



COMUNE DI VICENZA

**Variante parziale al PI
ai sensi dell'art.18, comma 1
della L.R. 11/2004 per il recepimento
dell'accordo "Area ex Enel"**

**ELABORATI DI VARIANTE
Giugno 2017**



**a cura dell'Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio - Settore Urbanistica**

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.
N.DEL

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GEN.LE

Il Direttore Unità di Progetto
Pianificazione Strategica e Territoriale
arch. Antonio Bortoli

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	pag.	1
- IL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE	pag.	2
- L'ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/2004	pag.	3
- LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag.	16
- DICHIARAZIONI, ASSEVERAZIONI E VERIFICHE DI LEGGE	pag.	17
ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE, SCALA 1:5000 – ESTRATTO DI VARIANTE	pag.	18
ELABORATO 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE – ESTRATTO DI VARIANTE	pag.	19
- SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO - SCHEDA N. 05		
- SCHEDE DEGLI ACCORDI - SCHEDA N. 16		



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



IL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

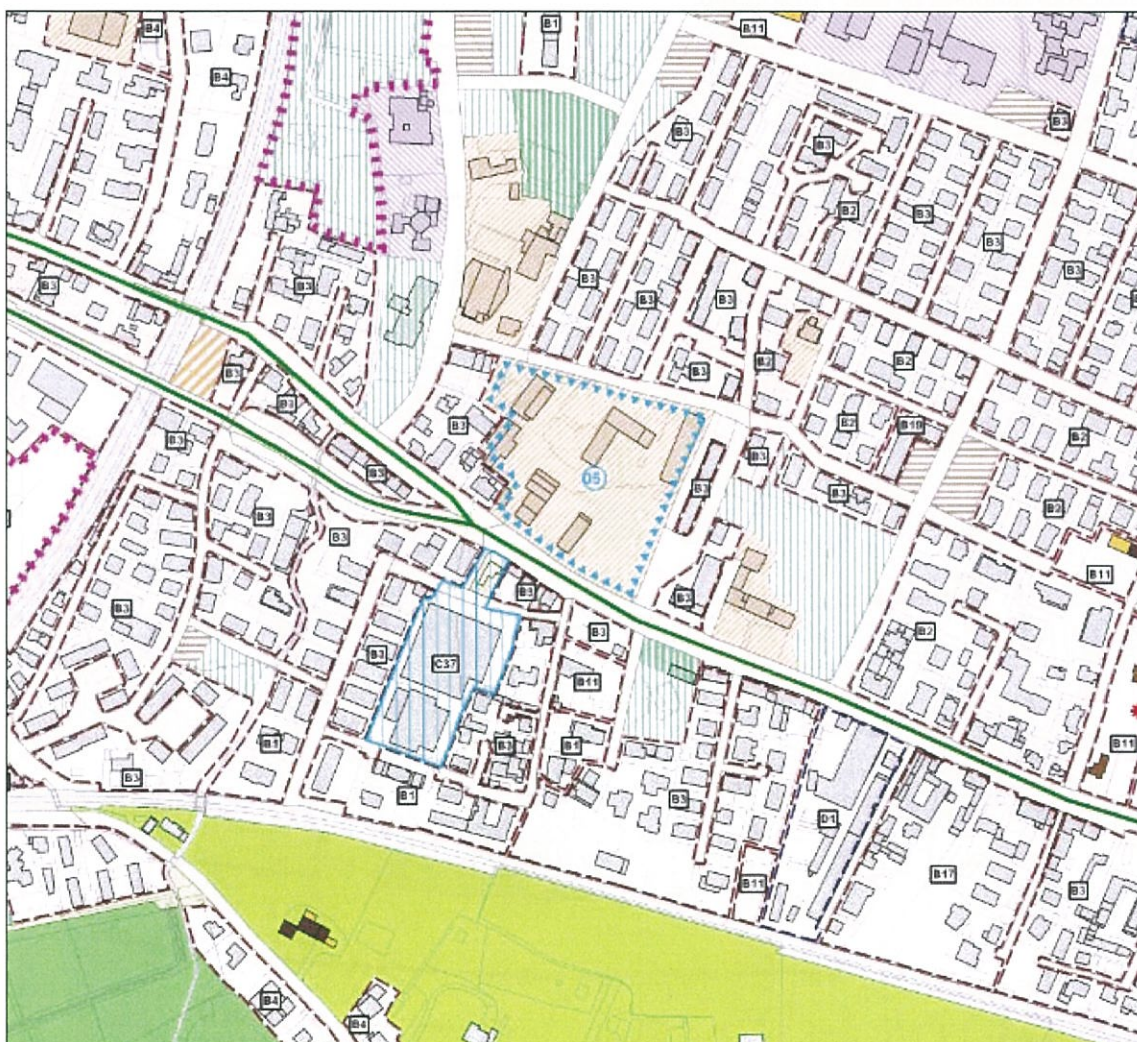
Il Piano degli Interventi classifica l'area oggetto della presente variante come "Zona a servizi".

Con la variante parziale ai sensi della L.R. 11/2004 e L.R. 50/2012 è stato individuato l'ambito di degrado n. 5 che ricomprende la suddetta area e che rinvia:

- alle disposizioni di cui all'art. 28 delle NTO, che consente l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e di grandi strutture di vendita
- all'apposita scheda contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche (scheda n. 5).

Tale scheda consente l'attuazione degli interventi, in considerazione delle specifiche destinazioni da insediarsi, mediante accordo "ex art. 6 della L.R. 11/2004" da valutare in sede di VAS.

Tra gli obiettivi generali per l'area, come previsto dalla variante "ex L.R. 50 del 28/12/2012" vi è il recupero urbanistico della stessa attraverso la sua valorizzazione con un mix funzionale che preveda oltre alla residenza, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi e attrezzature al servizio della collettività.



