



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area "Ex Centrale del Latte"  
adottata con deliberazione di Consiglio comunale n.38 del 22/07/2014

## OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIE TECNICHE -

**Il Sindaco**  
Achille Variati

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

**Il Segretario Generale**  
Antonio Caporrino

**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



**COMUNE DI VICENZA**  
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO  
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA  
PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA

### PREMESSA

Consequente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008, con delibera di Consiglio comunale n.38 del 22.07.2014, è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area "Ex Centrale del Latte" di via Medici.

La variante è stata depositata dal giorno 28.07.2014 al giorno 27.08.2014, con termine per la presentazione delle osservazioni fissato per il giorno 26.09.2014, come risulta dall'avviso pubblico (protocollo n.58517).

Alla scadenza del termine di cui sopra, come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Protocollo Archivio Spedizione (protocollo n.75740), e fino al giorno 25.11.2014, sono pervenute due osservazioni, che si allegano di seguito, presentate da:

- *Giuliano Ligazzolo*, protocollata al n.74427.
- *Coordinamento Comitati Cittadini, tramite il Presidente Giancarlo Albera*, protocollata al n.74575.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

COMUNE DI VICENZA

Protocollo Generale

N. 74427 = 61

Data 26 SET. 2014

PRESENTATO

26.SET.2014

AL COMUNE DI VICENZA

All'Ufficio Protocollo  
del Comune di Vicenza  
Corso Palladio 98

COMUNE DI VICENZA

OSSERVAZIONE alla variante parziale al Piano degli Interventi  
relativa all'area ex Centrale del Latte

Il sottoscritto Giuliano Ligazzolo, residente in Vicenza, via del Cilento 10, vista la Variante parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 22 luglio 2014, presenta, come previsto dalla L.R. 11/2004, art. 18, c. 3, le osservazioni di seguito formulate.

1) La grafica, adottata dalla Variante e che si traduce in norma, definisce aspetti di morfologia urbana che risulteranno estremamente vincolanti nella successiva, e unica, fase prevista, ossia l'"intervento edilizio diretto", e manca, rispetto alle diverse scale di approfondimento progettuale (dallo strumento urbanistico generale alla progettazione architettonica), la fase intermedia dello strumento urbanistico attuativo. La scheda puntuale degli interventi adottata impone, con schematicità, confini e forme che dovrebbero essere definiti a una scala progettuale più grande (intendendo più grandi le scale 1:500, 1:200 rispetto la scala 1:1000 impiegata), a un più preciso grado di approfondimento. Mancano analisi e approfondimenti, i profili e la rappresentazione planovolumetrica: la Relazione illustrativa della Variante spiega soltanto gli aspetti burocratici e non prende in considerazione il contenuto urbanistico, non spiega i principi che dovrebbero legare la parte edilizia alla forma urbana (tipologia edilizia/morfologia urbana) per rendere visibili aspetti di funzionalità e relazione tra le parti, e illustrare i valori di paesaggio urbano perseguiti.

2) Per esemplificare quanto sopra esposto, si può prendere in considerazione una prescrizione vincolante indicata nella Scheda puntuale degli Interventi, costituita dall'individuazione degli accessi carrai privati e dalle relative prescrizioni.

In legenda: "Accessi carrai (fronte obbligatorio)"; nelle prescrizioni: "Gli accessi carrai [Lotto A], indicati nella scheda puntuale, prescrittivi rispetto al fronte, dovranno essere predisposti salvaguardando il transito dei pedoni e cicli di via Mentana (esempio,

*G. Ligazzolo*

paletti, dissuasori, ecc.)” e “L’accesso carraio [Lotto B], indicato nella scheda puntuale, prescrittivo rispetto al fronte, dovrà essere predisposto salvaguardando il transito dei pedoni e cicli in funzione della scelta progettuale del futuro parcheggio...”.

Dato che, nel primo caso (Lotto A), gli accessi carrai attraversano la pista ciclabile e i nuovi e contigui “Percorsi porticati”, visto che la posizione indicata si trova a ridosso di fabbricati esistenti a fronte strada e anche in vicinanza di incrocio, in considerazione che gli ingressi carrai saranno seguiti dalle rampe verso i sotterranei, sarà arduo, con questi e altri vincoli di piano, sviluppare il progetto edilizio, mettendo d’accordo ingresso/uscita-interrato/elevato, salvaguardando pedoni e cicli, pur ripiegando su “paletti e dissuasori ecc.”

Così, per il Lotto B, data la dimensione del fabbricato, in sede di progettazione edilizia potrebbe verificarsi l’opportunità di realizzare due accessi anziché uno, per ottenere un ingresso e un’uscita distinti, ad esempio.

Pertanto, a questo livello di pianificazione, non potendosi ipotizzare l’articolazione interna degli edifici, le prescrizioni di cui si è fatto esempio potrebbero rivelarsi ostacoli e preclusioni a scelte e soluzioni più corrette, perché studiate nella più consona fase di progettazione.

