



COMUNE DI VICENZA

PRESENTATO
24. APR. 2014
AL COMUNE DI VICENZA

h. 840

EMENDAMENTO N. 1

ALL'OGGETTO N. 29 "BILANCIO - Approvazione del Bilancio di Previsione 2014/2016, del Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2014/2016, e suoi allegati"

È interesse dell'Amministrazione comunale dare avvio a un processo di riqualificazione del complesso comunale "Ex Macello Comunale" volto a perseguire la tutela e il rilancio di un bene importante per la città e, nel contempo, valorizzare il patrimonio comunale.

Il recupero del complesso, infatti, da destinarsi *in primis* ad attività ricettiva-alberghiera, implementando così l'offerta cittadina di qualità, sarà un fattore di sviluppo economico e di competitività di Vicenza tra le città d'arte venete e nazionali e, nel contempo, motore della riqualificazione del polo culturale che gravita su Piazza Matteotti, così come indicato dal Documento del Sindaco presentato al Consiglio comunale nel luglio del 2011 (punto 3.2 - La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo).

Con l'approvazione del Bilancio comunale del 2012, il bene è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008. Al fine di valorizzare il complesso immobiliare, mediante specifica variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.), approvata dal Consiglio comunale nel settembre 2012, sono state considerate ammissibili una serie di destinazioni d'uso (attività ricettiva turistica, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, residenza, uffici privati), ammettendo il recupero del bene mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni del vincolo di tutela diretta e indiretta sul bene (decreto ministeriale ex DLgs n. 42/2004 del 03.02.2001).

Da una più attenta analisi delle necessità funzionali si è deciso di procedere ad una modifica della scheda urbanistica approvata e la variazione della parte normativa del Piano degli interventi al fine di coordinare la scheda e la specifica disciplina urbanistico-edilizia con la normativa generale della ZTO A, sottozona A1 (art. 36 NTO).

Per i contenuti si rimanda all'allegata Relazione illustrativa e alla documentazione di variante urbanistica.

Preso atto della nuova stima del valore del compendio immobiliare, redatta a seguito di incarico con determina n. 395 del 27/3/2014 Pgn 25406 del 1/4/2014;

con il presente emendamento, si propone la seguente modifica al Piano delle Alienazioni ex art. 58 Legge 133/2008, allegato al DUP, del Bilancio di Previsione 2014/2016, e nello specifico:

- 1) la modifica del prezzo base di vendita del complesso immobiliare sito tra Via Giuriolo e Contrà Barche denominato "ex Macello" distinto al catasto al foglio 5 – mappali 354, 305 parte, 308, 336 parte e porzione di strada pubblica, da € 3.150.000,00 a € 2.300.000,00;
- 2) di adottare la variante urbanistica come da elaborati allegati, facenti parte del Piano delle Alienazioni di cui sopra.

IL SINDACO

Variati Dott. Achille



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

È interesse dell'Amministrazione comunale dare avvio a un processo di riqualificazione del complesso comunale "Ex Macello Comunale" volto a perseguire la tutela e il rilancio di un bene importante per la città e, nel contempo, valorizzare il patrimonio comunale.

Il recupero del complesso, infatti, da destinarsi *in primis* ad attività ricettiva-alberghiera, implementando così l'offerta cittadina di qualità, sarà un fattore di sviluppo economico e di competitività di Vicenza tra le città d'arte venete e nazionali e, nel contempo, motore della riqualificazione del polo culturale che gravita su Piazza Matteotti, così come indicato dal Documento del Sindaco presentato al Consiglio comunale nel luglio del 2011 (punto 3.2 - La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo).

Con l'approvazione del Bilancio comunale del 2012, il bene è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008. Al fine di valorizzare il complesso immobiliare, mediante specifica variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.), approvata dal Consiglio comunale nel settembre 2012, sono state considerate ammissibili una serie di destinazioni d'uso (attività ricettiva turistica, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, residenza, uffici privati), ammettendo il recupero del bene mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni del vincolo di tutela diretta e indiretta sul bene (decreto ministeriale ex DLgs n. 42/2004 del 03.02.2001).

