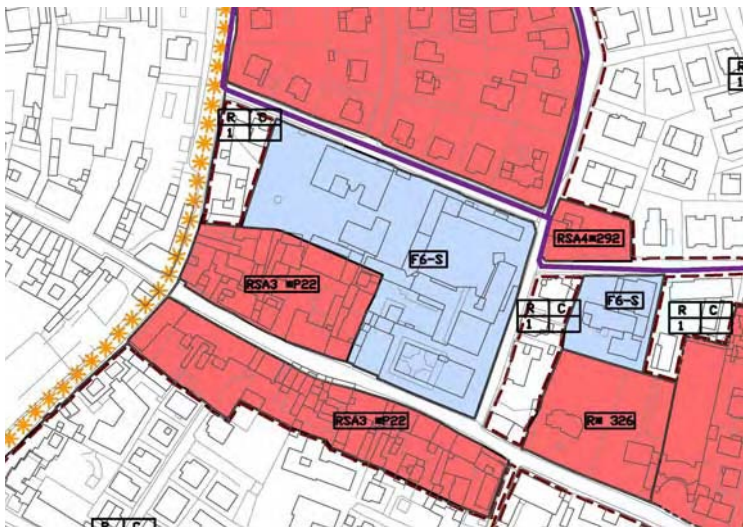
Ciò comporterà la necessità di dismettere alcuni spazi non funzionali e per i quali non è possibile la ristrutturazione, che entreranno nel disegno di valorizzazione necessaria per reinvestire nella costruzione di nuove strutture, opportunamente distribuite nel territorio, integrate nel tessuto sociale, facilmente collegabili con i mezzi pubblici, dotate di parcheggi, ecc.

Il complesso edilizio e gli spazi aperti di pertinenza del "Centro Girolamo Salvi" sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella programmazione futura di investimenti per nuove strutture assistenziali, deve mettere in valorizzazione .

L'IPAB prevede la dismissione di parte delle attività presenti per trasferimento in altri poli e, pertanto, l'accorpamento delle funzioni residue nel settore monumentale dei Chiostrì, lascia i rimanenti spazi a disposizione per un importante progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia di un importante complesso edilizio cittadino.

4. LE PREVISIONI URBANISTICHE

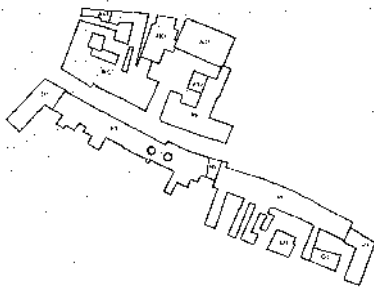
Con il presente accordo si varia la previsione urbanistica delle aree per la riqualificazione del complesso edilizio del "Centro Salvi".



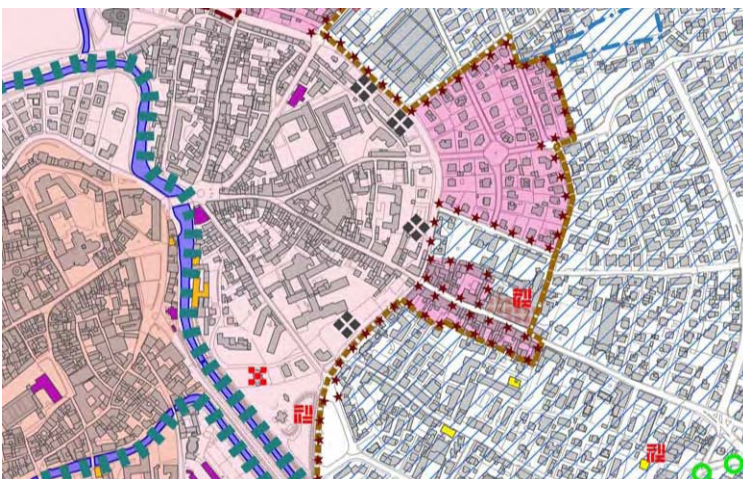
Il PRG/PI vigente classifica l'ambito del Centro Salvi in F6-S "Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere" esistente di cui all'art. 31 punto 7 e parte in RSA3*P22 "Borgo Storico" di cui all'art. 35 delle NTA e all'allegata scheda normativa del "Piano Norma" che ne dett gli interventi edilizi ammissibili.

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, classifica l'area come "tessuto urbano consolidato" (art. 24 NTA) e la parte sud ovest come "addizioni ottonecentesche" (art. 21), queste ultime rientrano inoltre nella perimetrazione del "tessuto antico e tessuto storico".

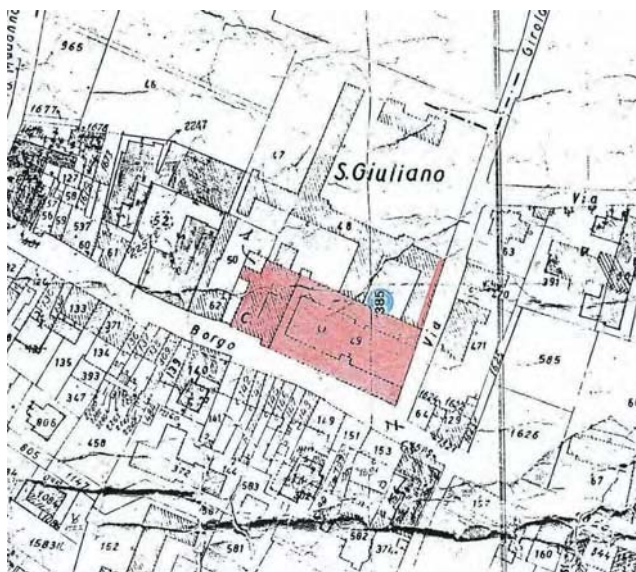
Tutto il Centro Salvi ricade nell'ATO 1 (Ambito Territoriale Omogeneo) per il quale il PAT persegue la tutela del tessuto urbano, il recupero delle componenti e delle parti degradate, la tutela e il recupero dei caratteri urbani, tipologici e costruttivi (...) mediante progetti di ristrutturazione e recupero (...).



LEGENDA	PIANO NORMATIVO	ZONA E SI - LOGGIO FABOVA, VIA SALVI
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100



5. I VINCOLI



Una minima porzione del mappale n. 48 del foglio 8, corrispondente alla facciata est del Complesso monumentale dell'ex Convento San Giuliano, è soggetta a Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004, di cui al Decreto di vincolo DM 30/10/99 n° 24189 RG, n° 16650 RP del 9 novembre 2001, catalogo n° 00184510.

6. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che risponda a un prioritario interesse pubblico in quanto con l'accordo di programma viene proposta l'integrazione dell'articolo 31 delle NTA, aggiungendo una specifica per l'area di proprietà dell'Ipab costituita dal "Centro Girolamo Salvi".

La variante urbanistica si traduce pertanto in una integrazione dell'art. 31 punto 7 lettera a) delle NTA vigenti.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 31 Zona per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra-comunale (F)

1. omissis.
2. omissis.
3. omissis
4. omissis
5. omissis
6. omissis
7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.

Il PRG si attua applicando i seguenti indici:

a) (F6-S) esistenti:

- $U_f = 1,00$ mq/mq
- $U_f = 1,20$ mq/mq qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra;

- b) (F6-S bis) "Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32"
Omissis.
- c) (F6-S ter) ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna.
Omissis.
- d) (F6-F) progetto:

-
- omissis
- e) (F6-F bis) area sita in viale Cricoli:
omissis
- f) (F6-F quater) comunità alloggio per disabili in località Bertesina:
omissis
8. omissis
9. omissis
10. omissis
11. omissis
12. omissis
13. omissis
14. omissis
15. omissis
16. omissis
17. omissis
18. omissis
19. omissis
20. omissis

NORMATIVA DI VARIANTE

Art. 31 Zona per interventi di interesse generale a livello urbano ed extra-comunale (F)

1. omissis.
2. omissis.
3. omissis
4. omissis
5. omissis
6. omissis
7. Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F6)
Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali.
Il PRG si attua applicando i seguenti indici:
- a) (F6-S) esistenti:
- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
 - $U_f = 1,20 \text{ mq/mq}$ qualora esse siano ubicate in lotti non confinanti con altre aree libere destinate ad interventi di interesse generale.
- Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della S_u esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.
- “Per l’ambito “Centro Girolamo Salvi” è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d’uso previste dell’art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:**
- **stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell’officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;**
 - **distributori di carburanti;**
- Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:**
- a) destinazioni prevalenti:**
- **residenza;**
- b) destinazioni secondarie:**

-
- uffici pubblici e privati,
 - commercio al dettaglio;
 - c) destinazioni compatibili:**
 - servizi sociali;
 - istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
 - attrezzature di carattere religioso;
 - teatri e cinematografi;
 - alberghi e pensioni;
 - artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;
 - garages di uso pubblico;
 - assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;
 - tutte le altre destinazioni non escluse.”

b) (F6-S bis) "Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32"
Omissis.

c) (F6-S ter) ex Colonia Bedin-Aldighieri in località Gogna.
Omissis.

d) (F6-F) progetto:
omissis

e) (F6-F bis) area sita in viale Cricoli:
omissis

f) (F6-F quater) comunità alloggio per disabili in località Bertesina:
omissis

8. omissis

9. omissis

10. omissis

11. omissis

12. omissis

13. omissis

14. omissis

15. omissis

16. omissis

17. omissis

18. omissis

19. omissis

20. omissis

.....