3) Analizzando la struttura urbanistica data dalla Variante al P.I. si coglie l’indirizzo di partenza: la volumetria di progetto si attesta su via Mentana e su via Monte Grappa, principali assi viari; le aree d’uso pubblico, verde e parcheggi sono aperte sul tronco di via Medici che vede sull’altro lato la presenza della chiesa, delle opere parrocchiali e della scuola materna Giuliani. Con schematicismo e rigidità estrema, la Scheda puntuale degli Interventi impone all’edificio di progetto la continuità verso strada in “Allineamento obbligatorio” con il fabbricato AIM in via Mentana e con l’edificio residenziale comunale in via Monte Grappa.

Relativamente a tale, vincolante, impostazione si esprimono le seguenti osservazioni.

3.1) Via Monte Grappa: trattandosi di trafficata arteria di penetrazione alla città con fronti edilizi vari e frastagliati, la previsione di insediare un edificio con fronte continuo su strada non trova giustificazione formale, tanto più che si accosterebbero due edifici allineati con estensione e massa discordanti. Ci sembra sconveniente la destinazione tutta residenziale di tale edificio rispetto alla qualità abitativa sul fronte traffico canalizzato in tratto di “strada corridoio”. Inoltre un parallelepipedo chiuso in

*G. G. peraltro*

un recinto rettangolare mancherebbe di dialogo con il circostante, in un posto in cui c'è bisogno di costruire "ambiente urbano".

3.2) Via Mentana: – si configura come arteria di quartiere conformata con blocchi edilizi a destinazione prevalentemente residenziale, arretrati rispetto alla strada e intervallati dai giardini di pertinenza. La Scheda puntuale degli Interventi introduce nella via un nuovo tipo edilizio: edificio con ampio sviluppo fronte strada (100 metri di lunghezza per 13,50 metri di altezza) con "Il porticato fronte via Mentana che potrà anche essere realizzato fino al limite della superficie fondiaria privata".

Il porticato è da considerarsi sostanzialmente complementare all'affaccio delle attività commerciali e terziarie previste nel Lotto A. Appare come fatto isolato, che non lega con il resto della scena urbana. Rivolto a Nord, il notevole fronte edilizio, altro non può che proiettare un'ombra sfavorevole sulla via e sui fabbricati prospicienti di altezza e volumetria contenute. Bisogna tener presente che, in via Mentana, anche gli edifici abitativi comunali sono orientati secondo l'asse eliotermico e che la via ha una configurazione a blocchi su spazi aperti. Rimane, poi, da immaginare il lungo portico privo dell'illuminazione e del beneficio del sole. Non va, poi, trascurato il fatto che il nuovo fronte edilizio continuo chiude ogni relazione e visuale tra la via, il contesto residenziale e il parco previsto.

Per quanto sopra osservato, si ritiene che per via Mentana sia conveniente mantenere la destinazione residenziale. In via Monte Grappa, invece, la localizzazione di attività, concorderebbe con l'attuale presenza commerciale/terziaria, contribuendo a una maggiore identità del luogo.

4) Stante le scelte per il costruito ("Gli interventi privati si concentreranno su via Mentana e su viale Grappa..."), l'aspetto viabilistico, con le aree di sosta, va a interessare via Medici. L'osservazione evidenzia l'aspetto assai negativo di portare nuovo traffico in via Medici e proprio nel tratto che serve la chiesa, le opere parrocchiali e la scuola materna e dove si realizzeranno, sull'altro lato, il verde e nuove attrezzature pubbliche. La limitazione del traffico e la pedonalizzazione non sono solo problemi da Centro storico, ma interessano anche i quartieri nei luoghi in cui si deve favorire la vita di relazione. Il tratto di via Medici in questione dovrebbe essere convertito, in prospettiva futura, in spazio vivibile, in viale pedonale. Nella Variante al P.I. risulta, invece, che di fronte alla chiesa è previsto il traffico di auto causato dal parcheggio P2 e

*G. L. P. P.*

dal sagrato si godrà la vista del parcheggio. Gli accessi al P2 previsti, sia rispetto via Medici che via Monte Grappa, risultano in corrispondenza di fabbricati posti a ciglio strada.

Forse si sarà pensato di risolvere la sicurezza, in carenza di visibilità, con “paletti, dissuasori ecc.” anche qui. Si osservi inoltre come gli edifici a Sud del P2 vengano a trovarsi al centro di una rotatoria automobilistica.

Anche il parcheggio P1 è posto in posizione strategica, in quest'altro luogo di aggregazione sociale tra i futuri edifici di interesse pubblico, posto a chiusura della piazza rispetto alla via.

La norma definisce “indicativo” il posizionamento dei parcheggi, ma tale asserzione risulta vanificata dalla rigida e definita delimitazione e configurazione del piano (Scheda puntuale degli Interventi).

5) Soprattutto della caratterizzazione degli spazi pubblici bisogna rendersi conto.