Dopo una più attenta analisi delle necessità funzionali, dello stato di fatto dei luoghi, della situazione di mobilità esistente e futura, delle situazioni gravanti sull'area, modifiche sopravvenute a strumenti sovraordinati e a seguito dell'acquisizione di un preliminare parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Verona si è deciso di procedere a una modifica della scheda urbanistica approvata (scheda e disciplina urbanistico-edilizia), che qui si propone di adottare, tenendo conto dei seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano Urbano della Mobilità (PUM)

La scheda prevede:

- modifica dell'ambito di variante (definito "ambito di intervento");
- ridefinizione delle destinazioni ammesse, consentendo quella ricettiva-alberghiera, comprensiva dell'attività di ristorazione e altre funzioni complementari, nonché autonome attività di commercio di vicinato e pubblici esercizi per non più di 200 mq complessivi;





COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO

- incremento volumetrico, quale ampliamento della volumetria esistente, nel limite del 10% massimo, così come consentito dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). La volumetria stimata è circa 17.275 mc, che incrementata del 10% risulta essere pari a 19.000 mc circa;
- diversa indicazione e definizione delle tipologie di intervento sui vari corpi di fabbrica e definizioni puntuali per la realizzazione degli interventi stessi, nonché una disciplina urbanistico-edilizia ad hoc.

L'attuazione della scheda urbanistica avverrà mediante intervento edilizio diretto (IED) convenzionato, il cui permesso di costruire dovrà essere sottoposto prima del rilascio all'esame della competente Soprintendenza per tutti gli aspetti progettuali. Il parere è vincolante trattandosi di immobile sottoposto a tutela diretta e indiretta ai sensi del Titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004.

La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.

La variazione urbanistica richiede anche la modifica della parte normativa del Piano degli Interventi (PI) che riguarda la zona territoriale omogenea (ZTO) A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale, in particolare la zona Centro Storico (A1). L'art. 36 sarà interessato da alcune modificazioni tali da rendere la scheda e la specifica disciplina urbanistico-edilizia coordinata con la normativa generale della ZTO A e relativa sottozona A1.





COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

ZONIZZAZIONE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale.
2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.
3. Nelle sottozone A2, A3 e A4 la destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 6 dell'art. 37 a esclusione delle lett. c., e., f., h. e quelle della lett. i. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI.
4. Centro Storico (A1)
 - a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
 - b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.
 - c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
 - d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
 - e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
 - f. Le previsioni relative alle aree dell'ex Macello e all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
 - g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
 - h. Nella ZTO A, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrate sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.

- sugli edifici assoggettati a grado di protezione, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
- Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
- i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 descritta nell'Elaborato 5.
- j. **Per l'area "Ex Macello" si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico "Ex Macello Comunale" contenuta nell'Elaborato 5. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h.**
Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.
Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.
La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.



LEGENDA

Ambito di intervento

Tipologie di intervento

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
- RED ristrutturazione edilizia o totale demolizione
- REA ristrutturazione edilizia e ampliamento
- A ampliamento
- ▲ mantenimento falda in coppi verso il fiume Retrone (linea di gronda e colmo)
- intervento edificio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Regole edilizie

- sedime massimo consentito per l'ampliamento
- area pertinenziale scoperta non edificabile
- distanze minime ammesse
- accessi carrai esistenti con possibilità di mantenimento
- accesso carraio con deroga art.14 Regolamento viario comunale



Disciplina urbanistico-edilizia

Destinazioni d'uso

Il complesso immobiliare potrà essere destinato ad attività ricettiva-alberghiera comprensiva dell'attività di ristorazione e altre funzioni compatibili. Sono inoltre ammesse, in misura complessiva non superiore a 200 mq di Su, autonome attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente incrementata del 10%.

