



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"**

**OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIA TECNICA
Dicembre 2017**



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



NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera n. 25 del 13.07.2017 (PGn 95751), il Consiglio Comunale ha adottato la Variante parziale al Piano degli Interventi per il recepimento dell'accordo "Area ex Enel" ai sensi dell'art.18, comma 1, della L.R. 11/2004.

La variante è stata quindi depositata dal giorno 17.07.2017 al 16.08.2017 presso il Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio – Settore Urbanistica e la Segreteria Generale, altresì consultabile presso gli uffici del Forum Center o sul sito www.vicenzaforumcenter.it. Le eventuali osservazioni dovevano essere presentate entro il 15.09.2017, o in forma cartacea o tramite PEC avendo ad oggetto "OSSERVAZIONE alla Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 comma 1, della legge regionale 11/2004, per il recepimento dell'accordo Area ex Enel".

Gli elaborati di variante sono:

- Relazione illustrativa,
- Elaborato 3 – Zonizzazione, scala 1:5000 – estratto di variante,
- Elaborato 5 – Fascicolo Schede urbanistiche – estratto di variante:
 1. Schede degli Ambiti di Degradato – scheda n. 5
 2. Schede degli Accordi – scheda n. 16
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale su DVD-ROM.

Come risulta dal Registro Protocollo (PGN. 125634 del 22.09.2017), entro il termine di scadenza sono pervenute n. 2 osservazioni.



ISTRUTTORIA

NUMERO OSSERVAZIONE 1

DATA PRESENTAZIONE	14.09.2017
PG.N.	122006
DATA PROTOCOLLO	15.09.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	CIVILTA' DEL VERDE

CONTENUTO SINTETICO OSSERVAZIONE

L'Associazione lamenta che nel progetto manca uno studio dei bisogni del quartiere, un processo partecipativo per il coinvolgimento della cittadinanza, una visione più ampia che sappia andare oltre gli spazi dell'area ex Enel.

Gli edifici e le aree a parcheggio di progetto, pur sorgendo su aree interne attualmente abbandonate, andranno ad occupare la totalità della superficie verde oggi esistente riducendo così il micro ecosistema venutosi a creare nella parte sud est dell'ambito di intervento.

Il progetto presentato da CDS Costruzioni Spa comporta secondo l'Associazione una gravissima perdita di servizi ecosistemici dovuta all'abbattimento di oltre 50 esemplari arborei e arbustivi, principalmente di medie e grandi dimensioni, concentrati in particolar modo nell'area verde a sud est.

La superficie a verde post operam sarà inferiore a quella ante operam, anche se le superfici di progetto rispettano la normativa vigente.

L'Associazione sostiene che il progetto non rispetta il "Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde" del Comune di Vicenza che prevede un nuovo impianto per ogni albero abbattuto.

Fatte queste premesse seguono indicazioni che possono essere riassunte nei seguenti punti:

1. è necessario ripensare alla planimetria generale dell'intervento: dopo l'abbattimento degli edifici esistenti il nuovo progetto dovrà tener conto della necessità di preservare l'integrità e la funzionalità del polmone verde presente a sud est dell'area;
2. le aree a parcheggio dovranno prevedere la creazione di aiuole con dimensioni tali da poter ospitare nuove alberature di media grandezza, permettere alle piante di espandere gli apparati radicali, garantire un buon apporto di terra in profondità;
3. per le aree a parcheggio dovrà essere valutata l'installazione di griglie salva pianta;
4. nella progettazione delle aree a verde va sviluppata un'analisi floristica che supporti le scelte progettuali delle specie arboree e arbustive impiegate prediligendo specie autoctone e caducifoglie, andrà condotta un'accurata pianificazione e un piano di gestione della componente vegetazionale;
5. in sede di progettazione dovrà essere presentato un opportuno studio specialistico sul verde redatto da professionisti qualificati che preveda il mantenimento e la valorizzazione dell'area verde esistente a sud est, l'inserimento di alberature distribuite in modo omogeneo su tutta l'area a parcheggio, l'inserimento di arbusti e prati fioriti ai margini delle aree pedonali, la creazione di verde pensile, la creazione di una quinta arborea in particolare su viale della Pace, la creazione di connessioni tra le aree verdi e i percorsi ciclopedonali e tra le aree all'interno e all'esterno dell'ambito di progetto, l'ipotesi di strutturazione di un corridoio ecologico di collegamento tra il verde dell'ambito, quello di Villa Tacchi e le zone agricole a sud di v.le della