“Piazza degli Eventi”: così toponomasticamente definita, sarebbe uno spazio trapezoidale, all'ombra della mole del fabbricato “1” (ex centrale), stretto dalla facciata del Lotto A. Questa la relazione che si verrebbe a instaurare tra il fronte del lotto privato e lo spazio pubblico: per l'edificio è prevista una fascia di pertinenza che potrà contenere, dato l'“accesso carraio obbligatorio”, lo scivolo e la trincea d'accesso ai garage.

Dalla via, scavalcato il parcheggio, si attraverserebbe la piazza, tra le due facciate che la delimitano, convergendo nello “Spazio porticato a uso pubblico (piano terra)”, portico ampio fino a 100 mq, ma che può essere basso fino a 3 metri, posto a snodo tra l'edificio “1” (pubblico) e i fabbricati “Lotto A” (privati), con accesso dalla piazza e dal parco. Dalla chiesa, scavalcando il “P2” e attraversando il parco si arriva al grande portico per poi, sempre dritti, uscire in via Mentana, attraverso un collegamento porticato. In questo particolare si concentra tutta la preoccupazione del redattore della Variante al P.I.: “Il corpo di fabbrica porticato al piano terra, in aderenza alla ex sede della Centrale del Latte, dovrà essere architettonicamente progettato tendendo [sic] conto delle caratteristiche dell'edificio esistente, così come gli eventuali volumi ai piani superiori”.

6) Relativamente ai percorsi pedonali e ciclabili la Variante al P.I. distingue i “principali” e i “secondari”. Non si comprende il senso di tale distinzione che non trova

*U. Lorenzini*

riscontro nella normativa che recita: "L'accessibilità dovrà essere garantita dai due Assi per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali, nonché sullo Spazio porticato a uso pubblico al piano terra previsto nel LOTTO A...").

In pratica i "due Assi" tagliano in quattro l'area d'intervento. Si osserva che l'asse "secondario", da via Goito, attraverso il verde pubblico, porta a uscire in via Monte Grappa con uno stretto e infelice passaggio, tra le recinzioni, a Nord del Lotto B. Il punto urbanisticamente rilevante è che una volta che ci si affaccia su via Monte Grappa è impensabile l'attraversamento stradale perché ci si trova a metà tra due incroci e, un attraversamento risulterebbe pericoloso.

Comunque, questo punto di ingresso e uscita dal parco non corrisponde a significativi movimenti che potrebbero interessare l'area.

Altrettanto criticamente va letto l'altro "Asse per l'organizzazione dei percorsi dei percorsi pedonali-ciclabili principali": pedonale e ciclabile attraverso un parcheggio e i portici?!

7) "Edifici pubblici da recuperare (1. Ex Sede Centrale del Latte - 2) Ex palazzina uffici)". Sono note le sollecitazioni che hanno portato l'Amministrazione a prevedere la conservazione di tali edifici, ma anche a delineare il resto della Variante al P.I.

Nella variante del 2012 che ha preceduto l'odierna, per edifici "1" e "2" si prevedeva la conservazione fisica. Ora, fatti i conti, se ne consente la demolizione e ricostruzione. Si osserva che valide motivazioni culturali non si scorgono in tale operazione. Nessun valore può essere attribuito a una banale facciata con pretese di monumentalità che, del resto, non è più quella originale tripartita avendo perduto le ali. Se il preesistente può comunque dare dei suggerimenti progettuali, in questo caso non può condizionare pesantemente un rinnovo urbano così importante.

A conclusione di quanto sopra specificato, i punti che si ritiene non possano essere elusi sono i seguenti:

A) Viale Medici non deve richiamare ulteriore traffico, ma venire configurato come viale pedonale che può già essere impostato a margine della strada, nell'area d'intervento.

*G. G. G. G.*

B) I parcheggi dovranno trovare collocazione verso le principali vie di comunicazione, via Mentana e via Monte Grappa, con accesso e uscita esclusivamente da queste.

In particolare, come principale parcheggio si ritiene adatta l'area del Lotto B, da configurarsi come slargo urbano su cui si fronteggiano attività economiche, già esistenti sul lato Est della via e su strutture nuove nell'ambito dell'area di progetto.

C) Fondamentale deve risultare il collegamento pedonale-ciclabile, autonomo rispetto alle attuali strade, sull'asse area parrocchiale/edificio plurifunzionale porticato esistente in via Monte Grappa.

D) Per gli edifici, si pensi a un disegno urbano articolato in modo che costruito e spazi aperti risultino coerenti, nell'area progetto e rispetto il contesto. Auspicabile si ritiene sia la creazione di un'asse visuale da via Mentana verso la chiesa, attraverso il parco e con direzione perpendicolare al fianco Nord della chiesa parrocchiale.

Per concludere, si ritiene che sia inadeguata un semplice "Scheda puntuale degli Interventi", che consentirebbe l'"intervento edilizio diretto", per una realizzazione di tale portata e significato per il quartiere.

Per un corretto sviluppo progettuale si ritiene sia necessario passare attraverso un Piano urbanistico attuativo completo di studi approfonditi e sviluppo a tre dimensioni.

