

# COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



## MOD. 1 – PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Al Sindaco  
del Comune di Camisano Vicentino  
Piazza Umberto I°, n.1  
36043 Camisano Vicentino (VI)

**Oggetto: PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R. 11/2004**

Il sottoscritto: Cavinato Luca nato a Vicenza (VI) il 14/06/1966 e residente in Via Frassenà 37 comune di Castegnaro provincia di VI C.F. CVNLCU66H14L840J Recapito telefonico 0444611200 e-mail direzione@sersepanizzoni.it

In qualità di :

**proprietario dell'area/immobile sottodescritta/o (presidente Casa di Riposo Serse Panizzoni)**

comproprietario dell'area/immobile sottodescritta/o;

tecnico incaricato dal proprietario dell'area/immobile sottodescritta/o;

altro \_\_\_\_\_

ora in avanti indicato come "**Proponente**"

### PREMESSO che:

- la Legge Regionale n. 11/2004, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- il Comune di Camisano Vicentino è dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) approvato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, con Decreto del Presidente della Provincia n.22 del 28/02/2018 (pubblicato sul BUR n.25 il 9/03/2018), efficace dal 24/03/2018;
- nella seduta del Consiglio Comunale del 29/02/2024 con delibera n. 3 è stato illustrato il Documento del Sindaco propeedeutico alla formazione della Variante Parziale n.3 al Piano degli Interventi;
- ai sensi dell'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della Legge Regionale n° 11/2004 e ss. mm. ii.:
  1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente Legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
  2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
  3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione*

## COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.
- con D.C.C. n.60 del 24/09/2020 e D.C.C. n.27 del 25/05/2021 sono stati approvati i criteri generali da applicare per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001;
  - con D.G.C. n.53 del 28/03/2019 sono state approvate le linee guida e i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato di cui l'art.6 della L.R. 11/2004;
  - in data 21/03/2024 prot. 5309 l'Amministrazione Comunale di Camisano Vicentino ha pubblicato un avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di cui al punto precedente da inserire nella Variante Parziale al P.I.;
  - le proposte di accordo pubblico-privato dovranno essere compatibili con la pianificazione sovraordinata vigente, in particolare con la recente L.R. 14/2017, con il P.A.T. approvato e con la Variante Parziale n.2 al P.A.T. recentemente adottata;
  - l'area/immobile oggetto di richiesta, con riferimento alla modulistica allegata, è identificata come di seguito descritto:
1. Indirizzo (**all. A**): indicare la via o la via più vicina e il numero civico ove presente  
Via Roma Santa Maria, Camisano Vicentino (VI)
  2. Dati catastali (**all. B**): Sezione U Foglio/i 11 Mappale/i 1579, 1578, 846, 120, 118, 119,885, 881
  3. L'area in oggetto è classificata nel vigente P.A.T. (**all.C**) e nella Variante Parziale n.2 al P.A.T. (**all. D**):
    - Tav. 1 – Vincoli e Pianificazione Territoriale, come (**all.C-1**) / (**all. D-1**): vedi allegato
    - Tav. 2 – Invarianti, come (**all. C-2**): vedi allegato
    - Tav. 3 – Fragilità, come (**all. C-3**) / (**all. D-3**): vedi allegato
    - Tav. 4 – Trasformabilità, come (**all. C-4**) / (**all. D-4**): vedi allegato  
ricadente nell'ATO I3
    - Tav. Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) L.R. 14/2017 (**all. C-5**): rispetto agli A.U.C. l'area oggetto di richiesta è:
      - Interna
      - Esterna
      - Parzialmente interna / esterna
  4. L'area in oggetto è classificata dal vigente P.I. come (**all. E**): SBc 14

### PRESO ATTO che:

- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T. approvato, allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Camisano Vicentino intende ora raccogliere e valutare, proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato da concludere secondo la forma degli accordi di cui al citato art. 6 della LR 11/2004 e smi;
- è stata attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune

## COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento:

- agli obiettivi enunciati nel Documento del Sindaco illustrato nel Consiglio Comunale del 15/02/2024;
- alle linee guida e i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato di cui l'art.6 della L.R. 11/2004 approvati con D.G.C. n.53 del 28/03/2019 nonché ai criteri generali da applicare per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 approvati con D.C.C. n.60 del 24/09/2020 e D.C.C. n.27 del 25/05/2021;