Di seguito si allegano le seguenti schede:

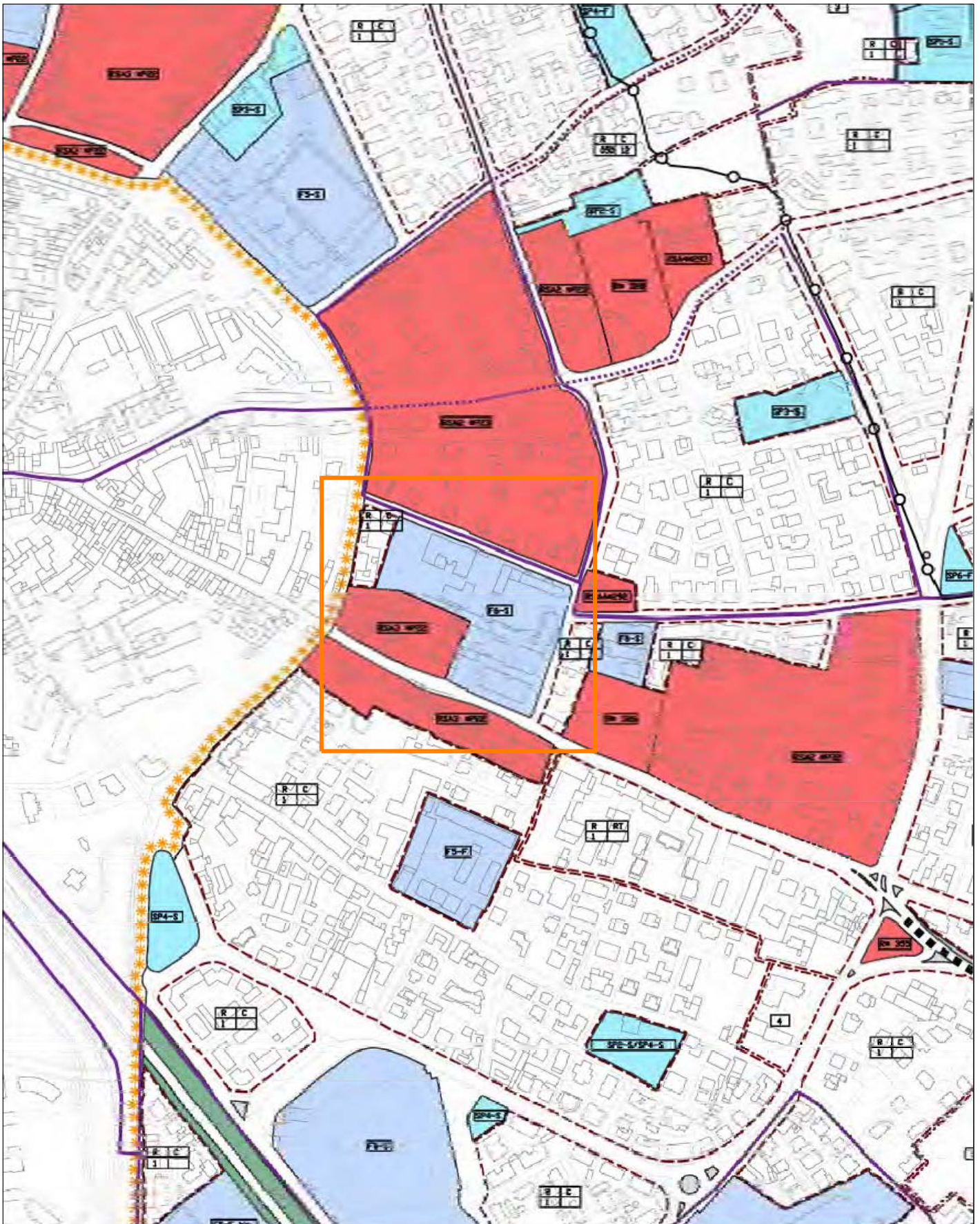
6.1 – Localizzazione

6.2 – PI vigente

Legenda Scheda 6.2

6.2.1 – estratto allegato Piano Norma

6.3 – PAT approvato



estratto scala 1:5.000

Scheda 6.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale art. 35 NTA
- RSA3 - Borghi storici art. 35 NTA
- RSA4 n° - Beni storico architettonici art. 35 NTA
- R n° - Zone a verde privato art. 35 NTA

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 38 NTA
A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA
- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertesinella (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo art. 30 NTA
- SP2 bis - Area Tiro a segno art. 30 NTA
- SP2 ter - Area Meschinelli art. 30 NTA
- SP3 - Zona per attrezzature religiose art. 30 NTA
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba art. 30 NTA
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata art. 30 NTA
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna art. 30 NTA
- SP5 - Zona a verde sportivo art. 30 NTA
- SP5 ter - Strada Parco art. 30 NTA
- SP6 - SP6* - Zona per parcheggi pubblici art. 30 NTA
- SP5 bis - Spazi aperti art. 30 NTA
- Area per manifestazioni di massa art. 30 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo art. 31 NTA
- F2 - Zona per attrezzature religiose art. 31 NTA
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico art. 31 NTA
- F3 bis - Zona Laghetto art. 31 NTA
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle art. 31 NTA
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali art. 31 NTA
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra art. 31 NTA
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari art. 31 NTA
- F5 bis - Zona di progetto per l'università art. 31 NTA
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere art. 31 NTA
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32 art. 31 NTA
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cricoli art. 31 NTA
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna art. 31 NTA
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertesha art. 31 NTA
- F7 - Zona per fascia alberata art. 31 NTA
- F8 - Zona per attrezzature sportive art. 31 NTA
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria art. 31 NTA
- F10 - Zona cimiteriale art. 31 NTA
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio art. 31 NTA
- F12 - Aeroporto art. 31 NTA
- F13 - Zona per campeggi art. 31 NTA
- F14 - Zona per orti urbani art. 31 NTA
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale art. 31 NTA
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio art. 31 NTA

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali art. 58 NTA
- 1 - Valletta del Silenzio art. 58 NTA
- 2 - Astichello art. 58 NTA
- 3 - S. Agostino/Retrore art. 58 NTA
- 4 - Oasi di Casale art. 58 NTA
- 5 - Monte Crocetta art. 58 NTA
- 6 - Bojo delle Maddalene art. 58 NTA

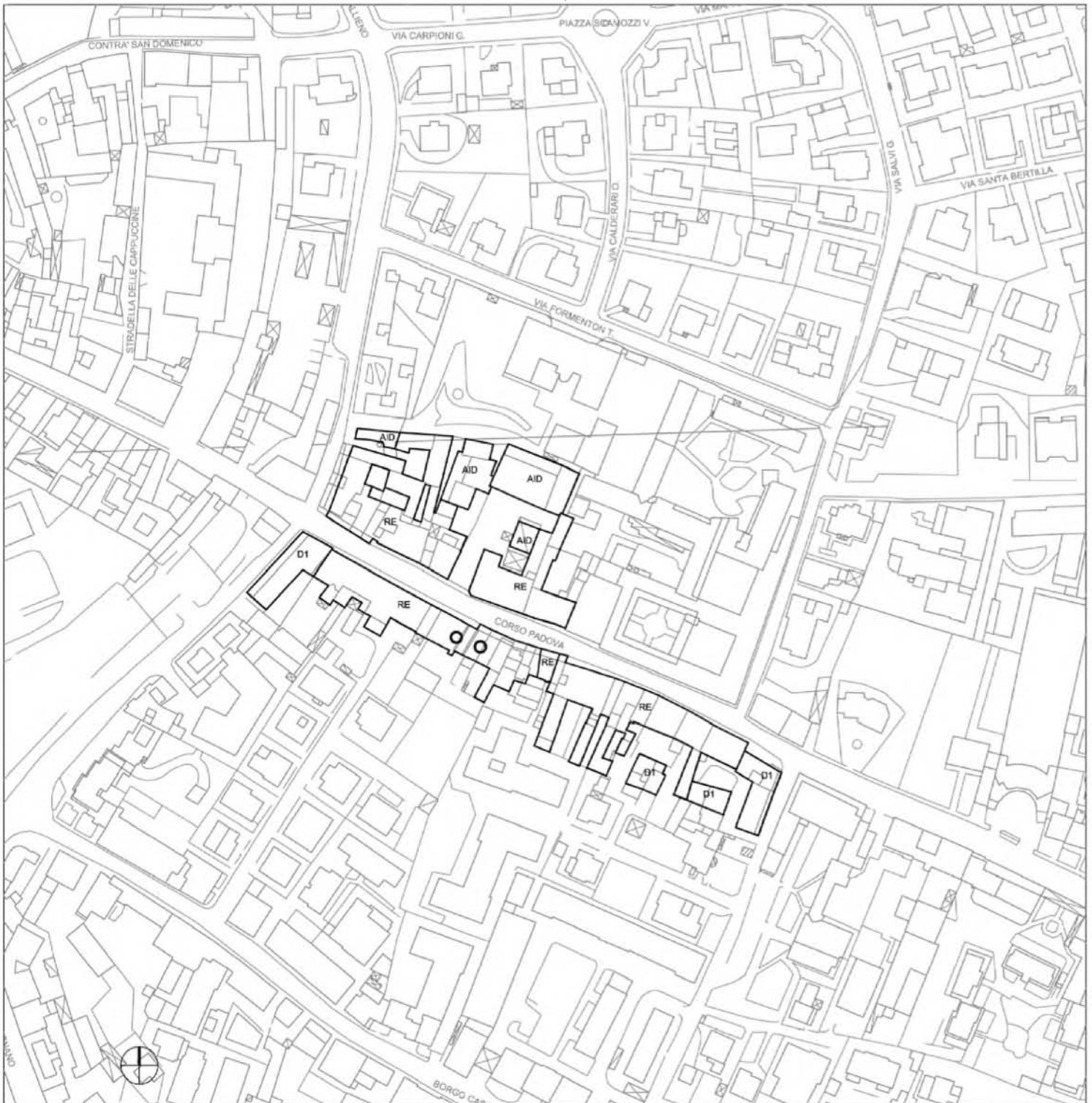
SITI DA BONIFICARE

art. 59 NTA

- MISIP n° - Messa in sicurezza permanente art. 59 NTA
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa art. 59 NTA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Elettrodotti >132 KV art. 50 NTA
- Cono di volo (D.M. 120/1977) art. 50 NTA
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5) art. 50 NTA
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6) art. 50 NTA
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA



LEGENDA

- RS restauro e risanamento
- RE ristrutturazione edilizia
- r1 ristrutturazione edilizia ai sensi dell' art. 35, punto 5. delle NTA
- r2 ristrutturazione edilizia ai sensi dell' art. 35, punto 5. delle NTA
- * edifici privi di riferimento normativo puntuale
- demolizioni di sopraelevazione

2.2 PIANO NORMA

ZONA EST - CORSO PADOVA, VIA SALVI

- D1 demolizione con ricostruzione mantenendo v. e h. esistenti
- D2 demolizione con ricostruzione raggiungendo l'indice di zona di P.R.G.
- D3 demolizione con ricostruzione con If max di 1 mq/mq - h. max preesistente
- D4 demolizione con ricostruzione mantenendo v. esistente e h. max m. 7,5
- D5 demolizione con ricostruzione mantenendo v. esistente e h. max m. 10
- AID aree inedificabili e demolizioni



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

UNITÀ DI PROGETTO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

VARIANTE URBANISTICA Palazzo Serbelloni



APRILE 2012



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI
3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
4. LE PREVISIONI URBANISTICHE, I VINCOLI
5. LA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Vicenza con Delibera di C.C. n.84 dell'11.12.2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della LR 11/2004 e lo stesso è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 26.08.2010.