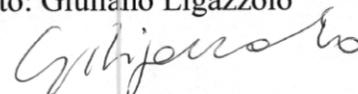
Solo tale fase permette di analizzare le problematiche e approfondire gli aspetti progettuali.

Solo tale strumento consente all'Ente pubblico il controllo della trasformazione urbana dell'area, della qualità delle proposte degli operatori economici senza dover subire progetti di scarso livello.

In un intervento di tale portata non si tratta solo di quantità fisiche ed economiche, ma di qualità funzionale e figurativa, di fruizione collettiva e di paesaggio urbano.

Vicenza, 25/9/2014

Firmato: Giuliano Ligazzolo



COMUNE DI VICENZA

PRESENTATO

26.SET.2014

AL COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

COMUNE DI VICENZA  
Consiglio Generale  
N. 76745 = 6...1  
Data 26 SET 2014

### Coordinamento dei Comitati Cittadini

## Oggetto: "Osservazioni alla Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area ex Centrale del Latte"

(Consiglio Comunale – Deliberazione n. 38 – 22 luglio 2014)

### OSSERVAZIONE n. 1: "Parco urbano"

- 1.1 Per motivi di sicurezza e per garantire tranquillità alla zona a "Parco urbano", si ritiene di limitare al massimo gli attraversamenti e l'intersecarsi dei percorsi ciclabili nelle due opposte direzioni (nord-sud/est-ovest); pertanto si propone di aggiungere alla fine del quarto capoverso "Il parco urbano...esterni all'ambito", la seguente frase: *"L'asse che va da via Mentana a via Castelfidardo, con andamento nord-est/sud-ovest, sarà esclusivamente pedonale. Anche il percorso pedonale-ciclabile previsto nel parcheggio P2, sarà esclusivamente pedonale"*.
- 1.2 Al quarto capoverso si propone di sostituire: "... pedonali e ciclabili,..." con *"... pedonali e/o ciclabili,..."*

Come conseguenza alle modifiche riportate ai punti 1.1 e 1.2, si osserva che deve essere contemporaneamente modificata la legenda della "Scheda puntuale degli interventi" per quanto riguarda la classificazione degli assi per l'organizzazione dei percorsi.

### OSSERVAZIONE n. 2: "Parcheggi"

- 2.1 Si propone di modificare forma e dimensione del parcheggio P2, garantendo un numero di posti auto da un minimo di n. 28 fino a n. 30 posti, ciò permette un sensibile ampliamento dell'area a "parco urbano".
- La modifica del parcheggio P2 è ritenuta, inoltre, molto importante per mitigare l'impatto visivo costituito dal parcheggio su via Medici e soprattutto per garantire e facilitare la relazione diretta tra "zona ricreativa" Parrocchiale ed il nuovo parco che altrimenti risulterebbe impedita. Nel caso si decidesse, inoltre, di chiudere la sede auto-veicolare per un tratto di via Medici (dall'attuale ingresso alle Opere parrocchiali fino all'incrocio con via Goito), tale relazione potrebbe essere ulteriormente migliorata.

Si propone pertanto di modificare la "Scheda puntuale degli interventi", disegnando il nuovo parcheggio. La modifica di cui sopra, comporta una leggera riduzione della superficie fondiaria del LOTTO B sul lato sud.

- 2.2** Al fine di far recuperare al LOTTO B parte della superficie fondiaria, sottratta con la modifica di cui sopra, e rendere più razionale il "nuovo box auto nel lotto di proprietà comunale" prospiciente via M. Grappa, si propone di modificare la "Scheda puntuale degli interventi" come indicato nel disegno (vedi allegati).

Alle Osservazioni si allegano tre tavole grafiche: allegati n. 1, n. 2, n. 3.

