

Ambito di Intervento



Edifici ex Centrale del Latte da ristrutturare secondo le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistico-edilizia



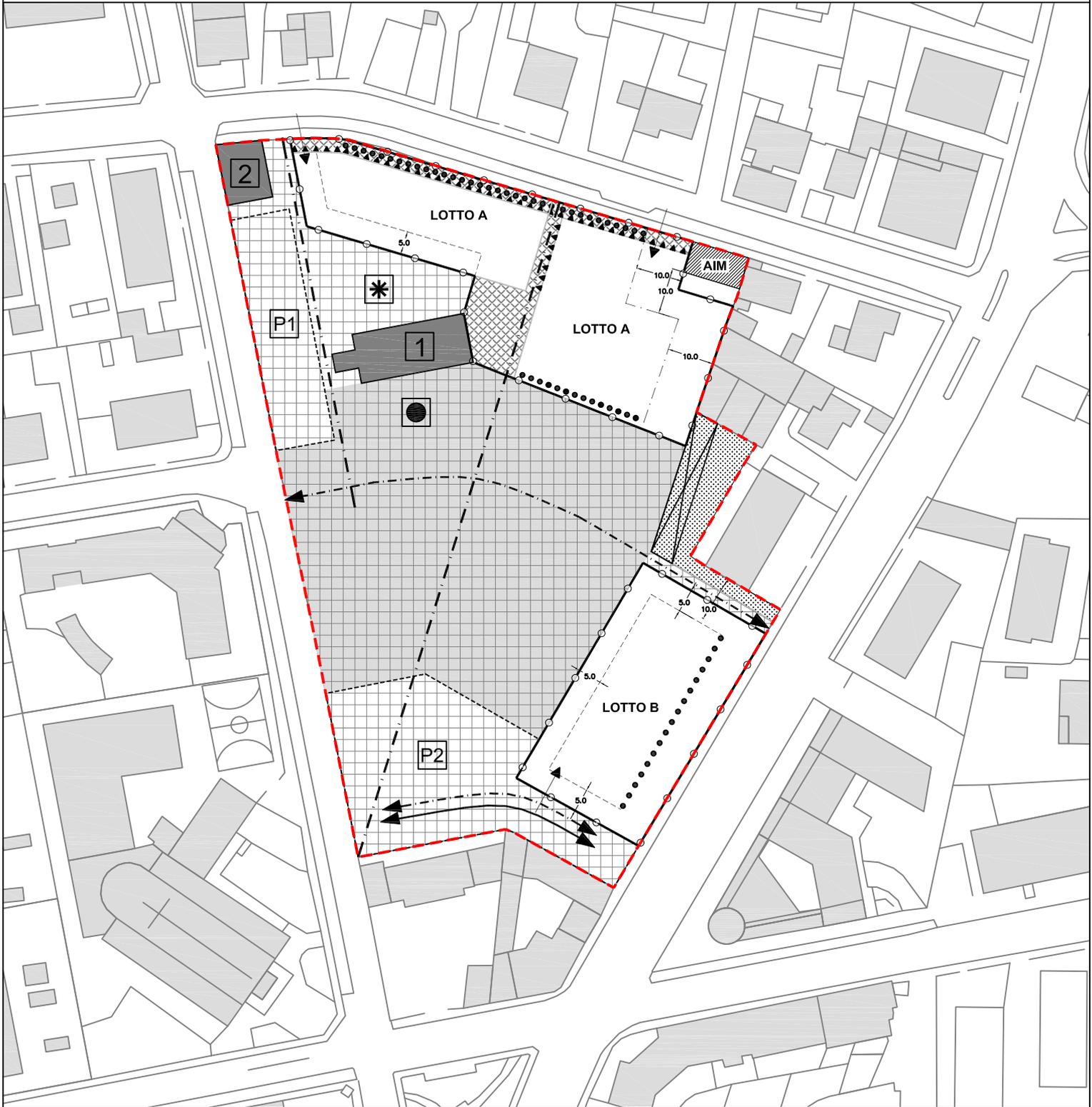
Strutture o manufatti da demolire



Stazione di smistamento energia AIM da mantenere



scala adattata



-  Ambito di Intervento
-  Spazio pubblico da progettare
-  Edifici pubblici (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici)
-  Parco urbano
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili secondari
-  Localizzazione Piazza degli Eventi
-  Localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata
-  Posizionamento indicativo dei parcheggi

-  Asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio
-  Accessi carrai (fronte obbligatorio)
-  Superficie fondiaria privata (LOTTO A - LOTTO B) - 4.500 mq massima
-  Allineamento obbligatorio
-  Percorsi porticati
-  Spazio porticato a uso pubblico (piano terra)
-  Lotto proprietà comunale
-  Nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune
-  Stazione smistamento energia AIM

  
scala adattata

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

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

**Funzioni e attività**

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

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

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

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

**Modalità di intervento**

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

ex sede Centrale del Latte [1]

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

ex palazzina uffici [2]

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

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

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

**Piazza degli Eventi**

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

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

**Parco urbano**

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

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

Tra le funzioni, andranno considerate le seguenti:

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

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

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

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

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

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

**Parcheggi**

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

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

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

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

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

**Indicazioni generali**

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

EDIFICAZIONE PRIVATA

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

seguenti parametri edilizi:

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

Altezza massima: 13,50 metri

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

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

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

**Prescrizioni:****LOTTO A**

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

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

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

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

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

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

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

**LOTTO B**

La nuova costruzione sarà a completa destinazione residenziale.

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

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

**Indicazioni generali**

La progettazione degli edifici privati dovrà utilizzare fonti rinnovabili.

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

**ALTRI INTERVENTI****Demolizioni**

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

**Bonifiche**

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

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

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

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

**Stazione di smistamento energia AIM Vicenza spa**

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

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