



**VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE**

**DEL 4 GIUGNO 2001**

L'anno 2001 (duemilauno), addì 4, del mese di giugno, nella residenza comunale, alle ore 17.30, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Vice Sindaco Conte - essendo assente il Sindaco Hüllweck - e con la partecipazione del Segretario Generale Balsamo - e con l'intervento dei signori Assessori di fianco al cui nome si legge la parola "presente".

**ABALTI ARRIGO  
ANCORA CARLA  
BAGNARA MARIO  
BALDINATO GILBERTO  
BORDIN SANDRO  
CICERO CLAUDIO  
DALLA NEGRA MICHELE  
FARESIN MARCO  
FRANZINA MAURIZIO  
MARON ALBERTO  
SARRACCO SANTE  
ZANETTIN PIERANTONIO**

**PRES.  
ASS.G.  
PRES.  
PRES.  
ASS.G.  
ASS.G.  
ASS.G.  
PRES.  
PRES.  
PRES.  
PRES.  
PRES.**

**Vengono adottate le seguenti deliberazioni:**

**- deliberazioni dal n.168 al n.169.**

**Prima della trattazione della deliberazione n.170 entra l'assessore Cicero. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:**

**- deliberazioni dal n.170 al n.176.**

**Prima della trattazione della deliberazione n.177 entra l'assessore Bordin. Viene adottata la deliberazione n.177.**

**Prima della trattazione della deliberazione n.178 entra il Sindaco Hüllweck che assume la funzione di Presidente. Entra l'assessore Ancora ed esce l'assessore Bordin. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:**

**- deliberazioni dal n.178 al n.180.**

\*\*\*\*\*

**"MISSIS"**



ALBO  
PRETORIO | 1939 | REG.

P.G.N. 15342

Cat. 10

Cl. 8

Fasc.7

**DELIBERAZIONE N. 178**  
**del 4 giugno 2001**

OGGETTO: URBANISTICA – Adozione del Piano Particolareggiato n° 9.

L'Assessore all'amministrazione e al controllo del territorio presenta la seguente relazione:

Il vigente P.R.G. del Comune di Vicenza classifica l'area oggetto di intervento come "zona soggetta a Piani esecutivi"; più in particolare è prevista la formazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie individuata dal P.R.G. e classificata P.P.9.

Con delibera di Consiglio Comunale n.148 del 7.10.1997 è stato approvato dal Comune di Vicenza il dimensionamento e la localizzazione del nuovo Piano per l'edilizia economica e popolare; tale delibera indica, tra l'altro, che "in sede di progettazione del P.P.9 un volume minimo di mc 77.516 debba essere destinato a edilizia residenziale nell'ambito del P.E.E.P."

Con successivo provvedimento n.70 del 12.10.1999 è stato approvato un nuovo dimensionamento del P.E.E.P.; relativamente al P.P.9 il nuovo dimensionamento ha comunque confermato le quantità di P.E.E.P. già previste nella citata delibera n.148.

All'interno dell'ambito del Piano sono stati già compiuti alcuni programmi costruttivi di E.R.P. ex art. 51 L. 865/71, localizzati in attuazione di tre distinti provvedimenti del Consiglio Comunale: 12.000 mc a seguito della delibera n° 73 del 09/03/95; 24.000 mc con delibera n° 78/96 e 21.400 mc giusta delibera n° 107/98; tali interventi corrispondono rispettivamente alle U.I. nn° 1, 2 e 3 individuate dal piano in oggetto. Inoltre, con concessione edilizia n° 31065 UT del 03/03/00 è stata autorizzata la costruzione di un edificio di mc. 5.274 alla ditta SARMAR di Verona, assegnataria di finanziamenti regionali per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica; tale volume interessa l'U.I. n° 6 prevista all'interno del Piano Particolareggiato.

In considerazione di quanto sopra evidenziato si è ritenuto opportuno predisporre un Piano Particolareggiato per la zona in questione adottando scelte particolari attraverso una progettazione tesa a definire l'organizzazione urbanistica della zona, già in parte edificata, tenendo conto anche delle esigenze pubbliche.

La progettazione di tale Piano, a seguito di pubblica selezione, è stata affidata, con determina del Dirigente pgn 13039 dell'11.5.2000, al dott. urb. Davide Cornago e all'arch. Luca Bonetti, i quali, entro i termini pattuiti, hanno consegnato il progetto di Piano Particolareggiato.