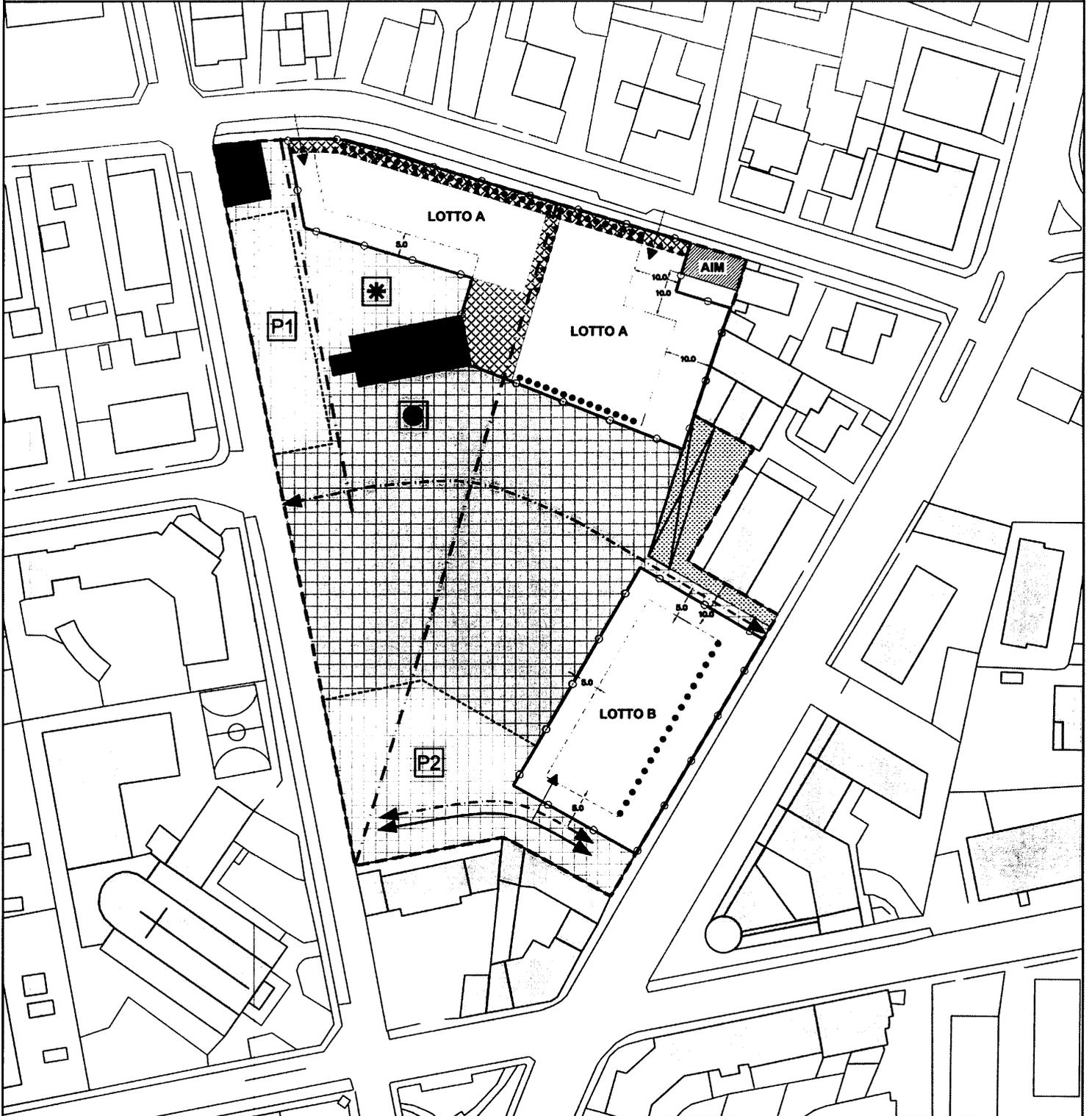
Vicenza, lì 24/09/2014

Per il Coordinamento dei Comitati Cittadini

Il Presidente Giancarlo Albera

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Albera Giancarlo". The signature is fluid and cursive, with the first name "Albera" written in a larger, more prominent script than the last name "Giancarlo".

P.S. Le Osservazioni sono state condivise con la Parrocchia del Cuore Immacolato di Maria e con la Presidenza della Pro-San Bortolo.



- Ambito di intervento
- Spazio pubblico da progettare
- Edifici pubblici (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici)
- Parco urbano
- Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili principali
- Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili secondari
- Localizzazione Piazza degli Eventi
- Localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata
- Posizionamento Indicativo dei parcheggi

- Asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio
- Accessi carrai (fronte obbligatorio)
- Superficie fondiaria privata (LOTTO A - LOTTO B) - 4.500 mq massima
- Allineamento obbligatorio
- Percorsi porticati
- Spazio porticato a uso pubblico (piano terra)
- Lotto proprietà comunale
- Nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune
- Stazione smistamento energia AIM

