



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 6

### NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

aggiornamento elaborato **dicembre 2014**

---

aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 16/12/2014

**Il Sindaco**  
Achille Variati

**Il Segretario Generale**  
Antonio Caporrino

**L'Assessore  
alla Progettazione  
e Sostenibilità Urbana**  
Antonio Marco Dalla Pozza

**Il Direttore Generale e Progettista**  
Antonio Bortoli

**Il Direttore del Settore Urbanistica**  
Danilo Guarti

**Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24/10/2012**

---

**Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013**



È consentito a fronte della completa demolizione di costruzioni accessorie pertinenziali, per una volumetria massima di 150 mc, accorpate il volume all'edificio principale, la cui altezza non può superare l'edificio esistente a cui fa riferimento l'ampliamento e nel rispetto degli obiettivi di tutela.

- g. Ad eccezione del limite volumetrico, se non diversamente ed espressamente previsto dalle presenti norme, le medesime disposizioni vanno osservate anche in caso di IED per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed estesi a tutti gli immobili di proprietà.
- h. Altri interventi che non rispettino detti criteri e parametri saranno assoggettati a preventiva formazione di PUA esteso all'intero ambito.
- i. L'organo comunale competente potrà ammettere in sede di adozione del PUA con motivato parere, sulla base degli studi storico-critici, della organica valutazione dei beni compresi nell'ambito e dei rilievi prodotti, la suddivisione in più unità minime d'intervento e un maggiore o minore grado di protezione.

### Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento <sup>[3] [4]</sup>

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 – “Ex Centrale del Latte”, contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.  
La riqualificazione dell'area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale.
3. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
<b>B1</b>	1	–	18
<b>B2</b>	1	–	15
<b>B3</b>	1	–	12
<b>B4</b>	0,5	–	12
<b>B5</b>	0,5	–	9
<b>B6</b>	0,5	–	7,5
<b>B7</b>	0,35	–	9
<b>B8</b>	0,35	–	9
<b>B9</b>	0,35	–	7,5
<b>B10</b>	0,35	–	7,5
<b>B11</b>	–	–	9
<b>B12</b>	0,35	–	9
<b>B13</b>	–	750	9
<b>B14</b>	–	–	7,5
<b>B15</b>	–	5200+800 di complementari	13,5
<b>B16</b>	1	–	15
<b>B17</b>	1	–	12
<b>B18</b>	1	–	18
<b>B19</b>	1	–	15
<b>B20</b>	1	–	15
<b>B21</b>	1	–	12
<b>B22</b>	0,7	–	12
<b>B23</b>	–	690	9

- a. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.



- b. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
  - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
  - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle "Esigenze abitative di tipo familiare" di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
7. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
  - c. pubblici esercizi;
  - d. locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
  - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
  - h. autorimesse private o pubbliche;
  - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - j. attività per ricettività turistica.
8. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti in tale zona urbanistica, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
10. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
11. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