Parcheggi privati

Destinazione ricettiva-alberghiera: dovrà essere reperita la dotazione minima nella quantità e nella modalità prevista dalla vigente legislazione in materia.

Destinazione commerciale e pubblici esercizi: dovrà essere garantita la dotazione minima pari al 30% di Su. La dotazione può essere monetizzata. I parcheggi potranno essere ricavati, anche in quota parte, all'interno del complesso immobiliare.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono indicate nella scheda.

L'altezza indicata si intende riferita al punto medio della falda di copertura o del solaio di copertura, misurato all'estradosso.

Volume

Il volume corrisponde alla volumetria delimitata dalla sagoma dell'edificio, con riferimento alla media della quota più alta e più bassa del punto di spiccato di ogni corpo di fabbrica. Per gli edifici in fregio al fiume Retrone, la quota più bassa è riferita al punto di spiccato della parete sul fiume. Non si applicano le disposizioni dell'art. 17 in merito all'altezza per il calcolo del volume.

Tipologie di intervento

RE - Ristrutturazione edilizia senza demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

Nel rispetto dell'altezza indicata nella scheda, degli andamenti e inclinazioni di falda esistenti, salvo piccole modifiche se consentite dal decreto di vincolo del 03.02.2001 e compatibili con il bene tutelato, è ammesso il rifacimento delle coperture..

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

RED - Ristrutturazione edilizia o totale demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale volumetria demolita potrà essere recuperata per la realizzazione di ampliamenti negli edifici con tipologia di intervento REA o per i corpi edilizi in ampliamento A.

REA - Ristrutturazione edilizia e ampliamento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della volumetria esistente, nei limiti di altezza e prescrizioni indicati nella scheda.

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

A - Ampliamento

Sono ammessi interventi di ampliamento, nei limiti massimi di altezza indicati nella scheda.

I sedimi individuati a tratteggio nella scheda rappresentano l'ingombro massimo consentito.

Gli ampliamenti dovranno essere di elevata qualità architettonica, nel rispetto delle caratteristiche del luogo, con carattere di leggerezza e semplicità compositiva. Potranno essere in vetro con struttura metallica, non dovranno comunque impedire la piena fruizione visiva degli elementi tutelati, né assumere un aspetto di evidente contrasto con questi ultimi.

Sono ammesse per tutti i corpi di fabbrica, senza che ciò costituisca aumento di volume, modifiche al piano d'imposta del piano terra per l'adeguamento strutturale e/o igienico-sanitario degli edifici alla nuova destinazione d'uso. In detti casi, dovrà essere dimostrato che gli interventi non compromettono la stabilità delle fondazioni degli argini.

Distanze

Gli interventi dovranno rispettare le distanze dai fabbricati e dalle proprietà di terzi stabilite dalla normativa vigente.

Le distanze minime tra corpi di fabbrica soggetti a intervento REA e RE, nonché quelle all'interno del corpo di fabbrica REA sono indicate nella scheda.

Si ritengono comunque ammissibili su viale Giuriolo l'ampliamento arretrato rispetto al sedime massimo consentito e l'ampliamento in sopraelevazione dell'edificio con tipologia d'intervento REA.

Disposizioni particolari

Nel caso di opere nel sottosuolo prima della progettazione esecutiva dovranno essere eseguiti sondaggi, per accertare eventuali preesistenze, i cui esiti dovranno essere sottoposti all'esame della competente Soprintendenza.

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto, rispetto all'esistente, della regolarità delle aperture, prevalenza dei pieni su vuoti, partito decorativo, caratteristiche e tipologie esistenti.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettati i materiali, finiture, aspetto superficiale, colori delle preesistenze. Nelle componenti e nelle attrezzature aggiunte non dovranno essere introdotti elementi di aspetto contrastante.

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

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