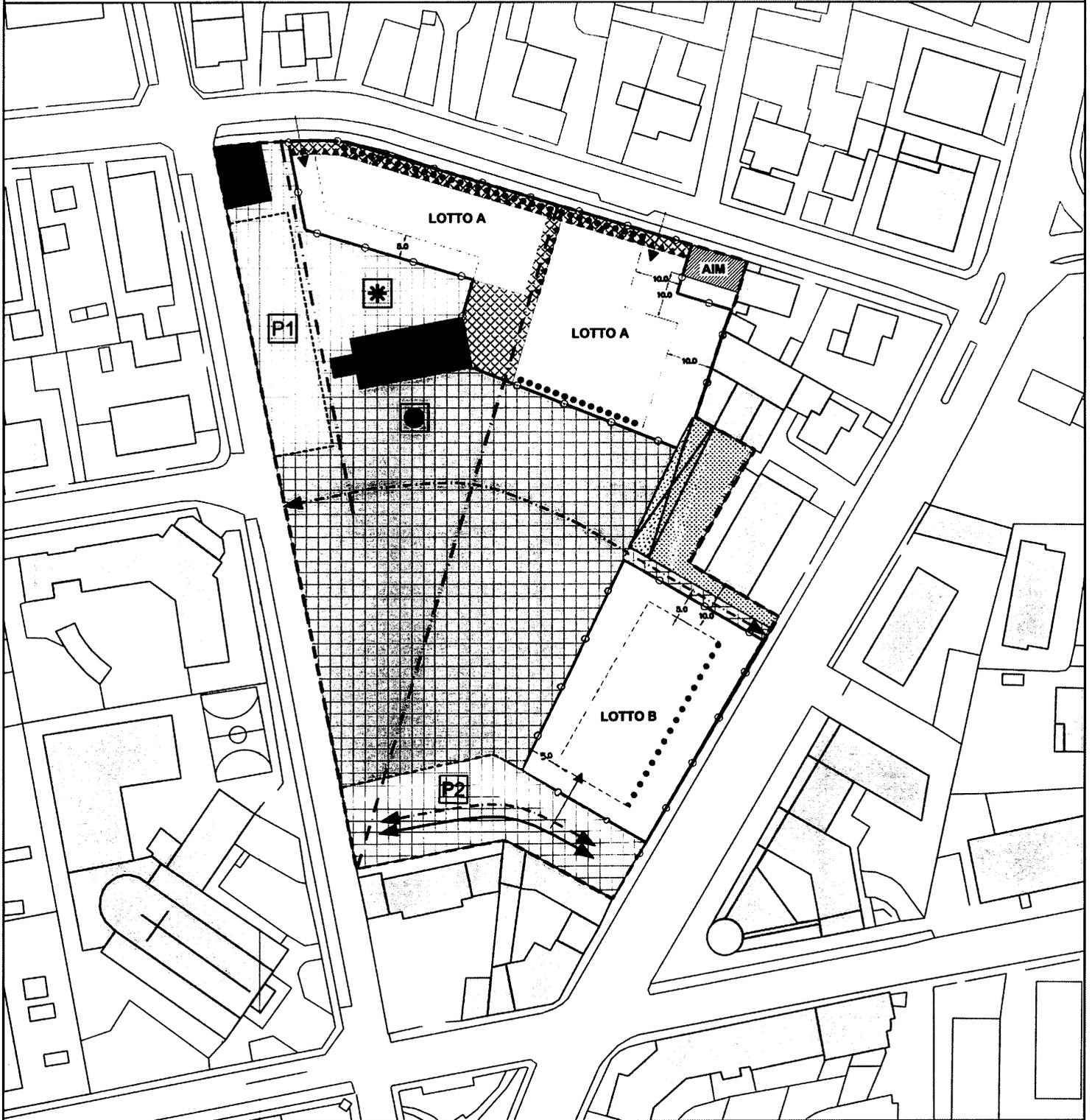


scala adottata

# Coordinamento dei Comitati Cittadini

OSSERVAZIONI alla Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area ex Centrale del Latte

Piano degli Interventi - Scheda puntuale degli interventi  
ZTO B15 - "Ex Centrale del Latte"  
MODIFICATA IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI



-  Ambito di intervento
-  Spazio pubblico da progettare
-  Edifici pubblici (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici)
-  Parco urbano
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili principali
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili secondari
-  Localizzazione Piazza degli Eventi
-  Localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata
-  Posizionamento indicativo dei parcheggi

-  Asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio
-  Accessi carrai (fronte obbligatorio)
-  Superficie fondiaria privata (LOTTO A - LOTTO B) - 4.500 mq massima
-  Allineamento obbligatorio
-  Percorsi porticati
-  Spazio porticato a uso pubblico (piano terra)
-  Lotto proprietà comunale
-  Nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune
-  Stazione smistamento energia AIM