La Giunta Regionale con deliberazione n.2558 del 2 novembre 2010 (pubblicata nel B.U.R. n.88 del 30 novembre 2010), ha ratificato, ai sensi del 6° comma art.15, della LR 11/2004 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza da parte della Conferenza dei Servizi.

In data 25.07.2011 è stato illustrato in Consiglio comunale il Documento del Sindaco, che ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/04, manifesta "le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi" delle previsioni del PI.

In merito ai servizi socio-sanitari il Piano degli Interventi perseguirà il miglioramento del sistema di offerta coordinata degli interventi sociali del Comune di Vicenza con gli interventi socio-sanitari residenziali, semiresidenziali e territoriali forniti dall'IPAB.

Lo strumento dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001 n. 35, viene richiesto, alla Regione Veneto, dal Comune di Vicenza in accordo con IPAB con lo scopo di miglioramento del sistema di offerta coordinata tra gli interventi sociali del Comune di Vicenza e quelli dell'IPAB attraverso nuova residenze per anziani e a questo scopo con la valorizzazione del patrimonio esistente non più funzionale.

Con l' accordo di programma viene proposta la variante alle destinazioni urbanistiche dell'edificio proprietà dell'Istituto ubicata nel Centro storico cittadino in Contrà Oratorio dei Proti.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI



Palazzo Serbelloni e le sue pertinenze, in contra' Proti in Centro Storico, sono di proprietà dell'Ipab. L'edificio del Seicento, ha ospitato nel tempo degli uffici del Coni e del Comune di Vicenza, e in parte sede della Congregazione di Carità, necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione e valorizzazione che permetterebbe di riportarlo all'antico splendore recuperando nell'insieme anche l'antico brolo.

Palazzo Sale Serbelloni è un edificio dalla facciata asimmetrica, al piano terra, a intonaco di leggero bugnato, si apre un grande semplice portone

centinato. All'interno l'atrio passante ha un soffitto a travi scoperte, mentre al piano nobile si trova la sala dell'alcova, purtroppo in parte manomessa e privata di alcune finestre, nella parete di fronte si trova un grandioso camino dalla nappa arricchita di sontuosi stucchi che incorniciano gli stemmi delle famiglie Sale e degli Arnaldi: ricordo del matrimonio di Ottaviano Sale con Cornelia Arnaldi.

Si tratta di uno dei palazzi più importanti del Seicento a Vicenza, molto particolare anche perché le finestre al piano terra sono prospetticamente concepite: è il primo e unico caso di adeguamento delle finestre ad esigenze prospettiche presenti a Vicenza. (fonte sito web Ipab)

L'Ente intende procedere al riuso con destinazioni compatibili, possibilmente pubbliche, direzionali o di rappresentanza al fine di restituire alla città un monumento di notevole interesse.

3. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

L'Accordo di programma tra Regione Veneto, Comune di Vicenza, Ipab è finalizzato alla programmazione dei centri di servizio per anziani autosufficienti e non, e alla valorizzazione del patrimonio al fine di recuperare risorse finanziarie con la vendita da poter investire in nuove attrezzature.

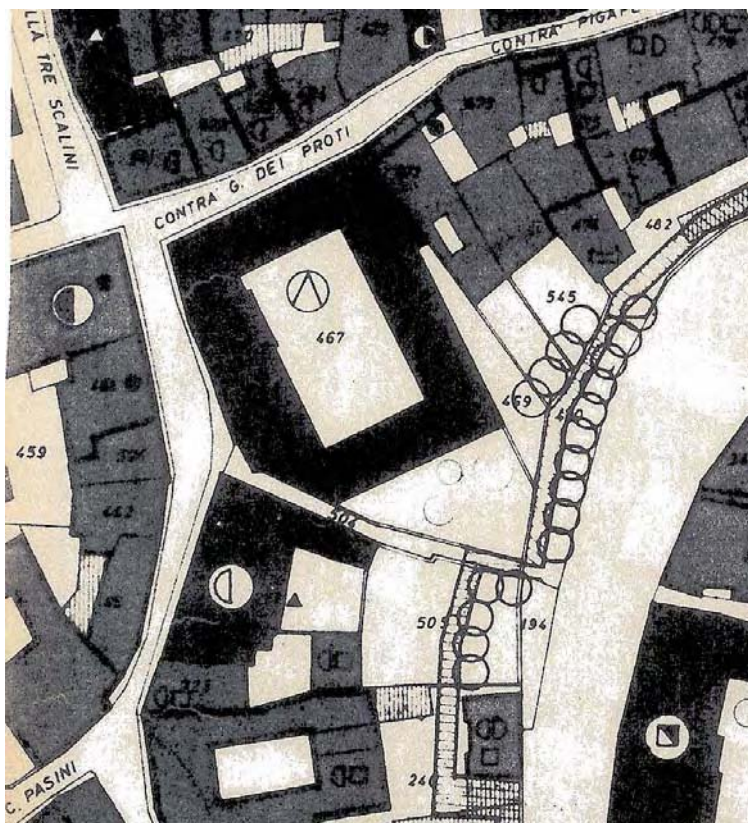


Il complesso edilizio del Palazzo Serbelloni in contrà Proti, e gli spazi aperti di pertinenza sono un patrimonio immobiliare di pregio dell'Istituto, che nella prospettiva di investimenti che sta portando avanti, per le nuove strutture assistenziali, deve mettere in valorizzazione, a fronte della disponibilità di luoghi più idonei e di più facile accesso e gestione, il proprio patrimonio

Per il Palazzo Serbelloni l'intento è quello di attribuirgli delle destinazioni d'uso che, compatibilmente con le caratteristiche del bene e con il vincolo monumentale presente, contentano un riuso più proficuo dell'immobile.

4. LE PREVISIONI URBANISTICHE, I VINCOLI

L'area è attualmente classificata dal PRG/PI come zona RSA1 - Centro Storico, e quindi soggetta alle disposizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico – Piano Coppa.

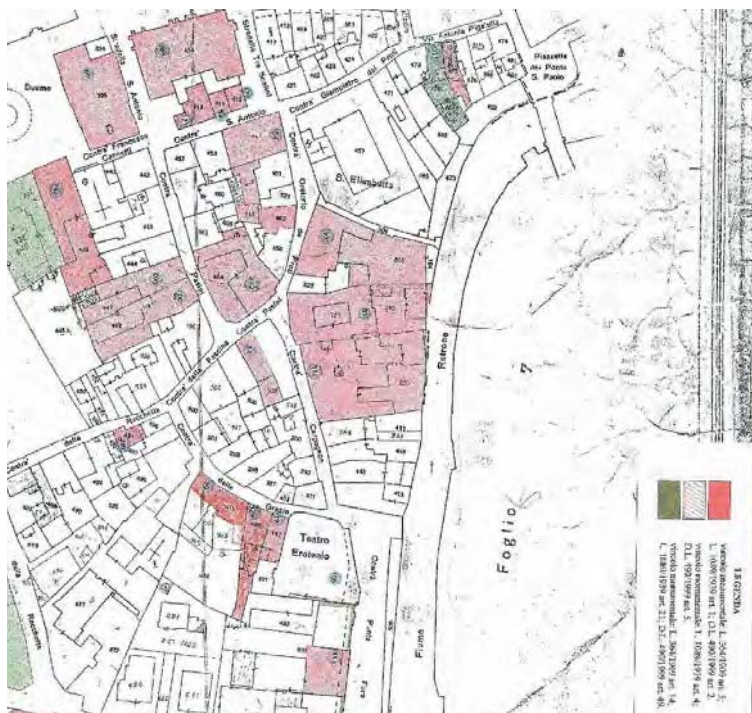


Per il Palazzo Serbelloni il piano del Centro Storico riconosce le attrezzature pubbliche con destinazione "E.C.A."

Il PAT, approvato con Conferenza di servizi del 26 agosto 2010, conferma per l'area la destinazione a Centro storico del capoluogo per il quale prevede, inoltre, nell'elaborato 2 del PAT la definizione di invariante di *natura storico-monumentale*.

All'art. 23 delle NTA si fa riferimento all'ambito UNESCO quale area dove è richiesta particolare attenzione alla qualità e decoro urbanistico e ambientale, il PAT fa propri gli impegni e gli obblighi contenuti nella convenzione sulla protezione del patrimonio firmata nel 1972 e ratificata con L. 184/77, la zona del Centro Storico dove ricade l'edificio oggetto di

Variante è classificata come “ambito altomedievale” a cui fa riferimento l'art. 21 delle NTA del PAT.



Il Centro Storico che è classificato a d alto rischio archeologico, ai sensi del D.Lgs 42/04.

Palazzo Serbelloni è inoltre individuato quale monumento soggetto all'art. 12 del sopracitato D.Lgs 42/04, il Decreto di vincolo specifico risale al 02/12/1930.

Dati catastali: Sez. Urbana; foglio 4, mappale 505.

5. LA VARIANTE

Con l'accordo, ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001, si propone la redazione di una variante urbanistica che preveda destinazioni d'uso in parte diverse da quelle attuali ad “attrezzatura pubblica”.