### CONSIDERATO che:

- la presente domanda:
  - è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invarianti, fragilità, trasformabilità, dimensionamento, VAS, VCI, VINCA);
  - fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
- che l'iniziativa in progetto non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale e che l'iniziativa risulta sostenibile in relazione al prevedibile impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture esistenti;
- che l'esatta articolazione e modulazione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate non può che essere rimessa ad una fase successiva, in sede di progettazione esecutiva, una volta che si siano create le condizioni urbanistiche atte a consentire lo sviluppo dell'iniziativa con gli opportuni approfondimenti di dettaglio e con le scelte operative;
- in caso di accoglimento della proposta verrà predisposto un apposito atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere prima dell'adozione della Variante Parziale al P.I.;
- la proposta è coerente con le modalità di valutazione (qualitativo, prestazionale, sociale, economico) in quanto (a titolo esemplificativo) rispondente al seguente/i obiettivo/i:
  - Obiettivi di sostenibilità: descrizione sostenibilità ambientale attraverso la rigenerazione urbana di un'area attualmente non utilizzata e in una posizione strategica – sostenibilità sociale attraverso un progetto di accoglienza che parte dall'anziano autonomo lo accompagni con strutture, aree e servizi integrati alla non autosufficienza e che veda impegnati in modo integrato gli aspetti culturali, sociali, sociosanitari e sanitari con un principio di mutuo aiuto anche al fine di fornire una presa in carico globale della persona.
  - Obiettivi Urbanistici e Paesaggistico-ambientali: descrizione riqualificazione di un'area e di un immobile attualmente non utilizzati

### CONSAPEVOLE:

- che la presente richiesta potrà essere compiutamente valutate dalla Giunta Comunale solamente in seguito all'approvazione definitiva della Variante Parziale n.2 al P.A.T. recentemente adottata con D.C.C. n.77 del 21/12/2023, al fine di verificarne la preventiva compatibilità con la stessa e con la relativa Valutazione Ambientale Strategica;
- delle responsabilità, anche penali, in caso di dichiarazioni mendaci non corrispondenti al vero, ai sensi del DPR 445/2000, ai fini dell'inserimento della proposta nella Variante Parziale al P.I. del Comune di Camisano Vicentino;
- che con la presentazione della presente istanza il/la richiedente autorizza il Comune di Camisano Vicentino al tratta-

## COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



mento dei propri dati personali, esclusivamente ai fini dell'istruttoria del procedimento ad esso connesso, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, come descritto nella sezione "Privacy" presente sul sito [www.comune.camisanovicentino.vi.it](http://www.comune.camisanovicentino.vi.it)

### CHIEDE PERTANTO

che l'Amministrazione Comunale di Camisano Vicentino, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della LR 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza sanciti dal comma 2, dell'art. 2, della L.R. 11/2004 e senza pregiudizio dei terzi.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

Camisano Vicentino li 25/06/2024

Il Dichiarante proponente



Firmato digitalmente da:

CAVINATO LUCA

Firmato il 27/06/2024 09:42

Seriale Certificato: 1846143

Valido dal 19/10/2022 al 19/10/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

## COMUNE DI CAMISANO VICENTINO



### DOCUMENTI OBBLIGATORI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA

(da produrre in file con estensione .pdf, in formato carta A4 e con dimensioni non superiore a 10mb per singolo file):

- A. Estratto della planimetria aerofotogrammetrica (CTR o DBT) con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- B. Estratto catastale (NCTR – NCEU) con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento e visura con elenco delle ditte intestatarie titolate a dare corso all'intervento;
- C. Estratti cartografici del P.A.T. approvato e degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" ai sensi della L.R. 14/2017 con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- D. Estratti cartografici della Variante Parziale n.2 al P.A.T. adottata con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- E. Estratti cartografici del P.I. vigente (scala 1:5.000 – 1:2.000) con evidenziato l'ambito territoriale oggetto d'intervento;
- F. Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento;
- G. Descrizione preliminare della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con i criteri e modalità di cui alla D.G.C. n. 53 del 28/03/2019, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc. ...), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica ed economica con le opportune garanzie;
- H. Elaborati documentali descritti della futura zonizzazione dell'area, dell'assetto planivolumetrico complessivo finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali attinenti agli insediamenti proposti;
- I. Schema Atto unilaterale d'obbligo;
- J. Attestazione di pagamento diritti di segreteria di € 50,00, per ogni singola richiesta contenuta nell'istanza, da effettuarsi tramite PagoPa entrando nel sito del Comune di Camisano Vicentino, tipologia pagamento "Diritti Ufficio Tecnico", causale "Istanza Piano Interventi";
- K. Carta di identità del/i richiedente/i, proprietari e/o comproprietari;
- L. Delega speciale nel caso il dichiarante sia un incaricato.