In particolare il Piano Particolareggiato n° 9 si sviluppa secondo il vigente P.R.G. in un'area di circa 38.800 mq che occupa una parte del vuoto urbano compreso tra la via Fratelli Stuparich e l'insediamento delle Missioni Estere (Padri Missionari Saveriani). Il progetto propone modifiche al perimetro in conformità all'art. 11 della L.R. 61/85, ampliando la superficie totale a 41.534 mq; la superficie territoriale su cui si determina la capacità edificatoria è comunque quella che il vigente P.R.G. individua quale "P.P.9". L'ambito del piano è circondato in buona parte da un'area che il vigente P.R.G. destina a SP4 (zona a verde naturale ed attrezzato), la cui progettazione è in corso di definizione.

Il vigente P.R.G. assoggetta l'area classificata come P.P.9 ai seguenti indici:

$I_t = 2,5$  mc/mq (indice di edificabilità territoriale)

$K = 0,7$  (rapporto massimo tra Su a destinazione Commerciale, direzionale e produttiva, e Su totale)

$S =$  mq 38.150 (superficie minima obbligatoria da destinare ad opere di urbanizzazione).

Le scelte localizzative sin qui operate e le caratteristiche assunte dall'insediamento, anche in relazione alla viabilità cui lo stesso si connette, hanno suggerito di prevedere all'interno del piano esclusivamente la destinazione residenziale.

Il piano interviene comunque a riqualificare l'insediamento che si è venuto a formare nel corso degli ultimi anni a seguito dei sopra richiamati interventi frammentari, prevedendo operazioni di miglioramento delle opere di urbanizzazione e di integrazione delle stesse in un sistema di spazi e percorsi pubblici e la localizzazione, all'interno dell'ambito, di un'importante attrezzatura di interesse pubblico, ovvero un complesso con alloggi per giovani studenti e relativi servizi, da realizzarsi a cura dell'Opera Pia Cordellina di Vicenza. Tale opera era stata in precedenza prevista all'interno dell'adiacente zona F/2 in un'area di proprietà comunale che, in base alla convenzione n° 25625 del repertorio segretarile del Comune di Vicenza, registrata a Vicenza il 13/02/90 al n° 1212 Atti Privati, l'Amministrazione Comunale si era impegnata a cedere gratuitamente all'Opera Pia, dotandola delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in cambio dell'onere per l'Opera Pia della realizzazione di tale struttura e dell'obbligo di offrire gratuitamente l'alloggio ai meno abbienti.

La previsione di localizzare l'attrezzatura all'interno del piano particolareggiato consente di relazionarla in modo più organico con il nuovo insediamento residenziale, favorendo la reciproca integrazione tra gli utenti della struttura e gli abitanti del quartiere, che potranno usufruire anche dei servizi connessi al convitto (biblioteca, spazi ricreativi o altro).

La collocazione della residua volumetria residenziale è stata pensata in funzione del raggiungimento di un assetto planivolumetrico più ordinato e omogeneo, rispetto all'episodica distribuzione degli edifici fin qui operata. L'intento volutamente perseguito è stato anche quello di curare gli allineamenti e le configurazioni dei nuovi volumi lungo il perimetro a confine con la zona SP4, in modo da definire una cortina architettonica che costituisca adeguato margine del futuro spazio verde, divenendone un elemento compositivamente qualificante; a tale scopo il piano ha individuato dei fronti edificati obbligatori. Inoltre, per la stessa ragione, i nuovi edifici prospicienti sulla zona SP4 avranno un'altezza di 6 piani, necessaria per dar forza e visibilità al bordo della futura area verde, mentre i volumi allineati verso il confine ovest dell'ambito non supereranno i 4 piani.

Dal punto di vista viabilistico, il piano mantiene la strada già realizzata a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica compiuti negli ultimi anni; è comunque previsto il prolungamento del tratto di via Divisione Julia con andamento ovest - est, in modo da proseguire davanti all'attrezzatura dell'Opera Pia Cordellina; in questo modo può eventualmente essere prevista la continuazione dell'arteria per collegarla con via Monte Zovetto.

E' stato individuato un percorso rettilineo ciclo-pedonale lungo il confine ovest dell'ambito di piano, a fianco dei nuovi volumi edilizi allineati fra via Divisione Julia e la zona SP4, avente una sezione minima obbligatoria opportunamente dimensionata (7,50 m), in modo da facilitare l'accessibilità delle attrezzature sportive interne al piano. Un significativo miglioramento della permeabilità pedonale dell'insediamento è dato anche da un ulteriore sentiero con andamento est - ovest, che mette in comunicazione il suddetto percorso con la strada interna al piano particolareggiato, e successivamente prosegue a nord del convitto per studenti.