Con il presente accordo si variano le previsioni urbanistiche integrando la tavola A'1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico con la scheda “Variante al PPCS- Palazzo Serbelloni” come di seguito descritto:

“Per l'ambito “Palazzo Serbelloni” è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti;

Le destinazioni consentite saranno pertanto le seguenti:

a) destinazioni prevalenti:

- residenza;

b) destinazioni secondarie:

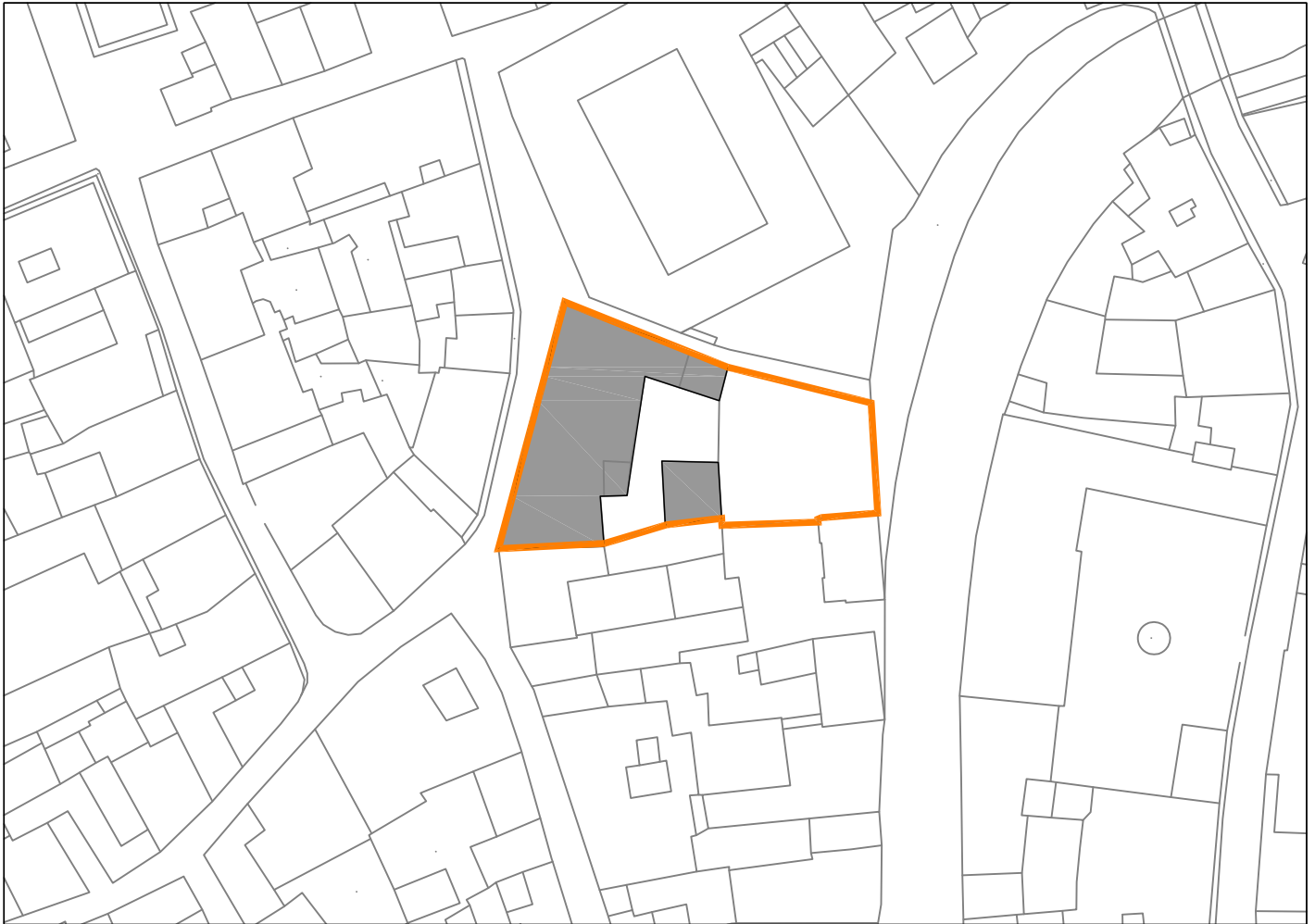
- uffici pubblici e privati,
- commercio al dettaglio;

c) destinazioni compatibili:

- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- attrezzature di carattere religioso;

-
- **teatri e cinematografi;**
 - **alberghi e pensioni;**
 - **artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 300 per unità locale;**
 - **garages di uso pubblico;**
 - **assistenziali e altri servizi di carattere sociale e sanitario;**
 - **tutte le altre destinazioni non escluse.”**

Di seguito si riporta la scheda “Variante al PPCS – Palazzo Serbelloni”.



VARIANTE AL P.P.C.S
Palazzo Serbelloni



Ambito di variante

Sono consentiti gli interventi edilizi autorizzati dalla competente Soprintendenza e le seguenti destinazioni:

Per l'ambito "Palazzo Serbelloni" è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti.

Gli interventi dovranno mirare alla qualità architettonica e alla qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi di pertinenza del fabbricato.

Di seguito si riportano i seguenti elaborati tecnici:

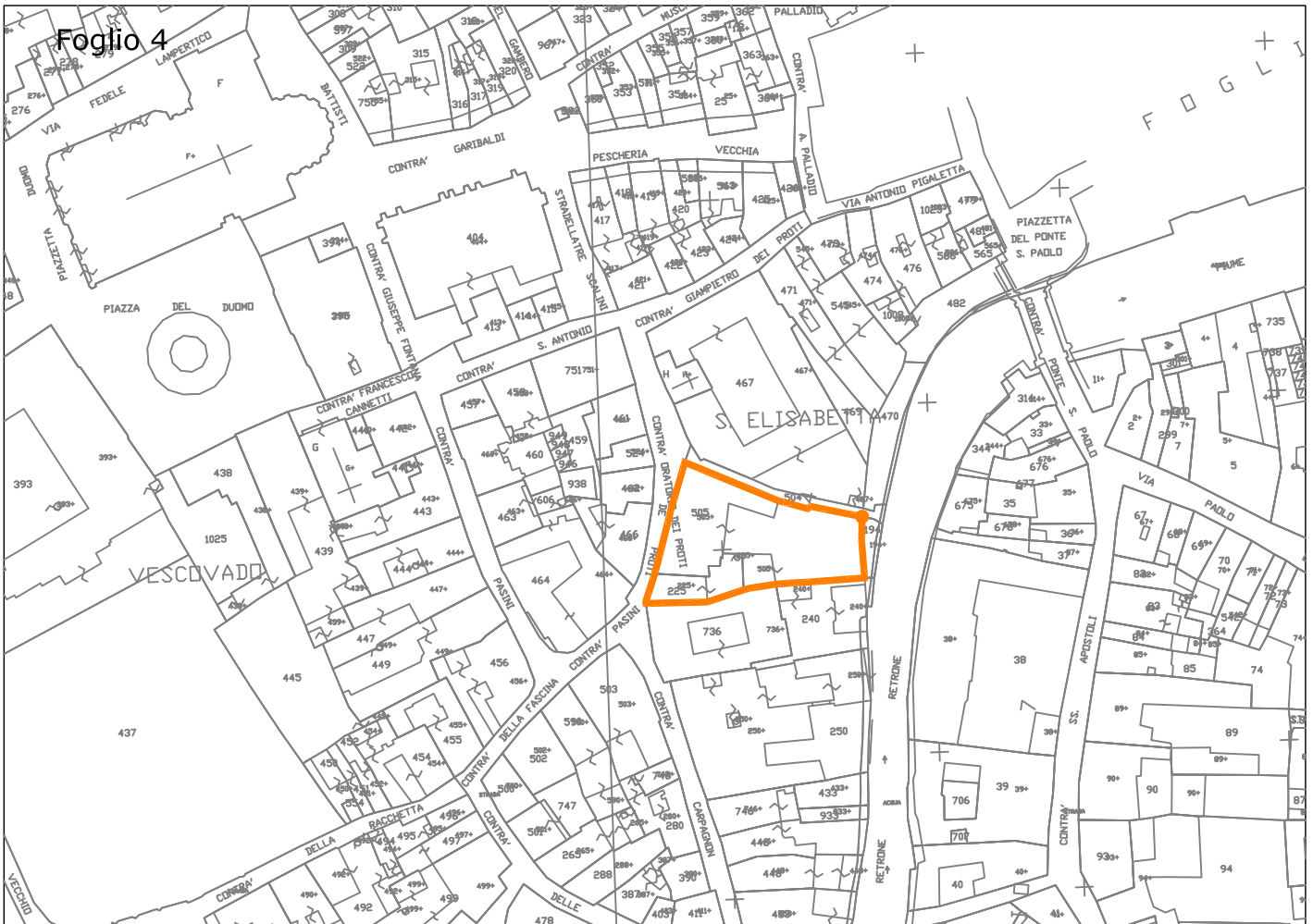
Scheda 7.1 – Localizzazione

Scheda 7.2 – PI vigente

Legenda Scheda 7.2

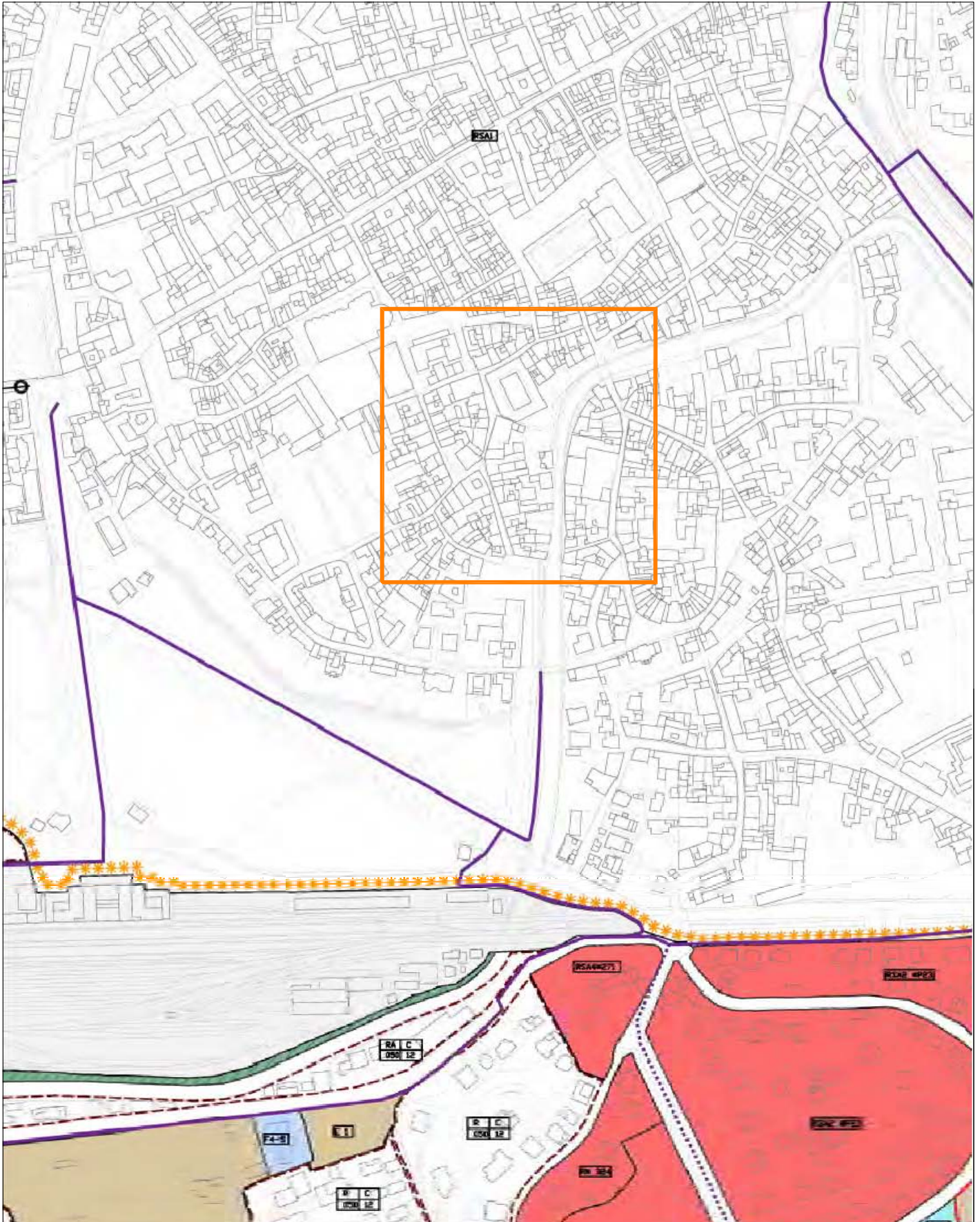
Scheda 7.2.1 – Estratto del Piano Particolareggiato Centro Storico