La documentazione necessaria per predisporre quanto indicato ai punti "C", "D", "E", "I" è messa a disposizione dall'Ufficio Comunale "Edilizia Privata e Urbanistica" e reperibile dal sito [www.comune.camisanovicentino.vi.it](http://www.comune.camisanovicentino.vi.it)

La mancanza di uno o più dei documenti obbligatori sopra indicati comporterà l'irricevibilità della proposta e l'impossibilità del proseguimento dell'iter istruttorio valutativo.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

Camisano Vicentino, lì 25/06/2024

Il Dichiarante proponente



	Data GIUGNO 2024	Revisione	
--	---------------------	-----------	--

**RT**

Relazione tecnica

---

Committente  
CASA DI RIPOSO SERSE PANIZZONI

---

Oggetto  
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI  
INTERVENTI – MOD. 1 PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

---

Localizzazione  
Camisano Vicentino (VI)

---

Progettazione architettonica  
SPATIUM STUDIO  
Arch. Franco Zanella  
Arch. Nicola Rossi  
Arch. Augusto Andriolo  
Ing. Giulio Masenello

---

**INDICE**

INDICE ..... 1

INQUADRAMENTO ..... 2

    1.1 DATI GENERALI ..... 2

    1.2 ESTREMI CATASTALI ..... 3

    1.3 STRUMENTI URBANISTICI ..... 5

        Piano di assetto del territorio Intercomunale (P.A.T.) ..... 5

        Piano degli Interventi (P.I.) ..... 10

PROPOSTA DI INTERVENTO ..... 17

IL PROGETTO ..... 17

## INQUADRAMENTO

### 1.1 DATI GENERALI

COMMITTENZA

CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI

LOCALIZZAZIONE

Via Roma Santa Maria 19, Camisano Vicentino (VI)



Ortofoto con indicazione dell'immobile oggetto di intervento (scala adattata)

**1.2 ESTREMI CATASTALI**

Comune di Camisano Vicentino

Foglio 11

Mappali 1579, 1578, 846, 120, 118, 119, 885, 881



Estratto di mappa catastale (scala adattata)

PROPRIETA' MAPPALI – Visure al 19/03/2024

FOGLIO 11 - MAPPAL	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE
1579	CASA DI RIPOSO SERSE PANIZZONI	5366 mq
1578	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	1949 mq

846	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	5150 mq
120	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	1825 mq
118	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	1474 mq
119	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	1710 mq
885	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	
881	CASA DI RICOVERO SERSE PANIZZONI	

### 1.3 STRUMENTI URBANISTICI

È stata eseguita una verifica delle indicazioni progettuali, riguardanti l'area del Piano, contenute negli strumenti di programmazione urbanistica.

#### **Piano di assetto del territorio Intercomunale (P.A.T.)**

<http://www.prc.camisanovicentino.geonweb.com/DocProgetto.html>

Tavola 1 – carta dei vincoli

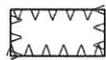


Idrografia principale - Servitù idraulica - R.D.368/1904 - R.D.523/1904

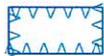
Tavola 2 - carta delle invarianti



Tavola 3 – carta delle fragilità



Area esondabile e a ristagno idrico (con falda subaffiorante)