In figura, in alto: Piano degli Interventi, estratto Tavola 5, Elaborato 3 - Zonizzazione



L'ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/2004

In data 29.10.2014 con nota acquisita al P.G. n. 84830, e successive modifiche e integrazioni, è pervenuta da parte di C.D.S. Costruzioni S.p.A., in qualità di soggetto attuatore degli interventi proposti in forza di un contratto di leasing e da UBI Leasing S.p.A., in qualità di ditta proprietaria, una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 per l'area di proprietà denominata "area ex Enel di Viale della Pace".

Il complesso immobiliare esistente è costituito da una serie di fabbricati di struttura varia ed eterogenea, in degrado e disuso, con aree scoperte in parte destinate a verde e in parte destinate a piazzali adibiti a parcheggio e aree di manovra.

E' inoltre presente un vecchio traliccio ENEL, attualmente dismesso e utilizzato come struttura di appoggio per le antenne radio base di una compagnia di telefonia che occupa un fabbricato presente nell'ambito.

Tutti i fabbricati, a eccezione del fabbricato utilizzato dalla compagnia di telefonia, sono attualmente inagibili; ciò anche a seguito delle vicende pregresse che hanno portato sia l'Amministrazione Pubblica che la Proprietà a intervenire più volte mettendo in sicurezza il sito e chiudendo tutti gli accessi in quanto l'area in questione è stata oggetto di occupazione abusiva da parte di senzatetto, anche a seguito di ordinanze e revoca di agibilità di tutti i manufatti.



In figura, in alto: Tavola Stato attuale - Planimetria generale con piano quotato, alberature esistenti, Profili fabbricati esistenti



Documentazione fotografica stato di fatto



L'istanza pervenuta propone la demolizione di quasi tutta la volumetria esistente, fatta eccezione del fabbricato utilizzato da una compagnia di telefonia, e la realizzazione di nuovi edifici con diverse destinazioni, limitando l'insediamento della struttura commerciale a una superficie di vendita inferiore a mq. 1.500 (mq. 1.499).

L'ambito d'intervento interessato comprende gran parte della zona di degrado individuata dal Piano degli Interventi, restano infatti escluse le proprietà di ENEL tuttora adibite a impianti tecnologici e ricomprende invece la contigua viabilità.

L'estensione dell'ambito alla viabilità limitrofa si rende necessaria al fine del miglioramento della circolazione e delle intersezioni, della risistemazione funzionale degli spazi della carreggiata stradale, della riorganizzazione delle fermate del trasporto pubblico locale secondo le indicazioni impartite dal Settore Mobilità del Comune di Vicenza.

In particolare il progetto prevede l'attuazione degli interventi in tre Unità Minime di Intervento secondo le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati che compongono l'accordo:

1. UMI 1 (commerciale):

Detta unità minima d'intervento riguarda principalmente il fronte di Viale della Pace e comprende l'opera in perequazione (nuovo archivio comunale), le principali opere di urbanizzazione e la struttura commerciale.

In questa unità sono previsti:

- l'edificio con destinazione commerciale (Su mq. 2.527);
- l'edificio pubblico da destinare ad archivio (costituito dagli uffici di Su mq. 414 e dall'adiacente volume tecnologico);
- le aree a standard (parcheggio e verde);
- la ridefinizione della viabilità principale (viale della Pace) e delle vie Bortolan e Marzari mediante una migliore definizione delle intersezioni e l'inserimento di una rotatoria, la previsione di una pista ciclabile, la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale.

2. UMI 2 (residenziale):

La seconda unità minima d'intervento riguarda il fronte su via Rumor e prevede:

- un edificio residenziale (Su mq 2.360) di cinque piani su pilastri al piano terra;
- la viabilità di servizio e le aree a standard (parcheggio e verde).

3. UMI 3 (direzionale):

La terza unità minima d'intervento riguarda l'edificio esistente (Su mq. 412) e le relative aree a standard.

L'accordo potrà essere attuato per stralci a partire dall'UMI 1 che comprende l'opera in perequazione e gli interventi sulla viabilità.

Il soggetto attuatore s'impegna in questo caso a provvedere alla sistemazione provvisoria dell'intera area secondo le indicazioni concordate con gli uffici comunali e secondo la Planimetria Generale 1:1000 – Individuazione del Primo stralcio di intervento.



Variante parziale al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18, comma 1 della LR 11/2004
per il recepimento dell'accordo "Area ex Enel"



Legenda

- UMI 1 (commerciale e archivio comunale)
- UMI 2 (residenziale)
- UMI 3 (direzionale)

In figura, in alto: Unità minime intervento



In figura, in alto: Tavola 10 - Stato futuro: Planimetria generale con individuazione aree a standard pubblico

I benefici di rilevante interesse pubblico si possono riassumere nei seguenti punti:

1. il recupero di un'area fortemente compromessa, caratterizzata da degrado sociale e frequenti episodi di occupazione abusiva;
2. la realizzazione di importanti opere infrastrutturali e la cessione al Comune delle proprietà private interessate dalla viabilità pubblica;
3. la cessione al Comune, a titolo di perequazione per la riclassificazione dell'area, di un archivio robotizzato, annessi uffici e relativa area di pertinenza, urbanizzata, di circa mq 1.123, per un valore complessivo di € 1.380.000,00.

Con riferimento agli spazi a servizi e alle conseguenti aree da cedere o asservire ad uso pubblico è fatta salva la possibilità di ulteriori precisazioni e modifiche in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere medesime che verrà prodotto all'atto di domanda di Permesso di costruire, nel rispetto dell'ammontare complessivo previsto e del rispetto delle superfici minime a parcheggio e a verde previste dalla normativa vigente.

Inoltre al fine di evitare situazioni di degrado le aree a servizi, così come precisate in fase edilizia sentiti i settori comunali competenti, saranno recintate e illuminate secondo modalità concordate in fase di rilascio del Permesso di costruire al fine di garantire la sicurezza delle aree e contestualmente non pregiudicare l'uso pubblico.