Si precisa che con il presente provvedimento viene unicamente adottato il P.P.9; pertanto il disegno delle aree all'esterno dell'ambito di piano deve ritenersi mera esemplificazione progettuale di previsioni del P.R.G., puramente indicativa, non vincolante. L'approvazione del progetto riguardante la zona SP4 sarà oggetto di un distinto e successivo provvedimento che non è vincolato dalle indicazioni riportate nelle tavole allegate al Piano Particolareggiato.



I parametri urbanistici che caratterizzano il piano particolareggiato sono i seguenti:

- Superficie territoriale (St): **mq 38.800**
- Indice territoriale (It): **mc/mq 2,5**
- Volume massimo (V): **mc 97.000**
- Volume di edilizia residenziale nell'ambito del P.E.E.P.: **mc 77.525**
- Destinazione d'uso: **residenziale**
- Capacità insediativa teorica: **mc 97.000/120 = 808 abitanti**

Aree per urbanizzazioni (S): **mq 31.332** (più altri 2.765 mq conseguenti all'ampliamento dell'ambito del P.P.).

L'edificazione residua e gli interventi ammissibili su quella già realizzata è disciplinata mediante l'individuazione di sei unità d'intervento, che regolano anche la distribuzione della quota di edilizia residenziale nell'ambito del P.E.E.P. ancora da individuare; di seguito si riepilogano i dati urbanistici relativi a tali unità:

UNITA' INTER.	VOLUME TOTALE	VOLUME EDILIZIA LIBERA	VOLUME E.R.P.
U.I.1	12.000 mc	0 mc	12.000 mc
U.I.2	24.000 mc	0 mc	24.000 mc
U.I.3	21.400 mc	0 mc	21.400 mc
U.I.4	16.000 mc	7.675 mc	8.325 mc
U.I.5	11.800 mc	11.800 mc	0 mc
U.I.6	11.800 mc	0 mc	11.800 mc
<b>TOTALE</b>	<b>97.000 mc</b>	<b>19.475 mc</b>	<b>77.525 mc</b>

All'interno delle tre unità di nuova edificazione (4, 5 e 6) l'Amministrazione Comunale dispone di una propria capacità edificatoria, sia di edilizia residenziale libera che di edilizia residenziale pubblica.

La volumetria E.R.P. si riferisce ad interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

Il piano particolareggiato individua complessivamente 34.097 mq di aree per opere di urbanizzazione; tenendo conto che 2.765 mq di tali aree conseguono alla modifica del perimetro del piano e, pertanto, non possono essere conteggiate, l'ammontare delle aree per urbanizzazioni considerabili ai fini del soddisfacimento della quantità richiesta dal P.R.G. è pari a 31.332 mq; in definitiva, rispetto alla quantità minima di 38.150 mq, si rileva in progetto un deficit di 6.818 mq.

Tale situazione è determinata dall'eccessiva quantità di standard pregressi che il vigente P.R.G. pone a carico del presente Piano, la cui sproporzione rispetto all'estensione dell'ambito (38.150 mq di aree "S" su 38.800 mq di superficie territoriale) rende matematicamente impossibile soddisfare per intero il fabbisogno individuato. In ogni caso, a norma dell'art. 41 delle N.T.A. del P.R.G., è possibile trasferire quote di spazi pubblici tra i P.P. 6, 7, 8 e 9, per cui la quota residua di aree per urbanizzazioni non soddisfatta nel presente piano verrà trasposta all'interno degli altri Piani Particolareggiati.

In ogni caso le previsioni del P.P.9 soddisfano pienamente il fabbisogno di standard primari e secondari richiesti dall'art. 18 delle N.T.A. di P.R.G., come di seguito evidenziato:

<b>STANDARD PRIMARI</b>		
	<b>MINIMI</b>	<b>DI PROGETTO</b>
<b>VERDE</b> = 4 mq x 808 ab. =	<b>mq 3.232</b>	<b>mq 4.849</b> (Aree a verde privato d'uso pubblico)
<b>PARCHEGGI</b> = 2,5 mq x 808 ab. =	<b>q 2.020</b>	<b>mq 4.229</b>
<b>STANDARD SECONDARI</b>		
	<b>MINIMI</b>	<b>DI PROGETTO</b>
<b>VERDE ATTREZZATO</b> = 9,5 mq x 808 ab. =	<b>mq 7.676</b>	<b>mq 7.809</b>

A questa dotazione si aggiunge la superficie del convitto per studenti, che complessivamente, tra superficie utile, parcheggi interrati e area scoperta di pertinenza, è pari a 11.944 mq.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare (comprensivo anche degli interventi di riqualificazione di quelle esistenti e, in particolare, della strada interna al piano particolareggiato) ammonta a £ 1.668.000.000.