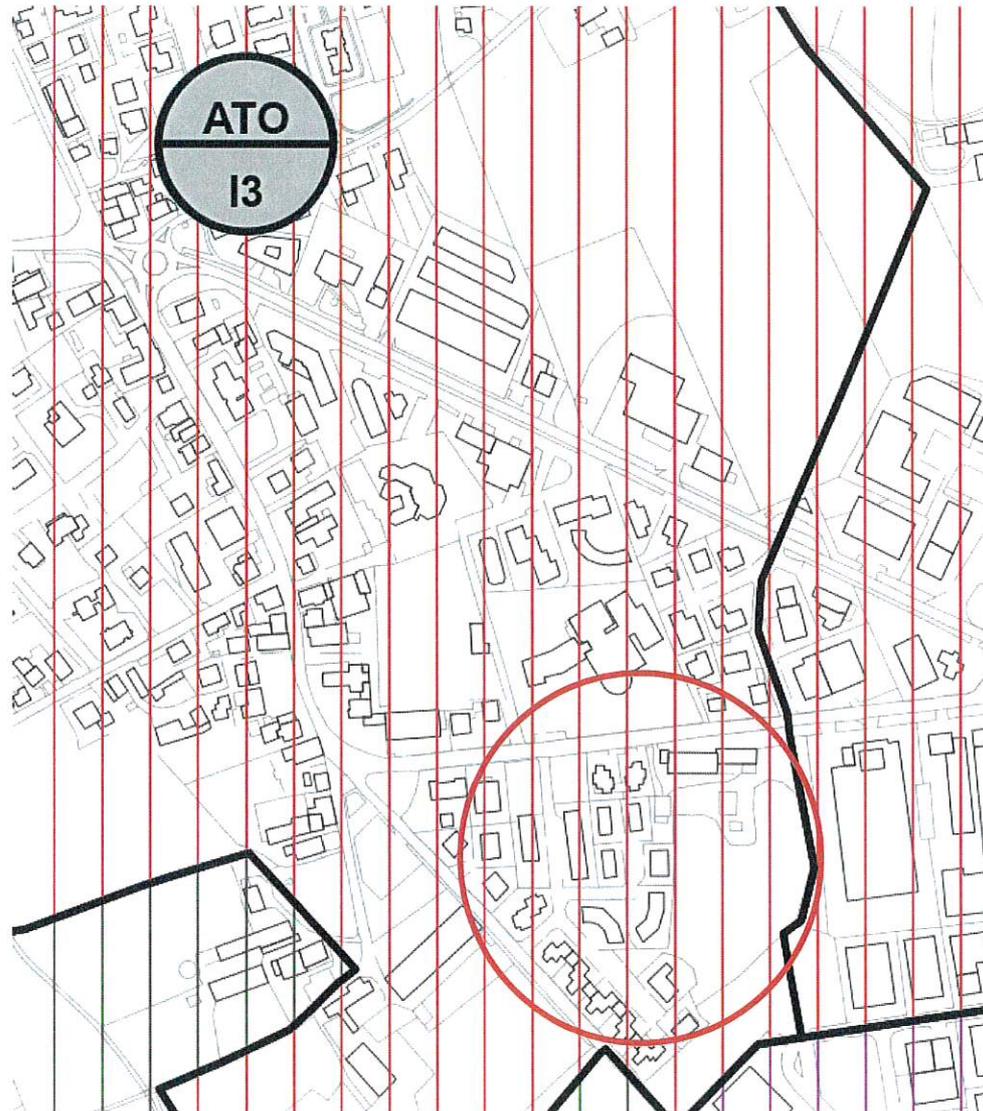


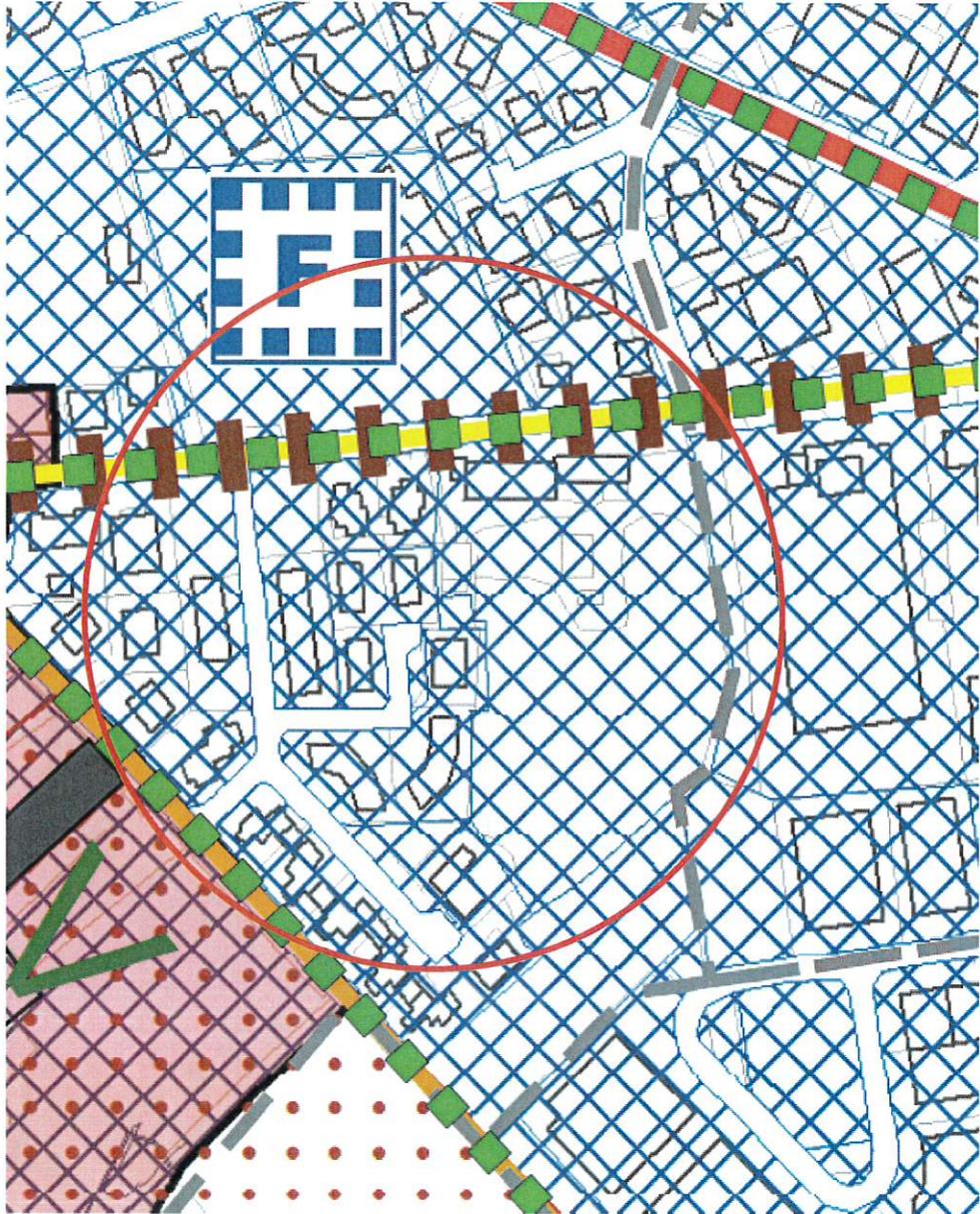
Area esondabile



Aree idonee a condizione

Tavola 4 - carta delle trasformabilità - Tavola 1.a