Scheda 7.3. – PAT approvato



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 7.1 - Localizzazione



estratto scala 1:5.000

Scheda 7.2 - PI vigente

LEGENDA

- Confine comunale
- 1 - Destinazioni d'uso
- 2 - Tipologie di intervento urbanistico
- 3 - Indici di utilizzazione
- 4 - Altezze massime degli edifici (mt)

ZONIZZAZIONE

ZONE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

- RSA1 - Centro storico art. 35 NTA
- RSA2 - Zona di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale
- RSA3 - Borghi storici
- RSA4 n° - Beni storico architettonici
- R n° - Zone a verde privato

ZONE RESIDENZIALI E MISTE

- Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R/C - R/C' - RA/C - RCD/C - R/CIA) art. 36 NTA
- Zona residenziale e mista esistente e di ristrutturazione (R/RT - RA/RT - RCD/RT) art. 37 NTA
- Piano esecutivo confermato (R/PEC) art. 43 NTA
- Ambito soggetto a P.I.R.U.E.A. art. 38 NTA
- Zona residenziale e mista di espansione (R/E - RA/E) art. 39 NTA
- Area Speciale n° art. 40 NTA
- Area soggetta a P.U.A. nell'ambito delle frazioni n° art. 41 NTA
- Ambito soggetto a Piano Particolareggiato n° art. 42 NTA
- A.I. - Ambito di intervento del PIRUEA Vetri o del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
A.V. - Ambito Edificato del PIRUEA Vetri art. 38 NTA
A.E. - Ambito di intervento del PIRUEA Pomari art. 38 NTA
Comparti del PP10 - COMPARTO A-B-C art. 38 NTA
- Ambito di archeologia industriale art. 42 NTA
- Edificio di valore storico documentale art. 42 NTA

ZONE PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI

- Artigianali e Industriali esistenti e di completamento (A/C - A/PEC - I/C - I/bis - I Speciale) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie esistenti e di completamento (CA/C - CA/PEC) art. 46 NTA
- Piani esecutivi confermati (A/PEC - CA/PEC) art. 45 NTA
- Artigianali e Industriali di espansione (A/E - I/E) art. 45 NTA
- Commerciali - anonarie di espansione (CA/E - CA'E) art. 46 NTA
- Zona produttiva di Vicenza Est (A/CA/E) art. 44 NTA
- Zona produttiva di Bertessina (ARCA/E) art. 44 NTA

ZONE AGRICOLE

- E1 art. 47-55 NTA
- E2.1 art. 47-55 NTA
- E2.2 art. 47-55 NTA
- E2.3 art. 47-55 NTA
- E2.4 art. 47-55 NTA
- E3 art. 47-55 NTA
- Annessi rustici non più funzionali al fondo art. 50 NTA - punto 2
- Attività produttiva in zona rurale art. 51 NTA
- Vincolo di non edificazione art. 35 NTA
- R n° (ex RSA6 - vedi nucleo di riferimento) art. 35 NTA

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

- SP1 - Zona per l'istruzione art. 30 NTA
- SP2 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- SP2 bis - Area Tiro a segno
- SP2 ter - Area Meschinelli
- SP3 - Zona per attrezzature religiose
- SP3 bis - Zona per attrezzature religiose nella Frazione di Debba
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzata
- SP4 bis - Zona a verde naturale e attrezzata di Gogna
- SP5 - Zona a verde sportivo
- SP5 ter - Strada Parco
- SP6 - SP6* - Zona per parcheggi pubblici
- SP5 bis - Spazi aperti
- Area per manifestazioni di massa

ZONE PER INTERVENTI DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE ESISTENTI (S) E DI PROGETTO (F)

art. 31 NTA

- F1 - Zona per attrezzature di interesse collettivo
- F2 - Zona per attrezzature religiose
- F3 - Zona per attrezzature militari e per la protezione civile e ordine pubblico
- F3 bis - Zona Laghetto
- F3 ter - Zona a servizio della Caserma Ederle
- F4 - Zona per impianti tecnologici e per servizi speciali
- F4 ter - Area slla in via Blron di Sopra
- F5 - Zona per l'edilizia scolastica ed universitaria con strutture ricettive complementari
- F5 bis - Zona di progetto per l'Università
- F6 - Zona per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F6 bis (S) - Casa Famiglia Speranza in località Via Nicolosi 32
- F6 bis (F) - Area slla in viale Cicoli
- F6 ter - Ex Colonia Bedin Alighieri in località Gogna
- F6 quater - Comunità alloggio per disabili in località Bertessa
- F7 - Zona per fascia alberata
- F8 - Zona per attrezzature sportive
- F9 - Zona per attrezzature sociali al servizio dell'industria
- F10 - Zona cimiteriale
- F11 - Zona per parcheggi ed aree interscambio
- F12 - Aeroporto
- F13 - Zona per campeggi
- F14 - Zona per orti urbani
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- F16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio

INFRASTRUTTURE

- Viabilità esistente e di progetto art. 25 NTA
- Infrastrutture viarie Quartiere S. Felice art. 26 NTA
- Strada parco art. 27 NTA
- Piste ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi ciclabili art. 28 NTA
- Percorsi pedonali art. 28 NTA
- Zona ferroviaria art. 32 NTA
- S - Zona di rispetto stradale art. 33 NTA
- Fascia di rispetto stradale art. 33 NTA

TUTELE

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- V/I - Vincolo cimiteriale art. 56 NTA
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 57 NTA
- Fascia di rispetto tecnologico art. 57 NTA
- V/5 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua art. 56 NTA
- Fascia di rispetto per attrezzature sanitarie e ospedaliere art. 57 NTA

PROGETTI SPECIALI

art. 58 NTA

- Ambiti Progetti Speciali
- 1 - Valletta del Silenzio
- 2 - Astichello
- 3 - S. Agostino/Retrone
- 4 - Oasi di Casale
- 5 - Monte Crocetta
- 6 - Bojo delle Maddalene

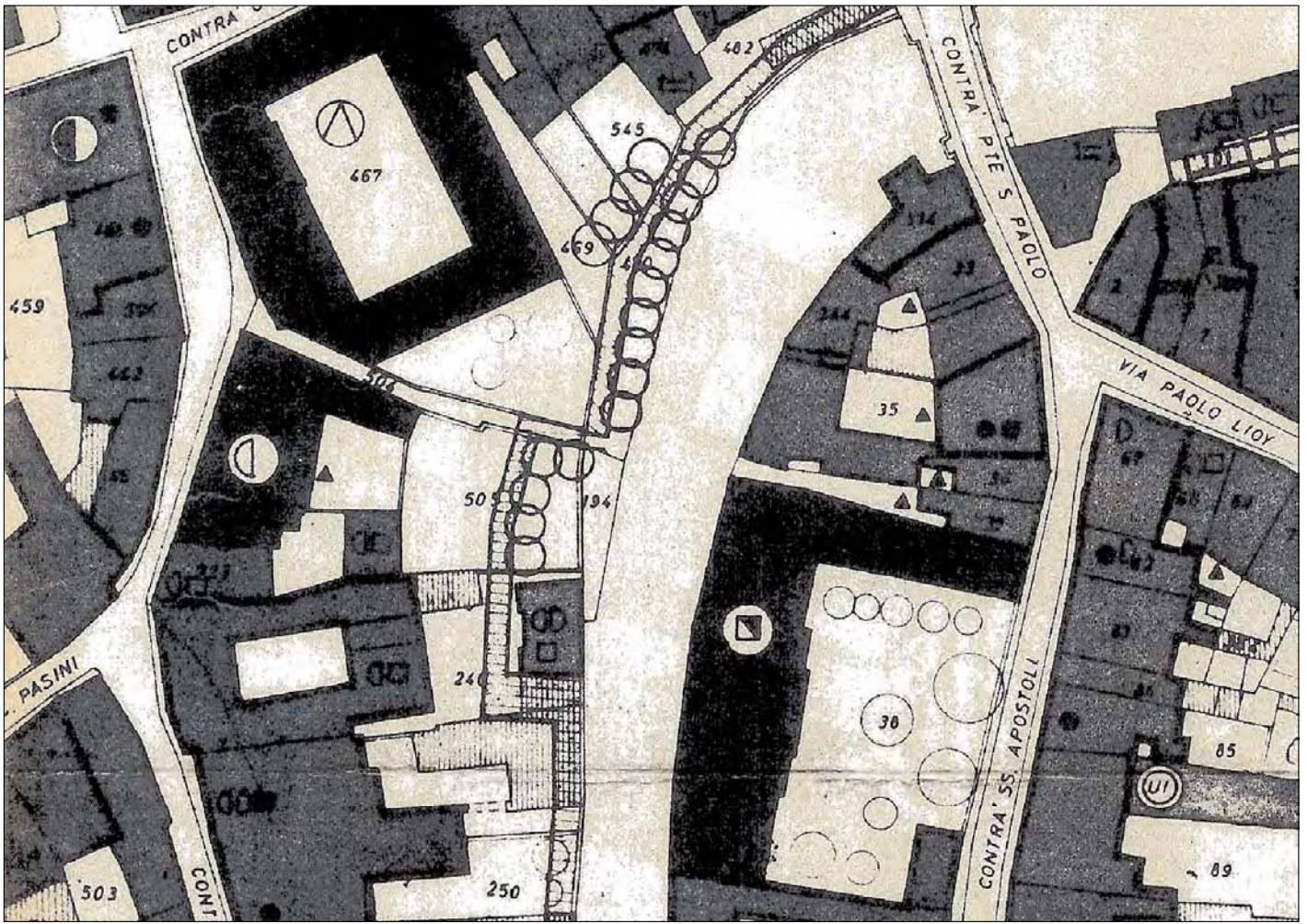
SITI DA BONIFICARE

art. 59 NTA

- MISP n° - Messa in sicurezza permanente
- MISO n° - Messa in sicurezza operativa