## Elaborato 5

### FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

aggiornamento elaborato **dicembre 2014**

---

aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 16/12/2014

**Il Sindaco**  
Achille Variati

**Il Segretario Generale**  
Antonio Caporrino

**L'Assessore  
alla Progettazione  
e Sostenibilità Urbana**  
Antonio Marco Dalla Pozza

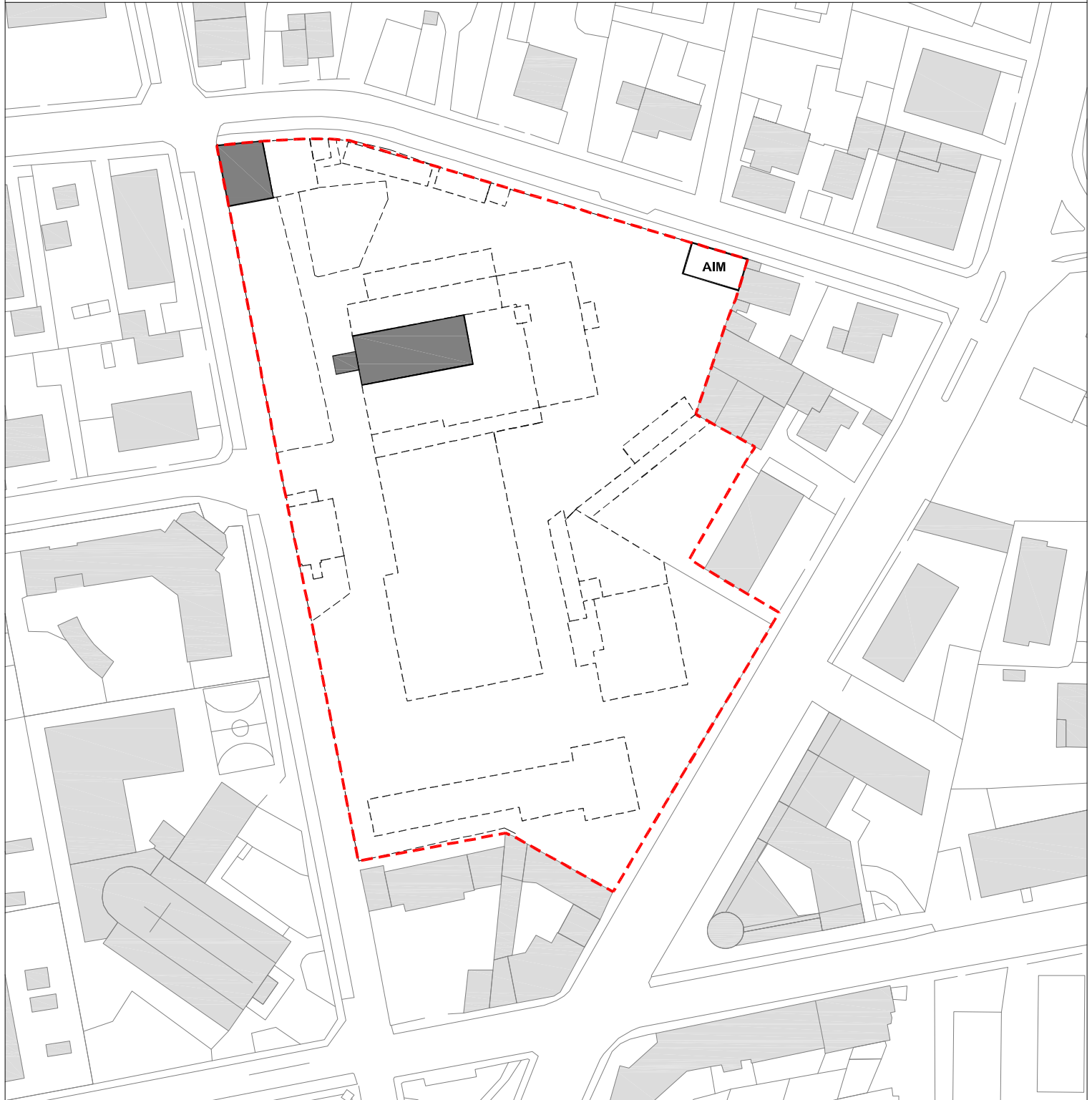
**Il Direttore Generale e Progettista**  
Antonio Bortoli