Aree di urbanizzazione consolidata

Art. 27



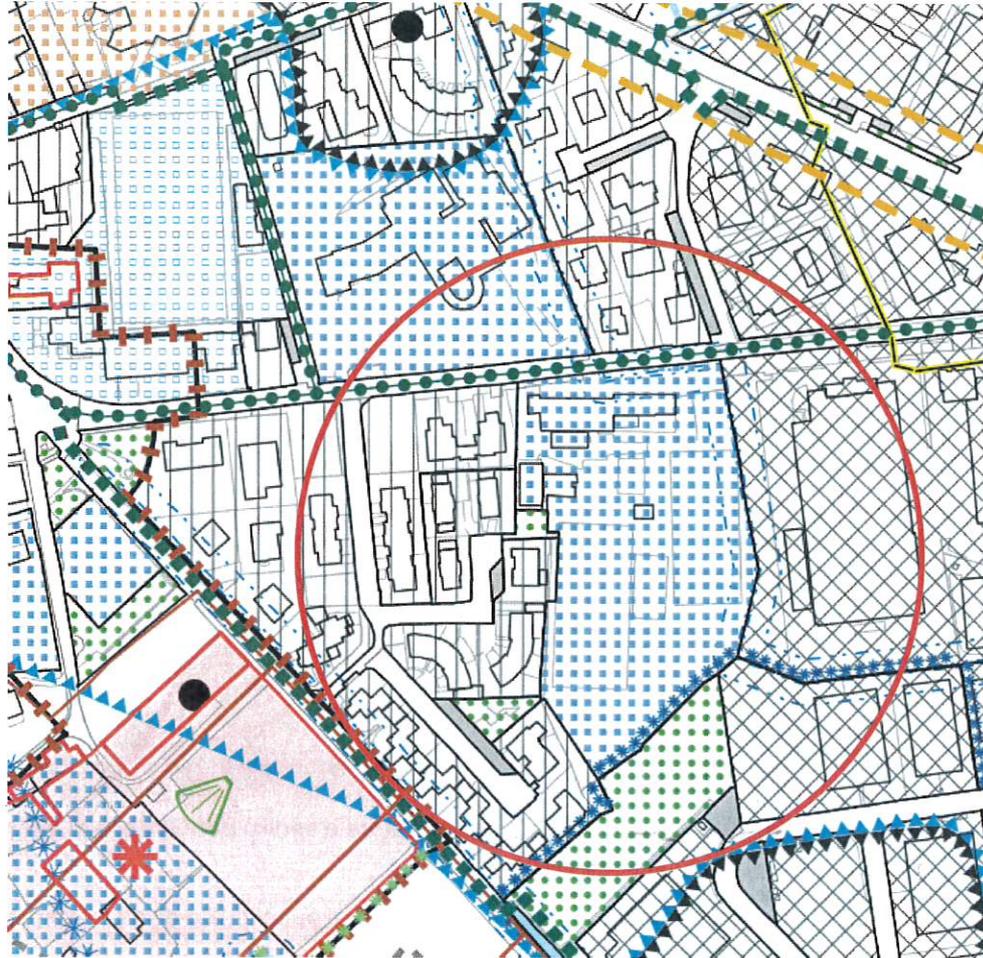
Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Art. 32