- Pace, il calcolo dell'assorbimento dei gas inquinanti, il piano di manutenzione e il calcolo dei costi;
6. la presenza del verde all'interno dell'ambito dovrà avere anche la funzione di mitigare l'inquinamento acustico e visivo;
 7. particolare attenzione dovrà essere volta al profilo architettonico degli edifici di progetto e ai materiali e colori impiegati anche mediante uno studio di inserimento paesistico e la previsione di pannelli fotovoltaici sui tetti;
 8. andrà considerata l'ipotesi di trasferire i costi di gestione degli spazi verdi a soggetti privati;
 9. anche la rotatoria dovrà essere progettata con elementi vegetali gestiti a titolo gratuito da aziende vivaistiche;
 10. occorre ottimizzare la perdita di suolo permeabile usando materiali che consentano una certa permeabilità del terreno;
 11. la scelta di varie essenze vegetali da inserire nel progetto potrebbe contribuire a ridurre la concentrazione di CO2 presente nell'atmosfera

ISTRUTTORIA TECNICA

Occorre premettere che gli obiettivi di riqualificazione che si perseguono con l'accordo di cui alla variante non sono solo esclusivamente ambientali, ma più complessi, quali il superamento dell'attuale situazione di dismissione, di sottoutilizzo, di grave degrado sociale, edilizio e di insufficienza dotazione infrastrutturale per l'area e per il quartiere.

L'obiettivo del miglioramento del sistema insediativo viene garantito attraverso la valorizzazione dell'area mediante il mix funzionale che prevede, oltre alla residenza, destinazioni commerciali, direzionali e attrezzature pubbliche.

Verranno garantite le necessarie condizioni di sicurezza, inoltre gli edifici di progetto dovranno essere caratterizzati da standard qualitativi anche ai fini della salvaguardia del sistema ambientale.

Altro importante obiettivo previsto dalla scheda urbanistica è la riorganizzazione del sistema della viabilità, dei servizi di mobilità e dei servizi a rete che si intende raggiunto con il progetto redatto secondo le indicazioni dei settori ed enti competenti per le singole materie.

Per quanto riguarda specificatamente le aree a verde gli uffici competenti hanno formulato prescrizioni che di cui si dovrà tener conto nelle fasi esecutive e di cui si dirà nel dettaglio di seguito.

La questione idraulica è stata oggetto di approfondita analisi in un apposito studio idraulico che ha ottenuto il parere favorevole della Regione del Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza.

L'obbligo del rispetto di suddette prescrizioni, come di altre ritenute necessarie per la riqualificazione dell'area oggetto di variante, è stato pertanto recepito nella Scheda n. 16 della variante.

Inoltre, a titolo perequativo, l'Amministrazione acquisirà un'importante opera pubblica che consentirà di superare le attuali criticità degli archivi comunali, la distribuzione in diverse sedi risulta essere infatti poco razionale e dispendiosa nella gestione complessiva e inoltre nessuna delle sedi attuali assicura la corretta conservazione dei documenti.

Si riportano pertanto di seguito le controdeduzioni ai punti riassunti nel paragrafo "Contenuto sintetico dell'osservazione":

1. In fase esecutiva sarà possibile ripensare alla planimetria generale dell'intervento nei limiti consentiti dalla scheda di variante che precisa, relativamente alle opere di urbanizzazione che



“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”.

Potranno pertanto essere apportate migliorie che non contrastino con le scelte progettuali approvate dal Consiglio Comunale in fase di riconoscimento dell'interesse pubblico dell'accordo che prevedono l'inserimento di una rotatoria e di altre opere dedicate alla mobilità (pista ciclabile, marciapiede, accessi veicolari, aree a servizi per la struttura commerciale).