In figura, in alto: Estratto Tavola 19 – Vista della nuova organizzazione di v.le della Pace



In figura, in alto: Estratto Tavola 19 – Vista della nuova rotondina in v.le della Pace



Il plusvalore generato dal cambio di destinazione, come da valutazione economica prodotta dal tecnico incaricato redatta ai sensi delle Linee Guida per la valutazione economica degli Accordi Pubblico-Privato approvate dall'Amministrazione Comunale e ritenuta congrua dal competente Settore Patrimonio con nota pgn 137614/2016, ammonta a € 2.855.000,00; considerato che la percentuale minima di perequazione a favore del Comune, ai sensi della Deliberazione di G.C. n. 365 del 14 dicembre 2011 avente per oggetto "Approvazione dello schema di accordo e delle linee guida per la Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privati di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004" aggiornate alla deliberazione n.195/2013 (nuovi valori ICI e IMU) deve essere almeno pari al 40% di detto valore (€ 1.142.000,00), risulta soddisfatta la percentuale minima dovuta in quanto il beneficio a favore del Comune, oltre la riqualificazione urbanistica e viaria di un ambito degradato, è stato stimato in € 1.380.000,00.

Con l'accordo il soggetto attuatore si farà carico di realizzare una struttura moderna ed efficiente atta ad archiviare oltre 8.000 ml di documenti.

I vantaggi conseguenti alla realizzazione di una nuova struttura sono evidenti in quanto il nuovo impianto garantirebbe:

- un notevole ridimensionamento degli spazi occupati dalle strutture tradizionali;
- una notevole riduzione dei tempi di inefficienza;
- una riduzione delle risorse impiegate;
- l'aumento delle capacità di stoccaggio a parità di suolo occupato;
- l'azzeramento dei rischi per infortuni e dei costi connessi;
- la protezione dei materiali e il controllo delle movimentazioni;
- un efficiente sistema antincendio.

La realizzazione dell'opera sarà soggetta alle procedure a evidenza pubblica previste dal D.Lgs. n. 50/2016 che dovranno essere espletate sulla base di caratteristiche tecniche, prestazionali e dimensionali analoghe a quanto descritto negli elaborati di cui all'accordo e concordate con il Comune.

Qualora la gara per la realizzazione dell'opera pubblica si dovesse concludere con l'aggiudicazione dei lavori a un prezzo inferiore saranno a carico del privato eventuali opere o servizi da concordare con il Comune fino a concorrere all'importo di cui all'accordo.

L'edificio in perequazione verrà realizzato secondo le indicazioni planivolumetriche di cui alle tavole allegare all'accordo.

Seguono alcuni estratti.



In figura, a sinistra: Estratto Tavola 9

A destra: Estratto Tavola 13: Stato futuro - Pianta piano terra

In particolare per quanto riguarda la distanza della struttura dalle pareti finestrate degli edifici esistenti fuori ambito, la variante urbanistica recepisce quanto previsto dagli elaborati tecnici che compongono l'accordo prevedendo un'apposita disciplina nel rispetto delle distanze minime di cui al D.M. n. 1444 (distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) e del Codice Civile per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Conferenza di Servizi decisoria del 27.09.2016, il cui verbale è stato approvato con determina dirigenziale n. 10/2017 P.G.n. 1585/2017.

Gli elaborati contengono indicazioni planivolumetriche anche per gli altri edifici con destinazione privata ricadenti dentro l'ambito.



In figura, in alto: Estratto Tavola 13: Stato futuro - Pianta piano terra

La Giunta Comunale, con decisione n. 479 del 3 novembre 2016, ha preso atto dei contenuti della proposta e ha espresso parere favorevole.

Sulla proposta sono stati espressi i seguenti pareri tecnici:

- Parere con prescrizioni del Settore Ragioneria, PG n. 107250 del 23.08 2016;
- Parere Settore Sistema Informativo Comunale, PG n. 112110 del 05.09 2016;
- Parere del Settore Provveditorato, Gare e Contratti, PG n. 115606 del 14.09.2016;
- Parere Settore Ambiente PG n. 122214 del 29.09.2016;
- Parere Settore Mobilità PG n. 124346;
- Parere Settore Infrastrutture PG n. 126968 del 10.10.2016;
- Parere Settore Patrimonio PG n. 137614 del 28.10.2016.

In data 27 settembre 2016 si è svolta la Conferenza di servizi decisoria che ha espresso parere favorevole con le prescrizioni che si sintetizzano di seguito:



- ✓ Viste le interferenze DPA attualmente presenti nell'area la Conferenza di Servizi stabilisce che in sede di rilascio del permesso di costruire del fabbricato residenziale dovrà essere acquisito un nuovo parere di Terna.
- ✓ La Conferenza di Servizi ritiene applicabili i limiti di distanza tra fabbricati di cui al punto 2) dell'art. 9 del Decreto 2 aprile 1968, n. 1444 tra l'archivio robotizzato e l'edificio in proprietà Enel a nord.
- ✓ Per quanto attiene la distanza tra l'archivio robotizzato e l'edificio residenziale a sud invece, pur essendo applicabile il decreto, ritiene opportuno garantire, essendo in presenza di un fabbricato esistente con destinazione residenziale, una distanza tra pareti finestrate non inferiore al fabbricato più alto secondo le modalità di cui all'art. 18 comma 5 lettera d. delle NTO del PI.
- ✓ In considerazione della particolare destinazione pubblica è opportuno che il progettista produca il parere preventivo dei V.V.F.F. (*)
- ✓ La Conferenza di Servizi ritiene inoltre che venga acquisito, prima dell'approvazione della Variante, il parere dell'ente gestore della rete dell'acquedotto, in quanto sono previste opere nella relativa fascia di rispetto.
- ✓ La Conferenza di servizi stabilisce, pertanto, che l'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato a condizione che venga approvato contestualmente all'accordo anche lo schema di Convenzione per l'attuazione degli interventi.
- ✓ Inoltre, come previsto dal PI, dovrà essere avviata la procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.
- ✓ Vista la complessità delle intersezioni presenti occorrerà rivedere la separazione fisica tra la proprietà destinata ad attività commerciale e la futura proprietà comunale. La Conferenza di Servizi prescrive pertanto che il progettista preveda un passaggio con cancello attraverso la proprietà privata per eventuali necessità legate al funzionamento dell'archivio e una più semplice movimentazione dei mezzi in caso di emergenze.
- ✓ La Conferenza di Servizi ritiene opportuno che parte del previsto parcheggio sia a uso pubblico per le esigenze di sosta del quartiere evitando la creazione di zone poco visibili e pertanto "a pericolo degrado".
- ✓ Il Settore Mobilità formalizza in questa sede il proprio parere favorevole con le seguenti prescrizioni per la procedibilità della proposta di accordo delle quali la Conferenza di Servizi prende atto:
 - la realizzazione di una piattaforma rialzata all'intersezione tra le Vie Gonzati, Rumor, Bortolan, Gamba e Marzari;
 - la piantumazione con alberature ad alto fusto anche al fine di evitare isole di calore del fronte del parcheggio lungo V.le della Pace restringendo eventualmente le corsie a mt. 5.50 o prevedendo gli stalli a spina di pesce;
 - informa inoltre che è in corso un progetto che prevedere diverso percorso di pista ciclabile. Occorrerà quindi coordinare temporalmente le due procedure o trovare una soluzione alternativa alla realizzazione di questo tratto di viabilità con la Ditta appaltatrice.
- ✓ La Conferenza di Servizi prende atto del parere del Settore Gare e Contratti che conferma l'assoggettamento dell'opera pubblica (archivio robotizzato) al Codice dei contratti pubblici e stabilisce che, nel caso in cui la gara per la realizzazione dell'opera pubblica si dovesse concludere con l'aggiudicazione dei lavori ad un prezzo più basso rispetto a quello indicato nell'accordo, oltre alla realizzazione dell'archivio dovrà essere garantita la manutenzione per un tot. di anni, la formazione del personale, la fornitura di un quantitativo di cassette fino a concorrere all'importo di cui all'accordo.



- ✓ La Conferenza di Servizi ritiene inoltre opportuno che, in fase di gara, venga chiesta un'offerta per i servizi di manutenzione, formazione e fornitura di nuovi cassette che sarebbero a carico del Comune.
 - ✓ In considerazione del fatto che le aree a servizi non verranno cedute ma saranno private a uso pubblico, la Conferenza di Servizi concorda con quanto suggerito dal Settore Infrastrutture nel parere del 23 settembre in merito all'opportunità che l'illuminazione pubblica venga messa a carico del privato e la possibilità di un diverso trattamento dell'area di pertinenza dell'archivio, attualmente prevista a verde, per ridurre i costi di gestione a carico del Comune.
- (*) In data 8 febbraio 2017 con P.G. n. 17704 è pervenuto il Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco – Vicenza sul nuovo fabbricato destinato ad archivio. Nel parere viene comunicato che la documentazione esaminata risulta “conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, subordinando l'esecuzione delle opere e/o degli impianti, alle seguenti prescrizioni:
- installare un idoneo impianto idrico antincendio nel rispetto della norma UNI 10779;
 - al fine di ridurre la possibilità di propagazione di un eventuale incendio fra fabbricati limitrofi la distanza di separazione tra gli stessi fabbricati deve essere valutata secondo quanto riportato al punto S.3.11 del DM 03/08/2015”.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 14.03.2017 l'organo ha riconosciuto l'interesse pubblico della proposta di accordo costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Inquadramento cartografico: Estratto da mappa catastale, estratto da Carta Tecnica Regionale, estratti dal Piano degli Interventi Comunale, immagine aerea, planimetria rete elettrica
- Tavola 2 - Inquadramento cartografico: Estratti dal Piano di Assetto del Territorio e Variante Piano Interventi zona specifica
- Tavola 3 - Stato attuale - Documentazione fotografica
- Tavola 4 - Stato attuale - Planimetria generale con piano quotato, alberature esistenti; Profili fabbricati esistenti
- Tavola 5 - Stato attuale - Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati A – B – C
- Tavola 6 - Stato attuale - Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati D – E – F
- Tavola 7 - Stato attuale - Individuazione reti tecnologiche e fabbricati esistenti da demolire
- Tavola 7a - Stato futuro - Demolizioni di reti tecnologiche aeree e loro rifacimento
- Tavola 8 - Stato futuro - Planimetria con comparti (UMI), destinazioni d'uso e nuova viabilità
- Tavola 9 - Stato futuro - Planimetria generale con disciplina urbanistica
- Tavola 10 - Stato futuro - Planimetria generale con individuazione aree a standard pubblico
- Tavola 10a - Stato futuro - Planimetria generale con quotatura piani bitumati; Profili stradali di progetto
- Tavola 11 - Stato futuro - Planimetria generale con individuazione parcheggi privati (ai sensi art.35 N.T.O. del P.I.)
- Tavola 12 - Stato futuro - Planimetria generale con individuazione aree da cedere e aree da asservire ad uso pubblico
- Tavola 13 - Stato futuro - Pianta piano terra
- Tavola 14 - Stato futuro - Pianta piano primo
- Tavola 15 - Stato futuro - Pianta piano secondo, terzo, quarto