**Piano degli Interventi (P.I.)**

[http://www.prc.camisanovicentino.geonweb.com/PI\\_Var2.html](http://www.prc.camisanovicentino.geonweb.com/PI_Var2.html)

Estratto Piano degli Interventi – Tavola 1.b



	SBc Aree per attrezzature di interesse comune civile	Art.81
	Idrografia/Fasce di rispetto - Servitù Idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	Art.32
	Area esondabile	Art.43
	Area esondabile e a ristagno idrico (con falda subaffiorante)	Art.43
	Zona C1	Art.63



**ART. 81 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD**

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - a. SA - le aree per l'istruzione, limitatamente ad asili nidi, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b. SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - c. SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - d. SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
  - e. SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;

2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.

3. Per le aree classificate come "SA" sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

- superficie scoperta: destinata a verde ed a parcheggio nella misura minima del 50%;
- indice fondiario = 3,00 mc/mq;
- superficie coperta massima  $Sc=33\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H = m. 13,00$ ;
- distanza minima dai confini e dalle strade pari all'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Superficie lorda di pavimento.

4. Per le aree classificate come "SBc" sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta dagli edifici e degli impianti coperti: non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
- superficie permeabile: 40% del lotto libero con sistemazione a verde;
- devono essere previste adeguate aree a parcheggio proporzionate all'affluenza di pubblico calcolate ai sensi della normativa vigente;
- indice fondiario:  $I_f=3,00$  mc/mq;

Per le strutture ricettive private ma di utilità pubblica, quali Kinderheim, centri di soggiorno e di riabilitazione parasanitari, case di cura e simili, con esclusione di strutture ricettive di tipo turistico come definite dall'art. 6 della Legge 17.5.1983 n. 217, con obbligo di convenzione con il Comune, si applicano:

- $I_f = 2,40$  mc/mq.
- superficie coperta massima  $Sc= 35\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H = m. 13,00$
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari alla altezza massima dell'edificio, con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,40 Superficie lorda di pavimento (con esclusione per i servizi tecnologici e telecomunicazioni), con obbligo di messa a dimora di piante ad alto fusto di specie locali.

5. Per le aree classificate come "SBr" sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia,

ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta dagli edifici e degli impianti coperti: non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
- superficie permeabile: 40% del lotto libero con sistemazione a verde;
- devono essere previste adeguate aree a parcheggio proporzionate all'affluenza di pubblico calcolate ai sensi della normativa vigente;
- indice fondiario:  $I_f = 3,00$  mc/mq;
- altezza massima  $H = m. 13,00$  (con esclusione di campanili, ecc.);
- distanza minima dai confini e dalle strade pari all'altezza massima dell'edificio, con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,40 Superficie lorda di pavimento.

6. Fatte salve le limitazioni previste dall'art. 20 delle presenti norme, per gli edifici ricadenti all'interno delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, sono ammessi, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi di ampliamento nella misura del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

7. Le aree "SC" del P.I. prevedono:

A) Zone a verde naturale ed attrezzato.

Sono destinate a parchi naturali ed ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse unicamente costruzioni ad uso chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (esclusione d'attrezzature o campi sportivi); tali costruzioni devono essere opportunamente ambientate mediante alberature e cespugli.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario  $I_f = 0,03$  mc/mq;
- altezza massima  $H = m. 3,00$ ;
- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;
- distanze dalle strade: minimo ml. 7,50;
- parcheggi = 0,05 Superficie dell'area.