Relativamente all'attuazione di tali opere, il progetto distribuisce gli interventi da compiere tra le U.I. individuate, ponendo a carico delle stesse la realizzazione delle opere ed il relativo onere economico. E' possibile comunque disporre, in fase di convenzione tra Comune e privati, una diversa ripartizione delle urbanizzazioni a carico delle singole unità d'intervento; inoltre rimane valida la facoltà, per il Comune, di realizzare direttamente le opere con onere a carico dei privati. In ogni caso è previsto che l'impegno economico dei privati relativo alle urbanizzazioni non sia inferiore a £ 42.200/mc, che consente una completa attuazione delle opere previste dal piano.

Il termine per l'attuazione delle opere di urbanizzazione viene stabilito in 10 anni dall'entrata in vigore del Piano Particolareggiato, fatta salva la fissazione di termini diversi e più ridotti nelle convenzioni attuative che verranno approvate con separato provvedimento.

Ciò premesso;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 11.5.2001;

Visto il parere della Commissione Consiliare del Territorio espresso nella seduta del 23.05.2001;

Visto il parere del Consiglio di Circostrizione n.6 espresso nella seduta del 29.5.2001;

Considerato che l'Amministrazione Comunale ritiene che i suggerimenti e le osservazioni proposte dal Consiglio di Circostrizione n.6 e dalla C.E.C. possano essere valutate in sede di approvazione del Piano Particolareggiato;

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

""La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore,

#### **DELIBERA**

1) di adottare, secondo quanto previsto dall'art.52 della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Particolareggiato n.9, composto dai seguenti elaborati:

-tav.1.1 Planimetria dello stato di fatto; scala 1:500;

-tav.1.2 Planimetria generale di progetto; scala 1:500;

-tav.1.3 Vedute del progetto

-tav.1.4 Profili generali; scala 1:200;

- tav.1.5 Tracciati di massima delle reti tecnologiche; scala 1:500 e 1:4.000;
- Fascicolo contenente: Relazione illustrativa;
- Documentazione
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione:

- tav.2.1 Planimetria delle Regole, azionamento; scala 1:500;
- Norme di attuazione.

- 2) di prendere atto che il perimetro del Piano Particolareggiato di cui al pt.1) non coincide esattamente con quello indicato dal P.R.G. e che le modifiche sono conformi a quanto previsto dall'art.11, punto 2 della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) di stabilire che le operazioni di espropriazione e di esecuzione dei lavori saranno comprese entro i termini di validità legale del Piano Particolareggiato (anni 10), fatta salva la fissazione di termini diversi e più ridotti nelle convenzioni attuative che verranno approvate con separato provvedimento;
- 4) di dare mandato ai Dirigenti del Settore Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto."""

Sulla proposta sono stati espressi i pareri, resi a' sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che per l'inserimento nella deliberazione vengono integralmente trascritti nel presente verbale come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Addi 3.5.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave"

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addi 02.05.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to F. Zanella

f.to L. Bressanello".

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata dalla Giunta Comunale a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento, che viene approvato, con votazione in forma palese, all'unanimità.

**COMUNE DI VICENZA**  
PUBBLICATO ALL'ALBO-PRETORIO

DAL 21 GIU. 2001 AL 5 LUG. 2001

(L'allegato piano particolareggiato originale si trova depositato in archivio)

MEDIANTE AFFISSIONE AVVENUTA

-----  
"O M I S S I S"  
IL PRESIDENTE  
Conte  
IL PRESIDENTE  
Hüllweck

IL 20 GIU. 2001

VICENZA

IL SEGRETARIO GENERALE

Balsamo



-----  
E S T R A T T O  
Vicenza, 14 giugno 2001

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL CAPO UFFICIO SEGRETERIA GENERALE

(Leda Ghirardelli)

*Leda Ghirardelli*