- Tavola 16 - Stato futuro - Pianta piano quinto
- Tavola 17 - Stato futuro - Profili fabbricati di progetto
- Tavola 18 - Stato futuro - Particolari aree a parcheggio e verde pubblico; Pianta del verde (stato futuro, sovrapposizione)
- Tavola 19 - Stato futuro - Rendering planivolumetrici
- Tavola 20 - Stato futuro - Reti tecnologiche: fognatura
- Tavola 21 - Stato futuro - Reti tecnologiche: particolari fognatura
- Tavola 22 - Stato futuro - Reti tecnologiche: acquedotto e gasdotto; Particolari costruttivi
- Tavola 23 - Stato futuro - Reti tecnologiche: energia elettrica - elettrodotti
- Tavola 24 - Stato futuro - Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
- Tavola 25 - Stato futuro - Reti tecnologiche: particolari rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- Tavola 26 - Stato futuro - Reti tecnologiche: telecomunicazioni e telecontrollo
- Lettera d'incarico
- Dichiarazione proprietà ad autorizzare la ditta utilizzatrice ad eseguire le opere
- Relazione illustrativa
- Relazione tecnica riassuntiva
- Atto compravendita provenienza immobili
- Atto permuta, divisione dello scoperto comune, estinzione servitù
- Statuto della società UBI Leasing spa
- Visura C.C.I.A.A. della società CDS Costruzioni spa, con incorporazione della società CDS Real Estate srl
- Contratto di Leasing
- Parere pervenuto da Terna, tavole dimostrative
- Foto e planimetria in cui si evidenzia il cavo posato da Terna
- Atto costituzione di servitù di elettrodotto in cavo interrato
- FASCICOLO A comprendente:
Estratto di mappa, visure catastali ambito intervento
- FASCICOLO B comprendente:
Valutazione Economica degli Accordi Pubblico Privato
- FASCICOLO C comprendente:
Schema Accordo ex. art. 6 L.R. 11/04
Schema Convenzione
Cronoprogramma e Planimetria Generale 1:1000 – Individuazione del Primo stralcio di intervento
- FASCICOLO D comprendente:
Impatto sul Sistema della Viabilità
- FASCICOLO E comprendente:
Valutazione previsionale di Clima e Impatto Acustico
- FASCICOLO F comprendente:
Valutazione di compatibilità idraulica
Relazione di fine lavori Piano preliminare di Indagine Ambientale
- FASCICOLO G – VAS comprendente:
Relazione Ambientale di Sintesi
Verifica di assoggettabilità VAS
Relazione tecnica valutazione di Incidenza.



LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con la delibera il Consiglio Comunale ha incaricato il Sindaco alla sottoscrizione dell'accordo, che è avvenuta in data 28 aprile 2017, e l'Unità "Pianificazione Strategica e Territoriale", all'espletamento delle attività per il recepimento dell'accordo nel Piano degli Interventi.

L'accordo viene recepito nel PI mediante l'inserimento di una nuova scheda (n. 16) all'interno dell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche contenente le modalità di attuazione, le prescrizioni e raccomandazioni, nonché i parametri urbanistici dell'accordo.

Con la variante viene inoltre operata nella Tavola 5 dell'Elaborato 3 - Zonizzazione una modifica al perimetro dell'ambito di degrado n. 5 per adeguarlo all'ambito di intervento di cui all'accordo. Di conseguenza viene adeguata anche la scheda n. 05 degli Ambiti di degrado di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.

Sulla proposta di variante sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere Acque Vicentine del 1 giugno 2017 (PGN 75675/2017);
- Parere Società Vicentina Trasporti del 6 giugno 2017 (PGN 76173/2017).

Nello specifico Acque Vicentine rileva alcune necessità nei tratti stradali interessati dalle opere quali la sostituzione della condotta dell'acquedotto, ormai vetusta e fragile, con delle nuove tubazioni, e detta alcune prescrizioni operative riguardanti la rete fognaria esistente al fine di evitare futuri cedimenti e di consentire i futuri interventi di manutenzione.

SVT fornisce delle indicazioni di dettaglio da considerare nelle future fasi progettuali riguardanti il TPL, in particolare il golfo della fermata, e garantisce la collaborazione durante le varie fasi del cantiere.

La variante è pertanto composta dal presente fascicolo **Elaborati di Variante** contenente:

- Relazione illustrativa
- Elaborato 3 – Zonizzazione, scala 1:5000 – estratto di variante
- Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche – estratto di variante:
 - Schede degli Ambiti di Degrado - scheda n. 5
 - Schede degli Accordi - scheda n. 16

In ordine alla Banca dati alfa-numerica e vettoriale si precisa che vengono aggiornate le feature corrispondenti alle sole modifiche cartografiche introdotte:

- b0505021_AmbPUA (per le sole aree individuate di degrado e per quelle concernenti l'individuazione degli ambiti di cui agli accordi ex art. 6 LR 11/2004).



DICHIARAZIONI, ASSEVERAZIONI E VERIFICHE DI LEGGE

Compatibilità idraulica

Il Piano degli interventi recepisce le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale.

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale, ai fini della compatibilità idraulica è stato prodotto apposito studio di Valutazione della Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R.V. n.2948 del 06.10.2009.

Valutazione di Incidenza (VINCA)

In considerazione dei contenuti della proposta variante parziale e considerate le fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza relativamente a piani, progetti e interventi per i quali, singolarmente o congiuntamente ad altri piani non producono effetti significativi negati sui siti della rete Natura 2000, come riportato nell'allegato A alla D.G.R. n.2299 del 9.12.2014, paragrafo 2.2, è stata prodotta dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Relativamente al complesso impianto normativo nazionale e regionale disciplinante la VAS (Dir. 2001/42/CE, DLgs. N.152/2006, LR n.11/2004), da ultimo modificato dal DL 12 luglio 2011 n.106, la presente variante al Piano degli Interventi verrà sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS, ai sensi dell'art.12 del D. Lgs.152/20016.