**Il Direttore del Settore Urbanistica**  
Danilo Guarti

**Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24/10/2012**

---

**Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013**

**LEGENDA**

ambito di intervento



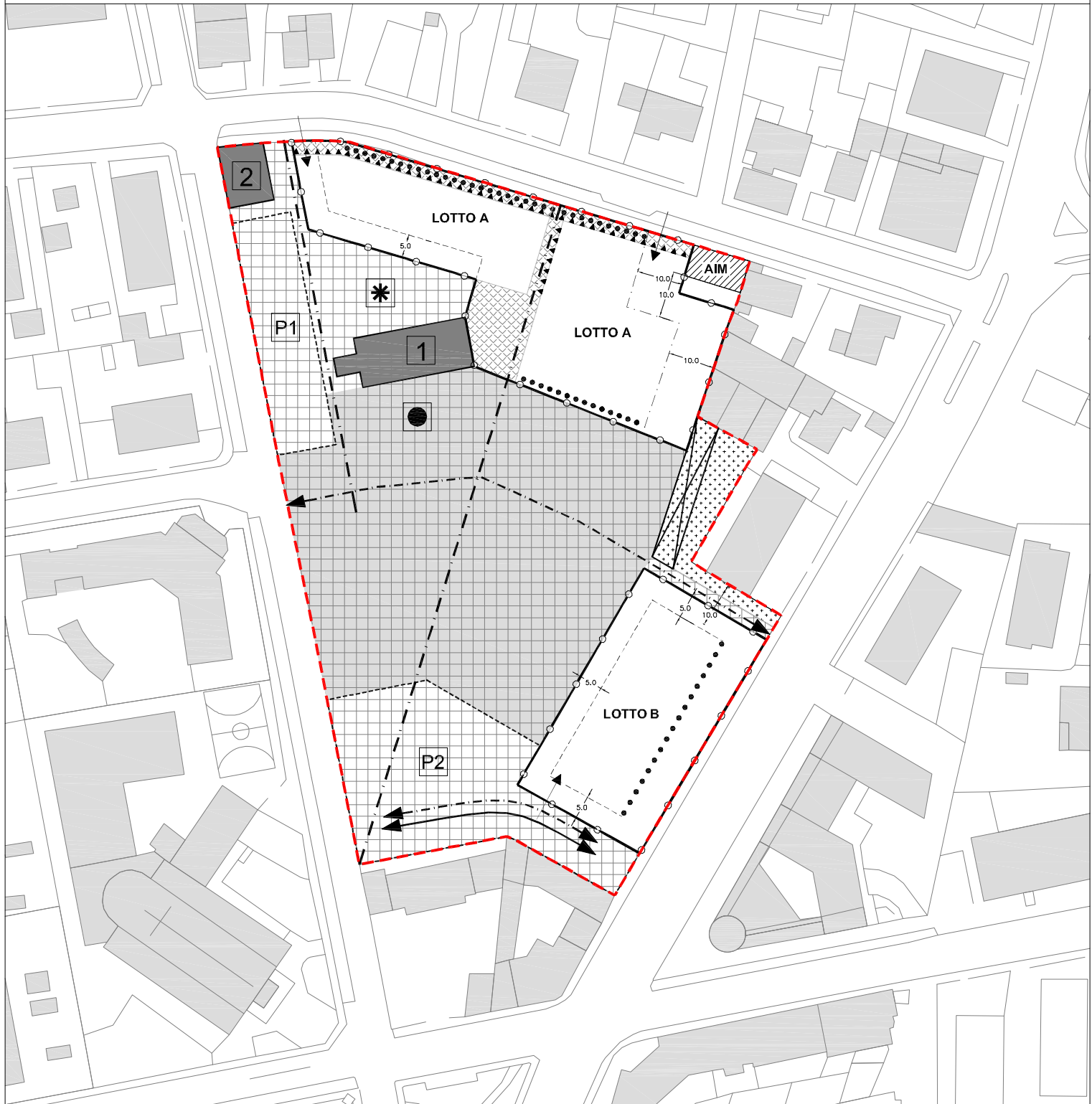
edifici Ex Centrale del Latte da ristrutturare secondo le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistico-edilizia





















strutture o manufatti da demolire



stazione di smistamento energia AIM da mantenere



LEGENDA

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

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

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

**Funzioni e attività**

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

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

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

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

**Modalità di intervento**

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

*ex sede Centrale del Latte [1]*

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

*ex palazzina uffici [2]*

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

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

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

**Piazza degli Eventi**

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

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

**Parco urbano**

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

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

Tra le funzioni, andranno considerate le seguenti:

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

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

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

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

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

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

**Parcheggi**

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

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

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

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

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

**Indicazioni generali**

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

**EDIFICAZIONE PRIVATA**

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

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

Altezza massima: 13,50 metri

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

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

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

**PRESCRIZIONI****LOTTO A**

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

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

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

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

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

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

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

**LOTTO B**

La nuova costruzione sarà a completa destinazione residenziale.

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

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

**Indicazioni generali**

La progettazione degli edifici privati dovrà utilizzare fonti rinnovabili.

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

**ALTRI INTERVENTI****Demolizioni**

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

**Bonifiche**

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

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

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

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

**Stazione di smistamento energia AIM Vicenza spa**

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

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