La richiesta di mantenere integralmente l'area a verde presente a sud est dell'ambito è pertanto pertinente ma non accoglibile in quanto contrasta con gli obiettivi di infrastrutturazione del nodo viario.

2. Il punto 2 è stato di fatto già preso in considerazione dagli uffici tra le prescrizioni riportate nella Scheda di variante. Nel parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 126968/2016 (e nei richiamati pareri precedenti P.G. n. 119778/2016 e P.G. n. 57249/2016 allegati al verbale della Conferenza di Servizi del 27 settembre 2016) è prescritto che “nel caso di nuove alberature, previste in prossimità di piazzali, marciapiedi e piste ciclabili è necessario utilizzare essenze arboree con apparati poco invasivi e porle a una distanza dagli elementi fissi (cordoli, pavimentazione parcheggi, marciapiedi ecc...) di almeno 2,00 m”, inoltre per i percorsi degli spazi pubblici o aperti al pubblico (parcheggio commerciale) dovrà essere “prevista in continuità un'idonea ombreggiatura dei percorsi interrotti da spazi di sosta ombreggiati (per ridurre l'impatto della calura estiva si suggerisce di prevedere coperture a verde degli edifici pubblici e commerciali)”.

Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.

3. Nei citati pareri del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile è prescritto che “dovrà essere prevista un'area di salvaguardia dell'apparato radicale ponderata alla tipologia della singola piante (per la salvaguardia si prevedono aree di rispetto a verde con raggio di 5m dal fusto)”.

Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.

4. Si condivide l'indicazione che nella progettazione delle aree a verde venga sviluppata un'analisi floristica che supporti le scelte progettuali delle specie arboree e arbustive impiegate prediligendo specie autoctone e caducifoglie, e che venga condotta un'accurata pianificazione e prodotto un piano di gestione della componente vegetazionale.

Il punto dell'osservazione è pertinente e accoglibile.

5. Nel parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 119778/2016, allegato al verbale della Conferenza di Servizi del 27 settembre 2016 è prescritto che “successivamente all'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, il progettista produrrà elaborati specifici ed esecutivi per la sistemazione del verde e le altre infrastrutture, e sarà depositata una “VTA” valutazione di stabilità delle piante, necessaria per verificare le condizioni di salvaguardia delle piante esistenti e di sicurezza per gli utilizzatori del parcheggio, pertanto il settore Infrastrutture conferma il parere e le prescrizioni già espresse in data 29.04.2016 NPG 57249 e rimanda alla fase esecutiva la definizione di ulteriori prescrizioni di dettaglio.” Il progetto urbanistico ha già recepito la richiesta della Conferenza di Servizi del 27 settembre 2016 di prevedere una quinta arborea lungo V.le della Pace.

Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.