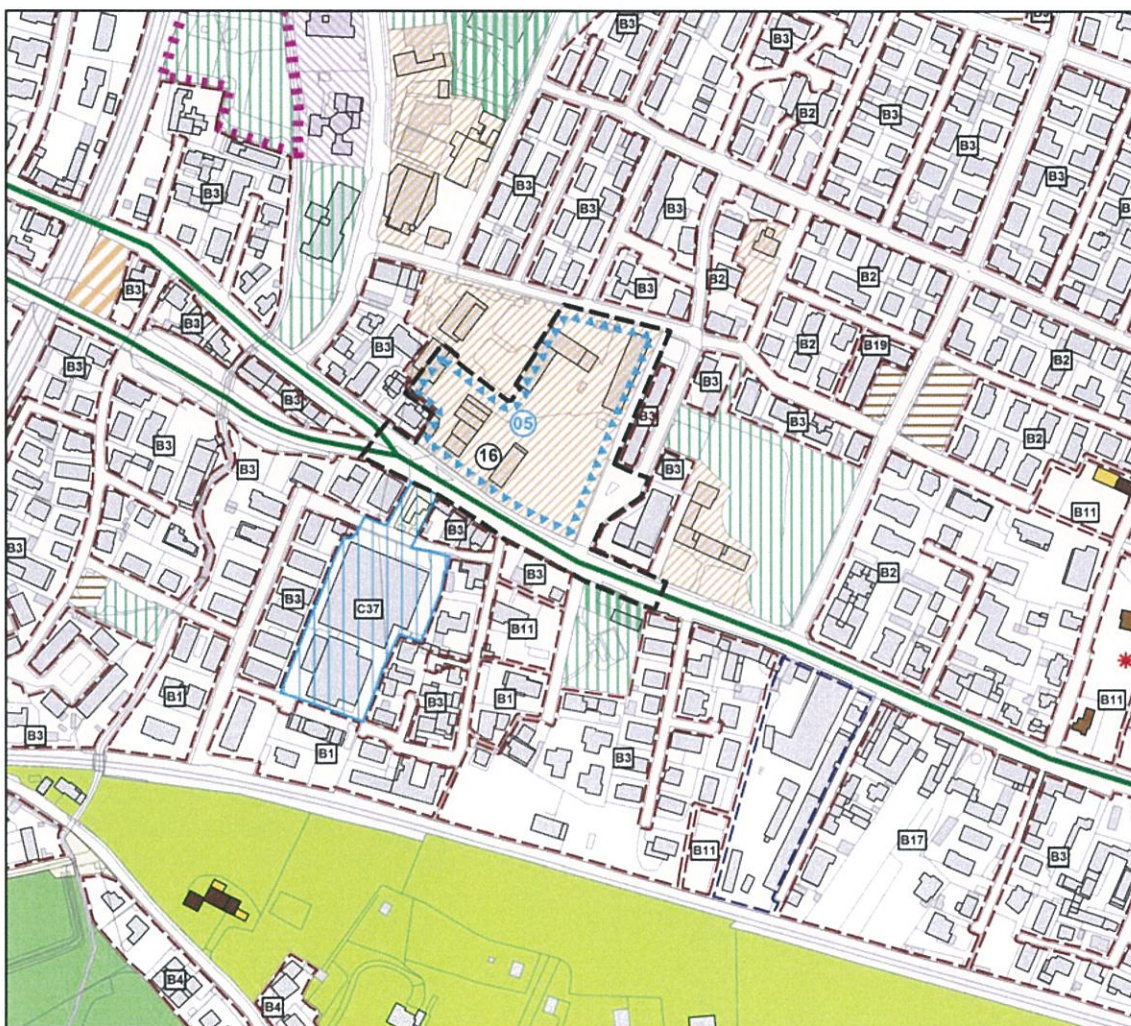
Verifica dimensionamento e SAU

Dal punto di vista del carico insediativo la presente variante prevede un aumento marginale del dimensionamento degli abitanti teorici, in quanto sono previste nuove superfici residenziali pari a 2360 mq, che rientrano comunque nel dimensionamento complessivo delle aree a servizi previsto per l'ATO 2 e, quindi, non necessita l'individuazione di nuove aree a standard.

Per quanto, invece, attiene al consumo di SAU si evidenzia che la variante non interessa aree destinate all'uso agricolo.



ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE, SCALA 1:5000 ESTRATTO DI VARIANTE







**ELABORATO 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE –
ESTRATTO DI VARIANTE**

- **SCHEDE DEGLI AMBITI DI DEGRADO - SCHEDA N. 05**
- **SCHEDE DEGLI ACCORDI - SCHEDA N. 16**





DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI E MISURE DI TUTELA

L'area è meritevole di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale essendo dismessa e sottoutilizzata in un contesto attualmente interessato da una situazione di grave degrado ambientale e sociale. Valutate complessivamente le caratteristiche, infrastrutturali e funzionali dei luoghi, nonché i limiti vincolistici derivanti dalla presenza di impianti tecnologici, i futuri interventi saranno condizionati all'acquisizione dei nullaosta/assenso da parte degli enti preposti. A fronte del rilevante stato di degrado che caratterizza l'area si ritiene di interesse pubblico la riqualificazione della stessa anche con l'eventuale insediamento di un'attività commerciale medio-grande. A fronte delle specifiche destinazioni da insediarsi l'intervento sarà soggetto a variazione di PI mediante accordo ex art.6 L.R.11/2004 e dovrà essere valutato in sede di VAS.

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali per l'area sono suddivisi secondo i seguenti temi: sistema insediativo, sistema ambientale e sistema servizi e infrastrutture.

Sistema insediativo (azioni di riqualificazione lettere a), c), e), f), g), i) di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012):

- integrazione delle diverse forme distributive e del sistema commerciale con la rete dei servizi, rigenerazione di un ambito fortemente degradato anche attraverso l'offerta di nuovi punti di "centralità", anche mediante il ricorso a forme di intesa e meccanismi di concertazione tra soggetti pubblici e privati nella costruzione di politiche commerciali, finalizzati alla valorizzazione della funzione commerciale urbana in tutte le sue componenti dimensionali e con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato.
- recupero urbanistico dell'area attraverso la valorizzazione dell'area con un mix funzionale che preveda oltre alla residenza, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi e attrezzature al servizio della collettività;
- garantire condizioni di sicurezza nei nuovi insediamenti;
- creazione di spazi di interesse pubblico al fine di creare occasioni di incontro e scambio sociale;
- valorizzazione del contesto urbano circostante;
La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
1. efficienza energetica;
2. comfort abitativo;
3. risparmio idrico e mitigazione idraulica mediante l'aumento delle superfici permeabili.