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

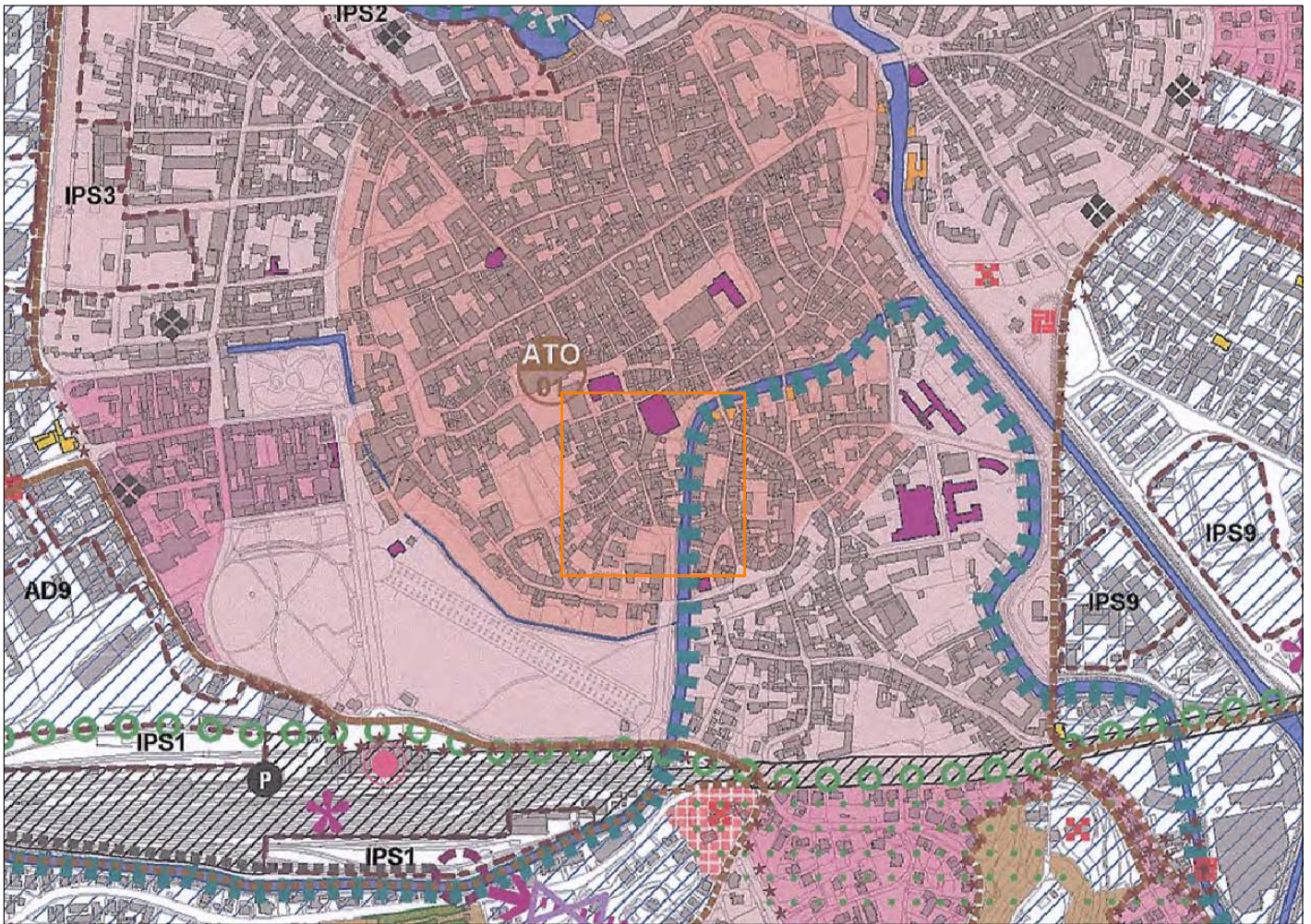
- Elettrodotti >132 KV
- Cono di volo (D.M. 120/1977)
- Zone di tutela assoluta relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 5)
- Zone di rispetto relative alla difesa delle risorse idriche (D.P.R. N. 236/1988 - art. 6)
- Previsione puntuale annesso rurale art. 50 NTA



ATTREZZATURE PUBBLICHE

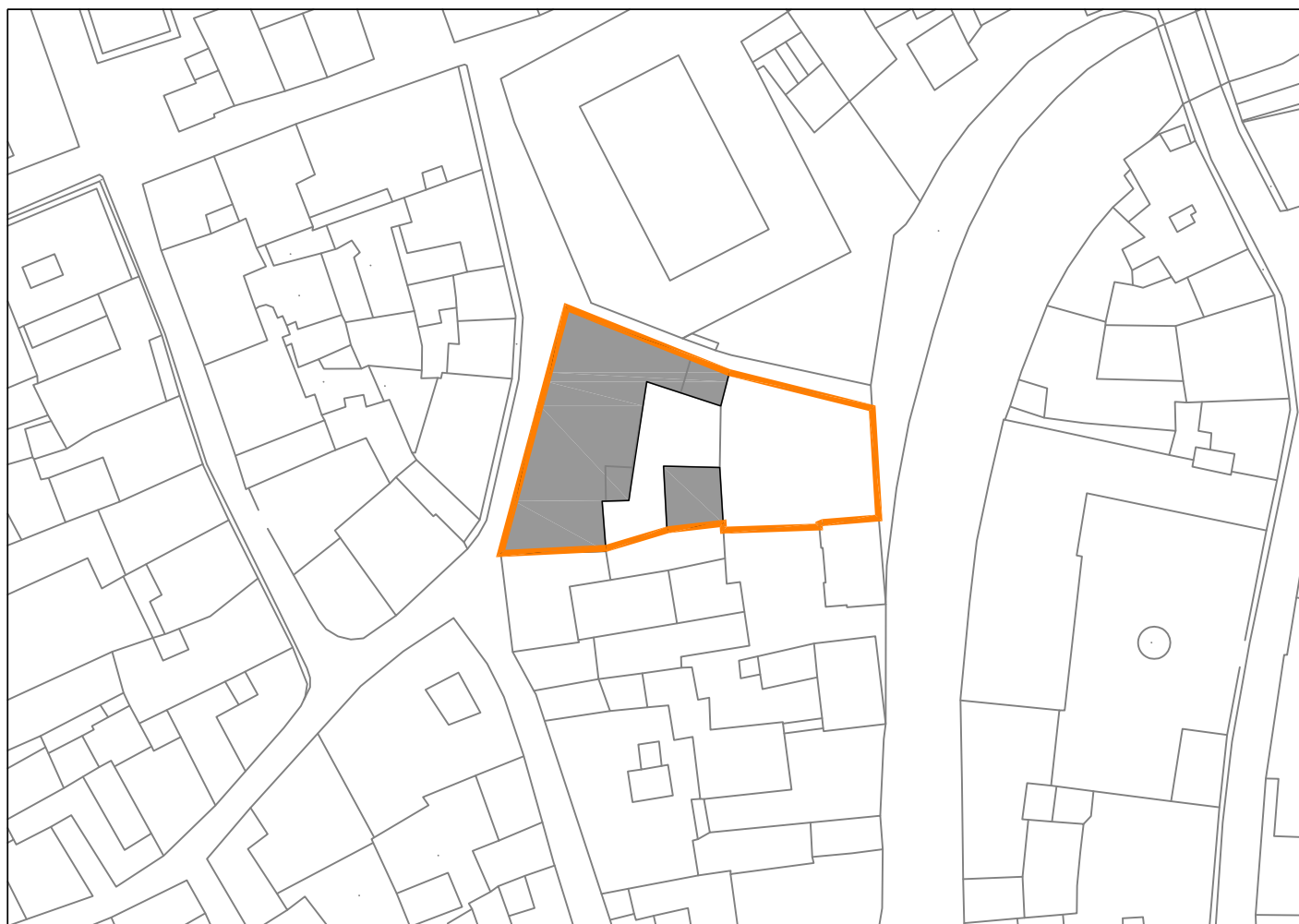


E.C.A.