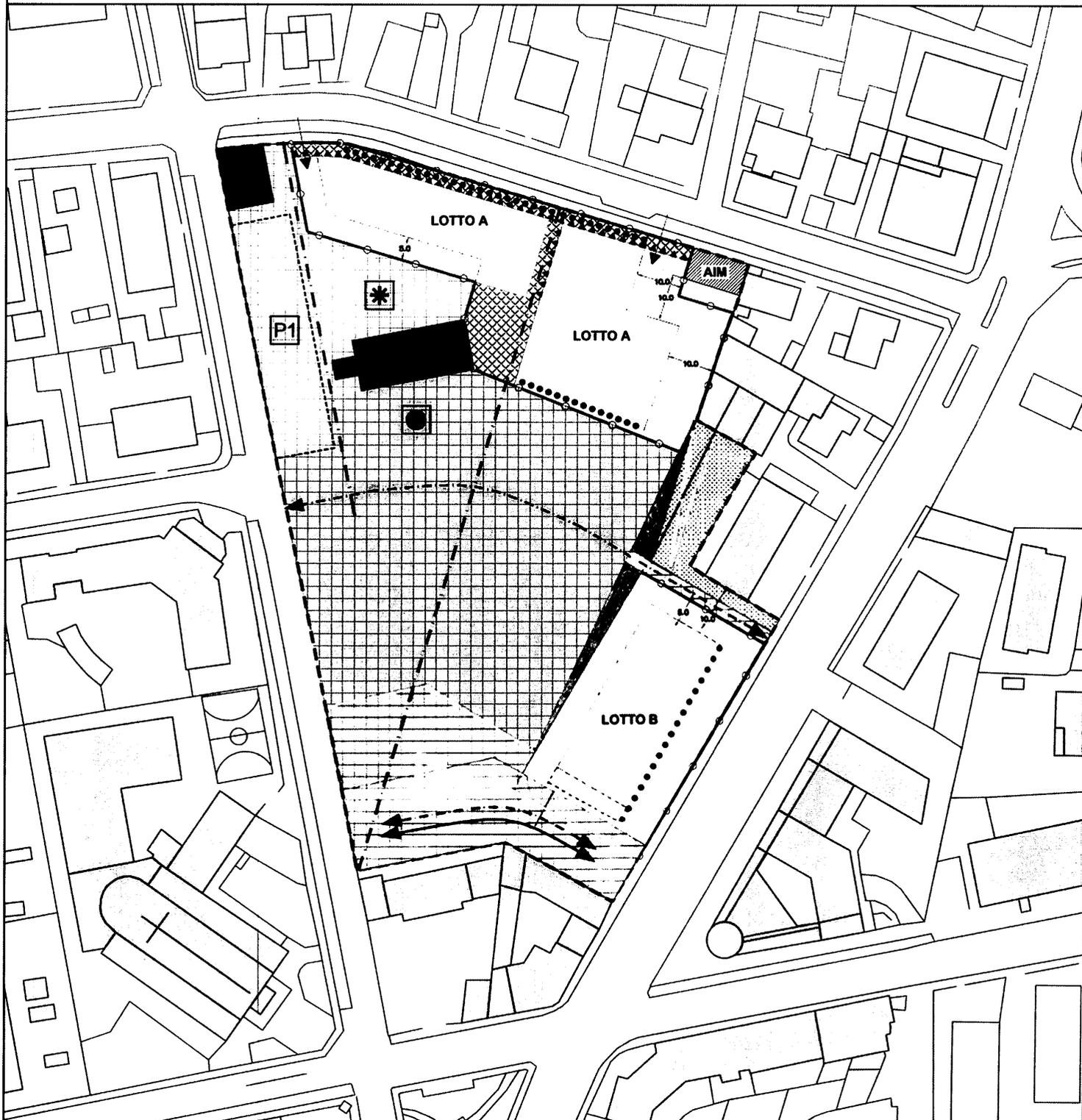
  
scala adattata

# Coordinamento dei Comitati Cittadini

OSSERVAZIONI alla Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area ex Centrale del Latte

# Piano degli Interventi - Scheda puntuale degli interventi

ZTO B15 - "Ex Centrale del Latte"  
MODIFICATA IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI SOVRAPPOSIZIONE



-  Ambito di intervento
-  Spazio pubblico da progettare
-  Edifici pubblici (1. Ex sede Centrale del Latte - 2. Ex palazzina uffici)
-  Parco urbano
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili principali
-  Asse per l'organizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili secondari
-  Localizzazione Piazza degli Eventi
-  Localizzazione di massima area scoperta lastricata e alberata
-  Posizionamento indicativo dei parcheggi

-  Asse unico viario per l'accesso all'area parcheggio
-  Accessi carrai (fronte obbligatorio)
-  Superficie fondiaria privata (LOTTO A - LOTTO B) - 4.500 mq massima
-  Allineamento obbligatorio
-  Percorsi porticati
-  Spazio porticato a uso pubblico (piano terra)
-  Lotto proprietà comunale
-  Nuovo box auto da realizzarsi a cura del Comune
-  Stazione smistamento energia AIM

  
scala adattata



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA

### ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI

Osservazione n.1

**Giuliano Ligazzolo**

L'osservazione presentata si articola in una serie di puntualizzazioni alla variante, sia di carattere generale sia puntuale o esplicativo, che trovano sintesi in una conclusione che evidenzia *"i punti che non possono essere elusi"*, e una ulteriore conclusione sulla inadeguatezza di una scheda puntuale rispetto a una pianificazione attuativa.

I contenuti sono riscontrati nell'istruttoria tecnica.

Si riportano in sintesi i contenuti delle due conclusioni.

- Inadeguatezza di una semplice *Scheda puntuale* che consente l'Intervento Edilizio Diretto per una realizzazione di tale portata e significato per il quartiere. Necessario un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) completo di studi approfonditi e sviluppo a tre dimensioni.
- Via Medici non deve richiamare ulteriore traffico, ma venire configurato come viale pedonale che può già essere impostato a margine della strada, nell'area di intervento.
- I parcheggi dovranno trovare collocazione verso le principali vie di comunicazione, via Mentana e via Monte Grappa, con accesso e uscita esclusivamente da queste. Come principale parcheggio si ritiene adatta l'area del Lotto B, da configurarsi come slargo urbano su cui si fronteggiano attività economiche esistenti e nuove strutture nell'area di intervento.
- Fondamentale deve risultare il collegamento pedonale-ciclabile, autonomo rispetto alle attuali strade, sull'asse area parrocchiale/edificio plurifunzionale porticato esistente in via Monte Grappa.
- Per gli edifici, si ripensi a un disegno urbano articolato in modo che costruito e spazi aperti risultino coerenti, nell'area progetto e rispetto al contesto. Auspicabile la creazione di un asse visuale da via Mentana verso la chiesa, attraverso il parco e con direzione perpendicolare al fianco nord delle chiesa.