B) aree per impianti sportivi.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Oltre alle attrezzature sportive ed ai depositi di loro pertinenza in un unico aggregato edilizio, sono ammesse unicamente costruzioni, strettamente connesse con la struttura sportiva, ad uso bar, chioschi per il ristoro, servizi igienici e l'abitazione per il personale di custodia con massimo di mc 500.

Il P.I., nel caso di nuovi impianti sportivi e/o ampliamenti, si attua applicando i seguenti indici;

- indice fondiario:

If = 3,00 mc/mq. per gli impianti coperti;

If = 2,00 mc/mq. per gli impianti scoperti;

If = 0,015 mc/mq. per le costruzioni ammesse ed elencate al comma precedente;

- altezza massima per le palestre H = m. 13,00;
- altezza massima per le altre costruzioni H = m. 6,50;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con minimo di m. 5,00;
- parcheggi = 0,10 superficie dell'area.

Le attrezzature sportive dovranno comunque essere conformi alle normative CONI vigenti.

8. Nei parcheggi pubblici e pertinenziali di uso pubblico le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, devono osservare i minimi di m. 2,50 x 5,00. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono preferibilmente essere sistemate a raso.

9. Preferibilmente e ove possibile i parcheggi pubblici devono essere eseguiti con superficie drenante, alberati con essenze autoctone con alberi posti mediamente ogni 5-6 m che comunque non compromettano la funzionalità del servizio e/o rappresentino pericolo per la pubblica incolumità.

10. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:

- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
- la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

11. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

12. I contenuti, i parametri e gli indici per l'edificazione per alcune singole sottozone "SC" sono fissati dal Repertorio Normativo.

13. I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante

questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune gratuitamente entra in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

È pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area.

#### ART. 63 - Zone "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 20, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:

- l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;

- il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione dell'art.7, comma 4, delle presenti NTO;

3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.

4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
- completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
- sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;

5. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.

6. Previa comunicazione nelle forme previste è consentita la realizzazione di arredi degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, così come previsti del Regolamento Edilizio, non costituenti rilevanza edilizia. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e le indicazioni contenute del Regolamento Edilizio.

7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

8. Nel caso di realizzazione di autorimesse pertinenziali con altezza massima non superiore a m. 2,40 in aderenza tra lotti adiacenti, gli edifici principali potranno essere

ubicati nei rispettivi lotti a distanze dalle autorimesse pari a quanto previsto all'art.17, c.5, lett) b.

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA P.I.	Densità fondiaria massima (edifici/mq)	Rapporto fondiario di copertura (% massima)	Altezza massima degli edifici (m)	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Modalità di attuazione	Contributo straordinario art. 16, c. 4, lett. b-ter DPR 385/2001	Altre norme
C1	83	1.60	35%	9.00	-	-	-	Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature
C1	84	1.60	35%	9.00	-	-	-	Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature

C1	83	1.60	35%	9.00
C1	84	1.60	35%	9.00

Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature.
Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature.

## PROPOSTA DI INTERVENTO

L'area oggetto del presente accordo si configura allo stato attuale come destinata ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale

Il Comune aveva individuato una parte della stessa area da destinare a percorsi ciclopedonali, comunicato alla Committenza con avviso prot. 0002337 in data 06/02/20204 e successive comunicazioni

La Committenza ha intenzione di riqualificare l'area individuata attraverso la realizzazione di un progetto di residenzialità leggera, destinato a integrare i servizi proposti dall'attuale Casa di Riposo

L'intervento prevede la definizione di un accordo tra le parti, di rilevante interesse pubblico, che valorizzi l'area attualmente non utilizzata secondo il progetto indicato e le esigenze di interesse pubblico del Comune.

## IL PROGETTO

L'idea della Casa di Riposo è quella di poter pensare ad un'area che produca una rigenerazione urbana e al contempo possa potenziare i servizi della CdR in modo da renderli economicamente sostenibili. L'idea è quella di sottoscrivere con il Comune di Camisano Vicentino, la Parrocchia e il Volontariato locale un patto di collaborazione con al centro la terza età che partendo dall'anziano autonomo lo accompagni con strutture, aree e servizi integrati alla non autosufficienza e che veda impegnati in modo integrato gli aspetti culturali, sociali, sociosanitari e sanitari con un principio di mutuo aiuto anche al fine di fornire una presa in carico globale della persona.