6. Nel parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 57249/2016, allegato al verbale della Conferenza di Servizi del 27 settembre 2016 è prescritto il rispetto delle prescrizioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" vigente.
Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.
7. La questione della qualità architettonica degli edifici e l'eventuale previsione di pannelli fotovoltaici sui tetti rientrano tra gli impegni assunti dalla Proponente che all'articolo 2 dell'accordo ex art. 6 LR 11/2004 si è impegnata a realizzare i nuovi fabbricati in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Nella scheda n. 16 sono state inoltre inserite le seguenti 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". Inoltre all'art. 5 - Oneri ed obblighi del Soggetto Attuatore dello Schema di Convenzione, già approvato dal CC con deliberazione n. 12 del 14/03/2017, è previsto alla lettera i. l'obbligo per il soggetto attuatore di perseguire nei progetti edilizi le azioni di riqualificazione, nonché gli obiettivi e gli indirizzi di cui alla scheda n. 5 degli Ambiti di Degradato dell'Elaborato 5 del PI.
Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.
8. Nel parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 57249/2016 è prescritto che nella convenzione si dovrà prevedere che la manutenzione e la gestione del verde e dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche delle aree vincolate ad uso pubblico siano a carico dei privati. All'art. 5 - Oneri ed obblighi del Soggetto Attuatore dello Schema di Convenzione, già approvato dal CC con deliberazione n. 12 del 14/03/2017, è previsto alla lettera g. l'obbligo per il soggetto attuatore di eseguire a propria cura e spese la manutenzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, del verde e dell'illuminazione – alimentazione compresa – delle aree con vincolo a uso pubblico.
Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.
9. Nel parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 57249/2016, allegato al verbale della Conferenza di Servizi del 27 settembre 2016 è già prescritto che vengano allestiti con tappezzanti anche le aree di pertinenza stradali: centro rotatoria e isole spartitraffico. Per quanto riguarda la gestione a titolo gratuito da aziende vivaistiche si propone di impegnare la ditta esecutrice a curare la gestione a titolo gratuito del verde del centro rotatoria e delle isole spartitraffico ricadenti nell'ambito.
Il punto dell'osservazione è pertinente e accoglibile.
10. Per quanto riguarda la compatibilità idraulica degli interventi previsti dall'accordo è stato redatto un apposito studio idraulico che ha ottenuto il parere favorevole della Regione del Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza. E' stato inoltre prescritto l'utilizzo nei parcheggi ad uso pubblico di pavimentazione permeabile.
Il punto dell'osservazione è pertinente e condivisibile e peraltro di dette indicazioni si è tenuto conto nelle prescrizioni che dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.
11. Si condivide l'opportunità di uno studio delle essenze vegetali anche ai fini della riduzione concentrazione di CO2 presente nell'atmosfera.
Il punto dell'osservazione è pertinente e accoglibile.



Tutto ciò premesso, tenuto conto che parte delle indicazioni progettuali contenute nell'osservazione sono state di fatto già prese in considerazione e prescritte nelle successive fasi progettuali, fatta eccezione del mantenimento integrale dell'area a verde presente a sud est dell'ambito che contrasterebbe con le scelte progettuali dell'accordo già approvato dal Consiglio Comunale, si **propone di accogliere parzialmente** l'osservazione proponendo quanto segue:

- l'inserimento tra le prescrizioni della Scheda n. 16 del seguente punto: “la richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere corredata con uno studio specifico dell'impianto vegetale e con il relativo piano gestionale”;
- l'inserimento nella convenzione attuativa, tra gli adempimenti a carico del privato, della gestione del verde della rotatoria e delle isole spartitraffico.

**NUMERO OSSERVAZIONE 2**

DATA PRESENTAZIONE	15.09.2017
PG.N.	122578
DATA PROTOCOLLO	18.09.2017
SOGGETTO PRESENTANTE	CDS COSTRUZIONI SPA

CONTENUTO SINTETICO OSSERVAZIONE

La Ditta fa richiesta che venga approvato, in sede di approvazione e controdeduzione delle osservazioni da parte del Consiglio comunale, contestualmente ai sensi e ai fini dell'art. 28-bis DPR n. 380/2001 il testo della convenzione con le modifiche, integrazioni e precisazioni nel frattempo apportate o apportabili, fermo il divieto di modifiche sostanziali rispetto a quanto reputato di pubblico interesse dal Consiglio medesimo.

Fermi pertanto restando i contenuti sostanziali e gli obiettivi indicati nell'accordo e dal Consiglio comunale, e ferma restando larga parte del testo convenzionale originario, CDS Costruzioni S.p.a. ha elaborato un testo modificato della convenzione da aggregare all'istanza di permesso di costruire, integrandolo con la previsione di regole sul collaudo e sulle garanzie tratte a loro volta dallo schema tipo di convenzione urbanistica allegato al PI, e con altre clausole particolari volte a meglio definire gli adempimenti.

Tale testo modificato, dovendo essere comunque approvato, per legge, dal Consiglio comunale, potrà esserlo nella stessa seduta dedicata all'approvazione finale della variante di recepimento dell'accordo ex art. 6.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione, pur condividendo l'opportunità dello snellimento dei procedimenti anche alla luce del principio di economia, non è pertinente con la variante al PI in quanto la convenzione urbanistica non è tra gli elaborati oggetto di variante.

Proposta: non accoglibile