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

- riqualificazione ambientale dell'area;
- definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento dell'aria;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

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

- riqualificazione e rifunzionalizzazione della rete viaria;
- razionalizzazione del sistema degli accessi;
- realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali;

Rientra nell'ambito delle obbligazioni dei soggetti attuatori anche la progettazione e realizzazione di opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità e i pubblici servizi.

INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

In relazione agli obiettivi generali si definiscono i seguenti indirizzi per le azioni di riqualificazione previste per questo ambito.

Sistema insediativo:

- l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è condizionata alla bonifica dell'area qualora le indagini ambientali rilevino la presenza di agenti inquinanti;
- la nuova edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica (con particolare attenzione al risparmio energetico e all'impiego di edilizia sostenibile) ed essere finalizzata a dare un carattere urbano dell'area evitando la realizzazione di complessi edilizi privi di relazioni con il contesto circostante;
- dovranno essere adottate tecniche e modalità progettuali finalizzate a garantire la sicurezza dei luoghi;
- dovrà essere garantita una buona permeabilità dei suoli, adottando altresì soluzioni progettuali che riducano le isole di calore;
- dovranno essere previsti spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico;
- la progettazione dovrà essere particolarmente accurata sul fronte stradale e gli spazi aperti dovranno avere carattere urbano;
- dovranno essere realizzate attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale: marciapiedi, aree a verde attrezzato, spazi pedonali pavimentati in modo da favorire l'incontro e lo scambio sociale;
- dovranno essere riqualificati l'illuminazione pubblica (con eliminazione di impianti non conformi agli attuali standard, cabine isolate, ecc) e gli altri servizi a rete;
- nella progettazione delle nuove strutture si dovrà porre la massima attenzione alla movimentazione delle merci all'interno degli ambiti interessati dal nuovo insediamento;
- dovranno essere ridefiniti gli spazi di affissione pubblicitaria e introdotti elementi di arredo urbano;
- dovranno essere garantite le dotazioni di spazi pubblici di cui all'art.19 delle NTO;
- la realizzazione in perequazione di una struttura pubblica da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Sistema ambientale:

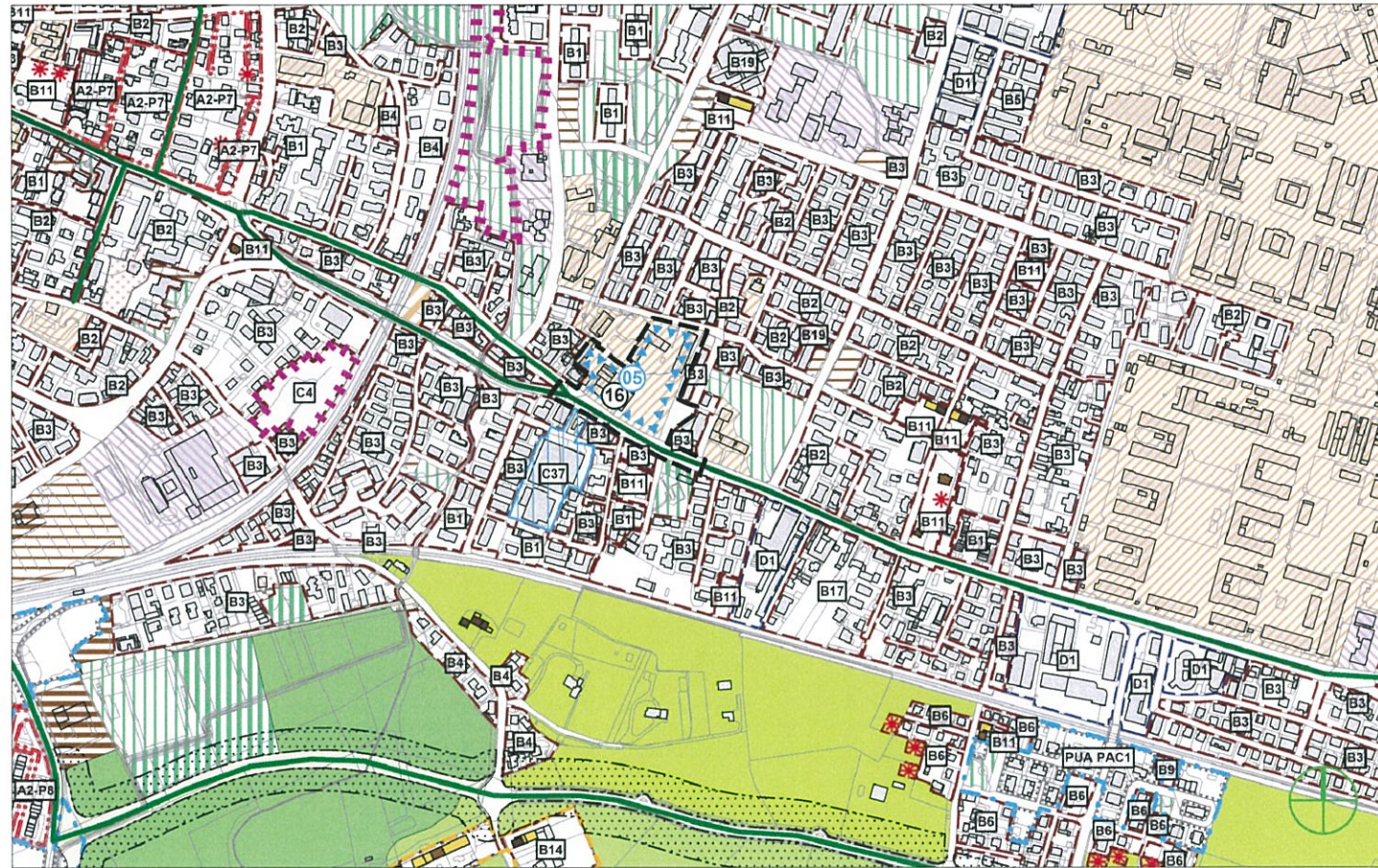
- andranno attuati gli interventi di bonifica dei suoli eventualmente necessari in conformità alla normativa vigente;
- i nuovi edifici dovranno porre attenzione al risparmio energetico e all'impiego delle tecniche di edilizia sostenibile, limitando l'eventuale utilizzo di fonti energetiche rinnovabili alle esigenze di autoconsumo, pertanto nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà:
- rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- utilizzare materiali da costruzione riutilizzabili o riciclabili;
- promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente;
- nel caso di realizzazione di coperture piane dovrà essere garantita la quantità minima del 20 % a terrazzi verdi, finalizzata a un maggior isolamento acustico e termico, all'incremento dell'inerzia termica delle strutture, alla riduzione delle polveri sospese, alla riduzione dell'effetto "isola di calore";
- le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 ;
- negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta per i fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli;
- dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole) e per i veicoli attrezzati per l'asporto e dovrà essere garantita la massima separazione dei rifiuti per massimizzarne riutilizzo, riciclaggio e recupero e la concentrazione dei rifiuti in appositi contenitori, al fine di agevolare l'economicità e l'efficienza del servizio e nel rispetto della differenziazione e recupero dei materiali riciclabili, evitando danni o compromissioni anche temporanee dell'ambiente;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- dovranno essere attuati opportuni interventi sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità, anche intervenendo sulle sezioni e sui tracciati viari esistenti e contermini;
- dovranno essere realizzati spazi pubblici pedonali e ciclabili continui e consistenti che offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e che mettano in rete il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area;
- dovranno essere previsti spazi attrezzati per la sosta dei cicli;
- dovrà essere implementata una fermata TPL di primo livello - linea LAM sul fronte di intervento lungo viale della Pace.