Oggi la Casa di Riposo accoglie i cosiddetti "grandi anziani" per la maggior parte persone ultraottantenni con bisogni assistenziali e sanitari molto complessi, pluripatologie che una volta venivano seguite nei reparti ospedalieri.

E' in notevole crescita la popolazione anziana affetta da demenza, malattia cronico-degenerativa che è una delle principali cause di disabilità e dipendenza, che possono essere prevenute attraverso azioni strutturate e programmi di intervento precoci che possono essere realizzati a supporto delle persone fragili anche a domicilio.

Il progetto immagina la realizzazione di una "cittadella dell'anziano", dove si erogano servizi modulari e flessibili in risposta ai bisogni delle persone:

- dove la persona anziana possa essere seguita da personale qualificato in ogni fase del suo bisogno (sia di tipo sanitario, che di tipo assistenziale, che in termini di prevenzione da situazioni di isolamento e di risposta al bisogno di socializzazione della persona);
- dove possa trovare un centro diurno con professionisti che lo stimolano a mantenere o migliorare le proprie autonomie e la sera può fare ritorno alla propria abitazione;
- dove può accedervi sia in condizione di autonomia, per alleviare la sua solitudine o per trovare risposta a piccoli bisogni, sia quando le condizioni di salute si aggraveranno e la necessità di essere seguito da una equipe competente diventerà di fondamentale importanza;

□ dove si potranno anche preparare i pasti da portare a domicilio, servizio che consente la permanenza nella propria abitazione e dove l'anziano, oltre al pasto, riceve anche la visita del volontario.

Il progetto prevede la creazione di spazi destinati ad interventi riabilitativi rivolti alla persona anziana che non possono essere erogati a domicilio.

Con questa offerta di servizi la CASA DI RIPOSO SERSE PANIZZONI intende mettere a disposizione di persone anziane che si trovano nella condizione di essere supportate nel mantenimento della loro autonomia il proprio personale altamente qualificato, il proprio know-how, nonché l'esperienza acquisita in decenni di attività nell'ambito dell'assistenza agli anziani.

L'intento è quello di realizzare degli spazi abitativi destinati a consentire a persone anziane in condizione di fragilità di essere seguite in alloggi indipendenti con la possibilità di fruire di servizi di base (pasti, lavanderia, sorveglianza nelle 24 ore) e servizi opzionali (servizi assistenziali, infermieristici, e di animazione).

Tali unità abitative verranno realizzate in spazi modulari attraverso criteri e utilizzo di tecnologie che sono state definite age-friendly: studi effettuati anche da prestigiose università italiane dimostrano infatti come la dimensione abitativa dell'anziano ruoti intorno a tre fattori principali: l'adeguatezza fisica, la sostenibilità economica e la socialità.

Rispetto al primo fattore che attiene alle caratteristiche spaziali e tecnologiche dell'abitazione la Casa di Riposo intende dotare tali unità abitative di funzioni IT aggiuntive di terzo tipo (es. controllo remoto luci a soffitto, tende alla veneziana e prese elettriche; accensione automatica della luce in bagno; chiusura/apertura porta d'ingresso tramite comando remoto; funzione 'buonanotte' per il controllo/spegnimento a distanza di luci, forno o macchina del caffè e con segnalazione tramite messaggio vocale di mancata chiusura di porta d'ingresso e portafinestra) che rendono possibile l'abitare assistito, in parte facilitando il lavoro quotidiano nell'alloggio e in parte creando un ambiente domestico più sicuro.

Il mantenimento della socialità delle persone che fruiranno di tali servizi verrà perseguito attraverso l'apporto del personale dell'ente che potrà garantire, grazie alla collaborazione con gruppi di volontariato, un servizio di portierato sociale, nonché attività di stimolazione cognitiva e orientamento.

Trattandosi di una offerta a bassa intensità assistenziale sarà possibile per l'Ente garantire la sostenibilità economica per l'anziano dei servizi offerti, in considerazione che la vicinanza con altri servizi dell'ente (es. lavanderia, cucina, animazione) può consentire la realizzazione di economie di scala nell'utilizzo delle risorse con conseguente contenimento dei costi a carico dell'utente.

Il tutto in una zona ricca di verde che sarà aperto alla collettività anche per favorire l'incontro intergenerazionale e con la possibilità di garantire al Comune di Camisano spazi e servizi da destinare alle situazioni di emergenza.



Firmato digitalmente da:

CAVINATO LUCA

Firmato il 27/06/2024 09:44

Seriale Certificato: 1846143

Valido dal 19/10/2022 al 19/10/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