estratto scala 1:10.000 - Tavola 4, Carta della trasformabilità

Scheda 7.3 - PAT approvato



VARIANTE AL P.P.C.S
Palazzo Serbelloni

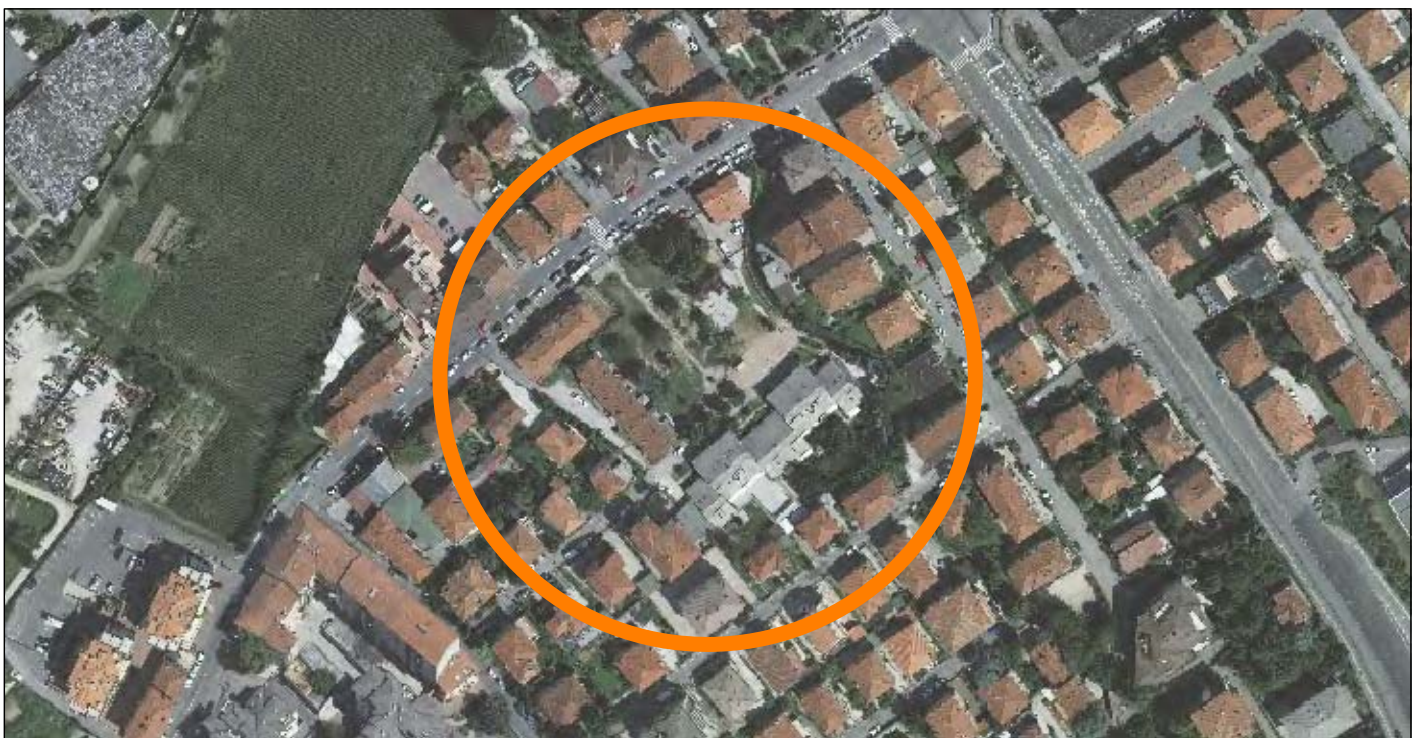
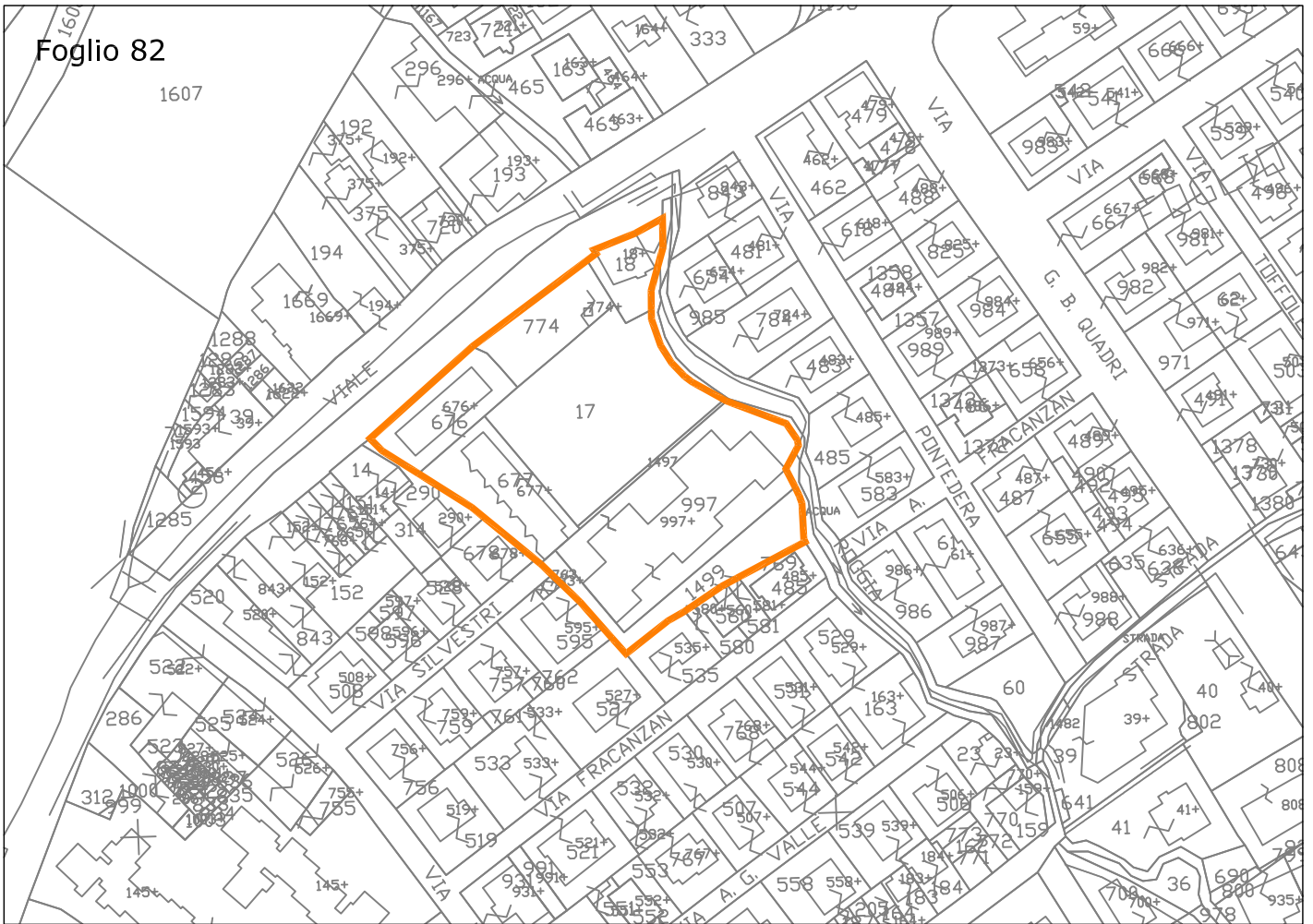
 Ambito di variante

Sono consentiti gli interventi edilizi autorizzati dalla competente Soprintendenza e le seguenti destinazioni:

Per l'ambito "Palazzo Serbelloni" è ammesso il recupero degli edifici esistenti, oltre alle destinazioni assistenziali, a servizi e attività di carattere sociale e sanitarie, sono consentite le destinazioni d'uso previste dell'art. 34 punto 1. per le zone residenziali, senza i limiti stabiliti dalla tabella di cui al punto 2., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera d) e delle seguenti:

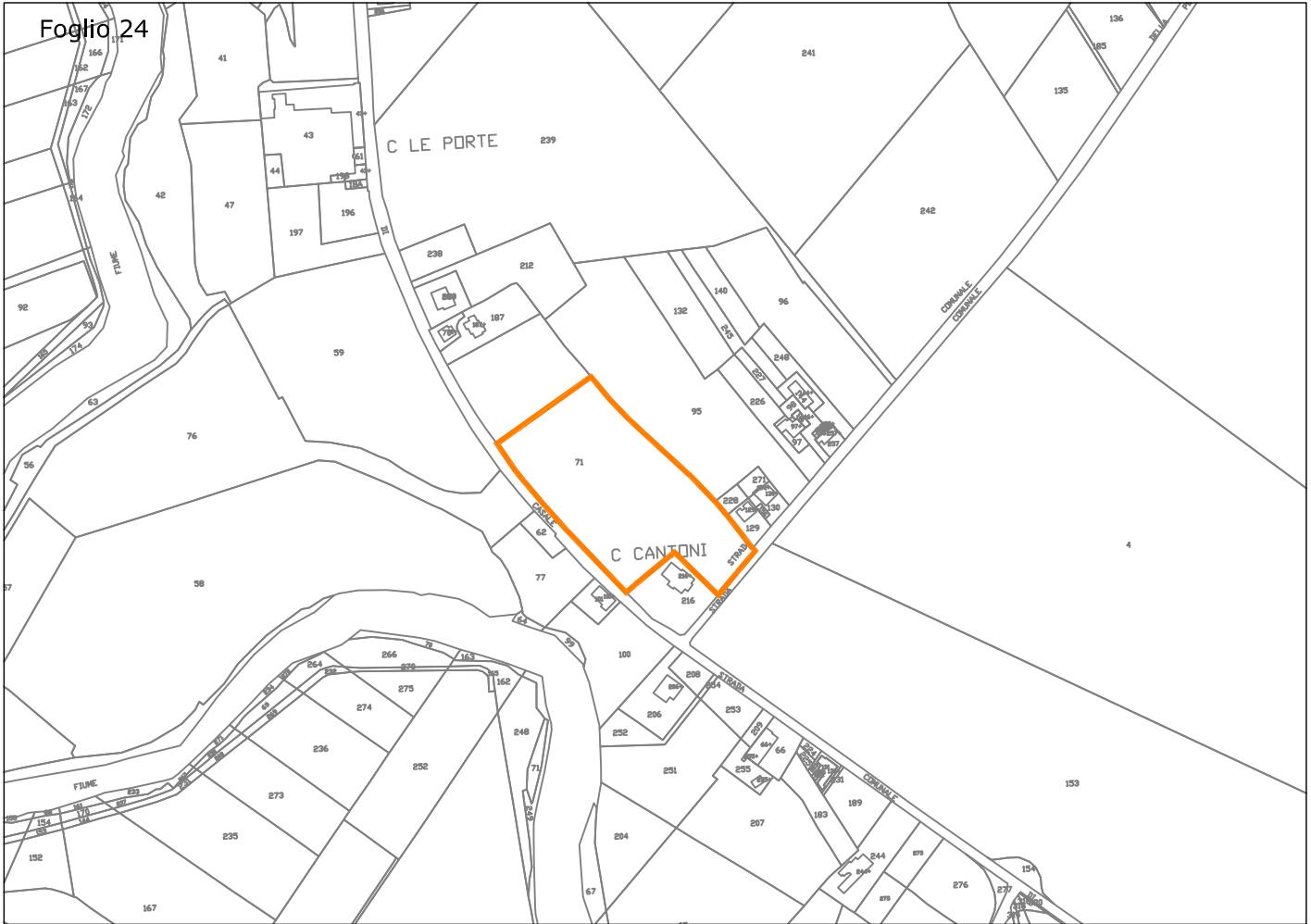
- stazioni di servizio e di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti;
- distributori di carburanti.

Gli interventi dovranno mirare alla qualità architettonica e alla qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi di pertinenza del fabbricato.