#### Istruttoria tecnica

Si premette che al fine della riqualificazione dell'area, mediante valorizzazione ai sensi dell'art.58 della legge 133/2008, gli Uffici competenti hanno definito le linee fondamentali per la trasformazione urbana attraverso una scheda puntuale nella quale l'interesse pubblico generale è garantito da una regolamentazione in maniera specifica della futura attività edilizia privata (allineamenti, accessi carrai, posizionamento spazi porticati, distanze derogate, ecc.) e da una disciplina per la parte pubblica (funzioni, attrezzamento delle aree, modalità di intervento sugli edifici, ecc.) che sarà oggetto di successivo specifico progetto da approvarsi da parte del Comune.

Rispetto quindi a quanto riportato nelle conclusioni, si ritiene che la scheda puntuale, che costituisce una indicazione operativa precisa per l'intervento privato e una indicazione "funzionale" per la parte pubblica, superi di fatto la necessità di una pianificazione attuativa preliminare.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA

La pedonalizzazione di via Medici non è pertinente in quanto esula dall'ambito di intervento della presente variante e gli aspetti riferiti allo spazio pubblico, ritenuti opportuni/necessari, non sono migliorativi di quanto adottato, precisando che l'impostazione generale della scheda puntuale è frutto di contributi tecnici dei vari Uffici competenti, tra cui il settore Mobilità e Trasporti.

In merito a un diverso sviluppo degli edifici, si ritiene non accoglibile in quanto modifiche sostanziali alla scheda puntuale (delimitazioni lotti e/o regole edilizie), non possono essere accolte o proposte in sede di osservazione senza una riadozione della variante urbanistica.

Si ritiene **NON ACCOGLIBILE** l'osservazione essendo non migliorativa di quanto adottato o implicando modificazioni sostanziali alla scheda adottata che comporterebbero una riadozione della variante urbanistica.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA

Osservazione n.2

### **Coordinamento Comitati Cittadini, tramite il Presidente Giancarlo Albera**

L'osservazione presentata si articola in due punti, che di seguito si riportano in sintesi.  
I contenuti sono riscontrati nell'istruttoria tecnica.

#### Punto 1)

Parco urbano

- Per motivi di sicurezza e garantire la tranquillità, si ritiene di limitare al massimo gli attraversamenti e l'intersecarsi dei percorsi ciclabili nelle due opposte direzioni. Pertanto, aggiungere alla fine del quarto capoverso "L'asse che va da via Mentana a via Castelfidardo, con andamento nord-est/sud-ovest, sarà esclusivamente pedonale. Anche il percorso pedonale-ciclabile previsto nel parcheggio P2, sarà esclusivamente pedonale.
- Al quarto capoverso sostituire "pedonali e ciclabili" con "pedonali e/o ciclabili"

#### Istruttoria tecnica

La definizione della tipologia di percorso è demandata alla fase progettuale esecutiva dell'intero spazio pubblico, in considerazione alle relazioni tra gli spazi pubblici/privati interni ed esterni all'ambito che verranno privilegiate. Si ritiene pertanto di non imporre tale limitazione alla progettazione pubblica in una fase di carattere urbanistico e non esecutivo come è la variante in oggetto.

La precisazione al quarto capoverso nulla innova rispetto a quanto adottato, che si ritiene equivalente.

Si ritiene **NON ACCOGLIBILE** l'osservazione essendo non migliorativa rispetto a quanto adottato.

#### Punto 2)

Parcheggi

- Per mitigare l'impatto visivo costituito dal parcheggio su via Medici e per garantire e facilitare la relazione con la zona ricreativa parrocchiale e il parco, si propone di modificare la forma e dimensionamento del parcheggio P2, garantendo un numero di posti auto tra 28 e 30 posti, permettendo un ampliamento del parco (come da ALLEGATO N.2 e N. 3). Tale modifica implica una diminuzione della superficie fondiaria del Lotto B sul lato sud (come da ALLEGATO N.2 e N. 3).
- Al fine di recuperare la superficie fondiaria di cui sopra, e rendere più razionale il "nuovo box auto nel lotto di proprietà comunale", si propone di ampliare il Lotto B sul lato est, riducendo di conseguenza il parco (come da ALLEGATO N.2 e N. 3).

#### Istruttoria tecnica

La proposta avanzata comporta una modifica sostanziale alla scheda puntuale, che, oltre a non essere migliorativa rispetto a quanto previsto dalla scheda adottata, non può essere accolta in sede di osservazione senza una riadozione della variante urbanistica.

Si ritiene **NON ACCOGLIBILE** l'osservazione implicando modificazioni sostanziali alla scheda adottata che comporterebbero una riadozione della variante urbanistica.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241