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

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



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale. L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

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

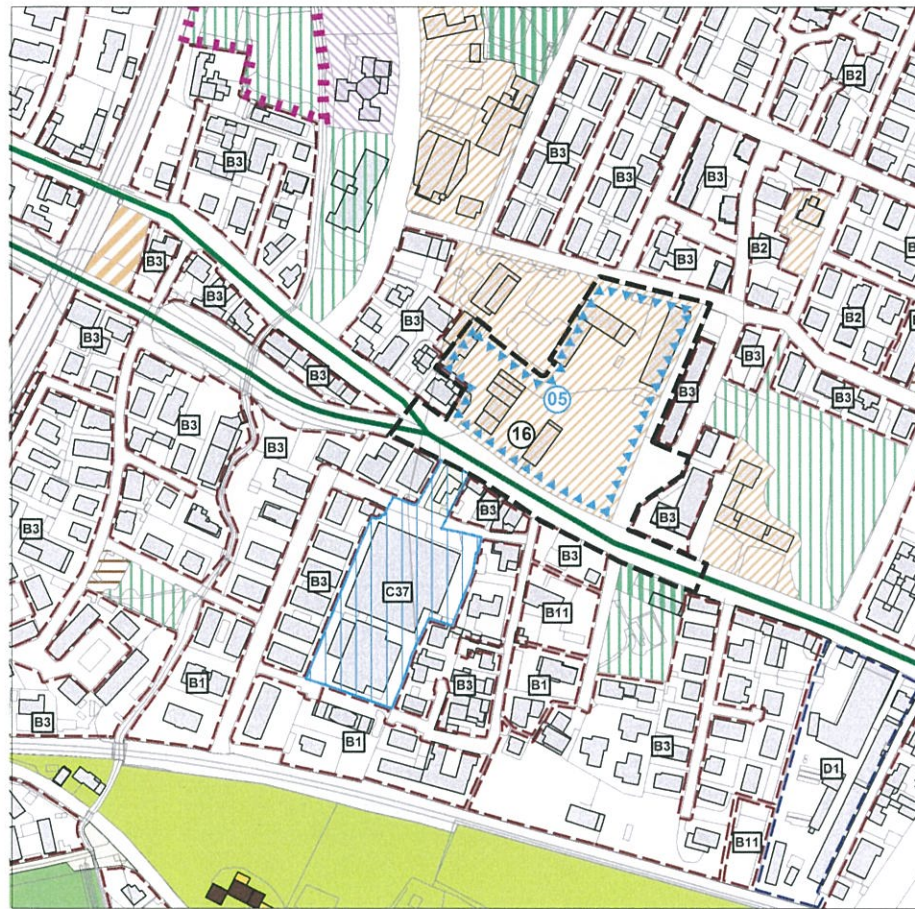


Area Ex Enel

LOCALITA' ATO

UBICAZIONE Foglio Mappali

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



Legenda

- ambito oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6, L.R.V. 11/2004
- unità minima intervento (UMI)
- edifici privati
- superficie fondiaria in cui reperire i parcheggi privati/privati uso pubblico e organizzare la distribuzione interna
- verde uso pubblico
- opera in perequazione (archivio robotizzato)
- area di pertinenza opera in perequazione
- riqualificazione viabilità esistente
- viabilità di progetto
- pista ciclabile
- transito mezzi comunali consentito h24
- opere fuori ambito: realizzazione di una piattaforma rialzata all'intersezione tra le vie Gonzati, Rumor, Bortolan, Gamba e Marzari

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di costruire convenzionato

PUA

PRESCRIZIONI

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui:

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

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

RACCOMANDAZIONI

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

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

scala adattata



PARAMETRI URBANISTICI

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

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE (2)

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

- (1) L'ambito d'intervento è stato esteso alla viabilità esistente per garantirne l'adeguato collegamento
- (2) L'esatta definizione delle opere avverrà in sede di permesso di costruire convenzionato. E' fatta salva la possibilità di introdurre giustificate modifiche, compresa una diversa distribuzione interna, nel rispetto delle quantità minime di aree a servizi di cui all'accordo.