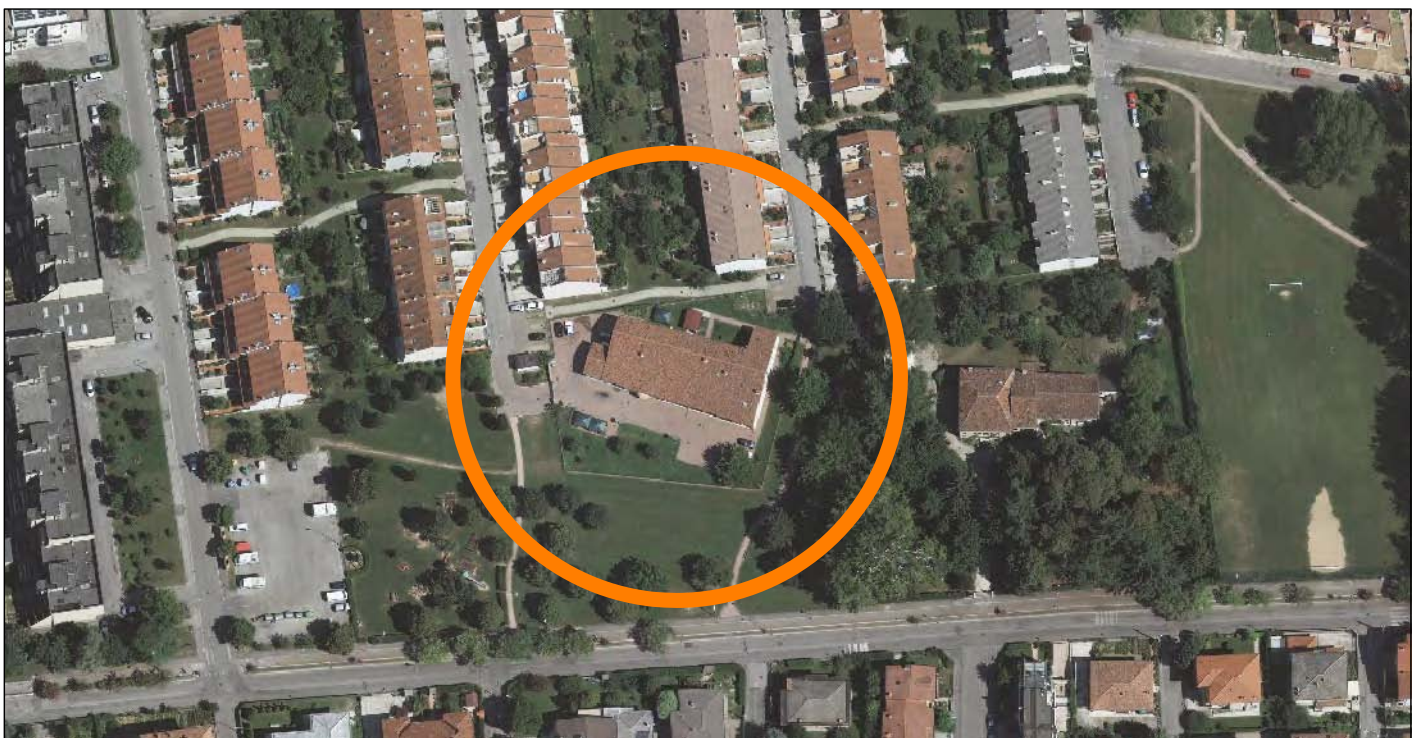
estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 8.1 - Localizzazione



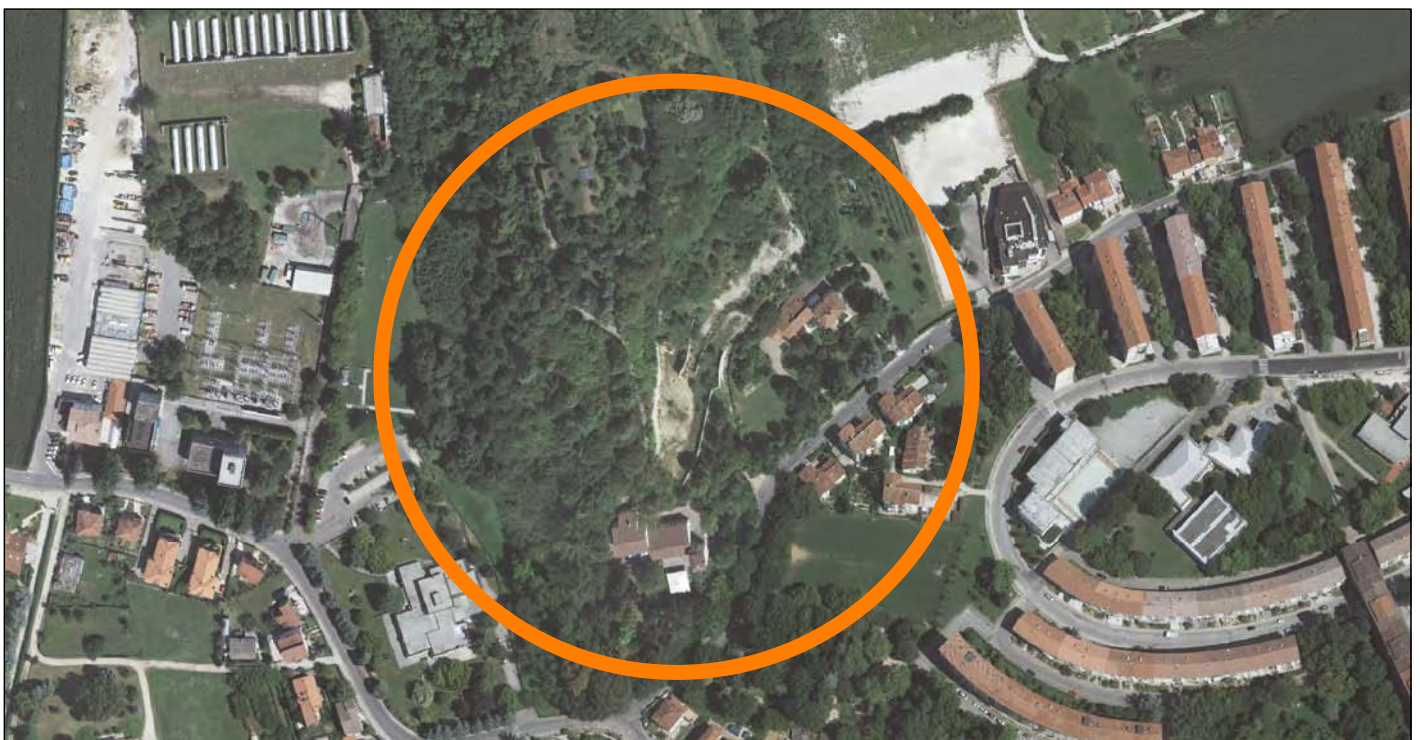
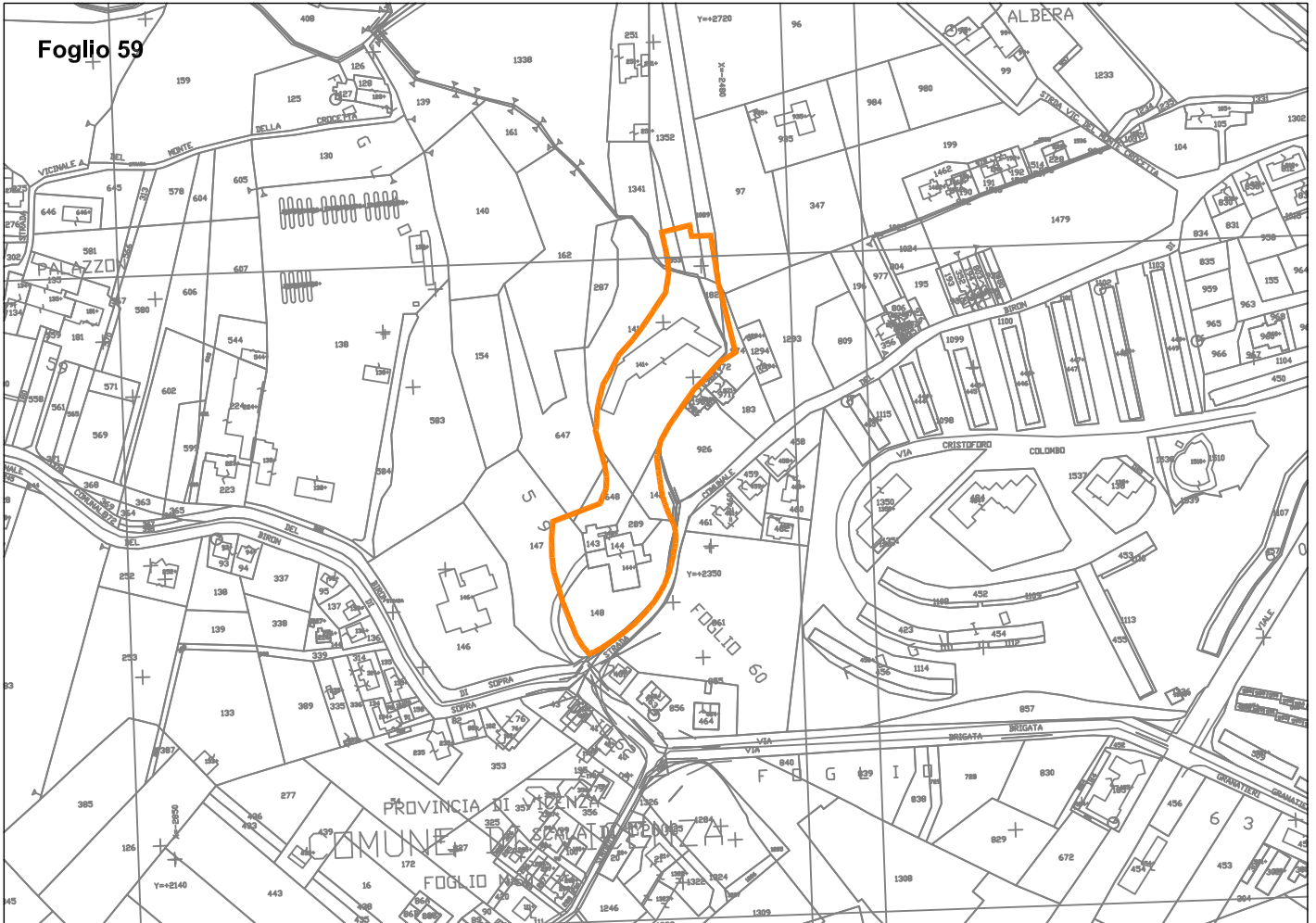
estratto catastrale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 10.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:2.000 e vista aerea dell'area

Scheda 11.1 - Localizzazione



estratto catastale scala 1:5.000 e vista aerea dell'area

Scheda 12.1 - Localizzazione