



PRESENTATO		TORNII UFF. COPIA	
24. NOV. 2000		COMITATO DI CONTROLLO	
AL COMUNE DI VICENZA		011557	15 XI 00
VENEZIA			

P.G.n. 29349

Cat. 10

Cl.8

Deliberazione N. 77

OGGETTO: URBANISTICA – Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n.217 (ex P.P.1) presentato dalle ditte "Vicenza 2" Srl di Verona, ora Pantainvest Srl, e "PEI – Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativamente all'area "Fornaci Lampertico".

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

XXVI seduta straordinaria

L'anno 2000, il giorno 7 del mese di novembre nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, dr.Maurizio Gennarelli, in data 2.11.2000 P.G.N 28684, fatta recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti i componenti del Consiglio come dal seguente prospetto:

COMPONENTI IL CONSIGLIO	Presenti o Assenti		Presenti o Assenti
1-Hüllweck Enrico (Sindaco)	pres.	21-Gennarelli Maurizio	pres.
2-Abate Lucio	pres.	22-Guarda Daniele	pres.
3-Alifuoco Ubaldo	pres.	23-La Rosa Giuseppe	pres.
4-Asproso Ciro	pres.	24-Lucifora Mario	pres.
5-Bastianello Luigino	pres.	25-Magaddino Pietro	pres.
6-Beggiato Ettore	pres.	26-Magnabosco Giuseppe	pres.
7-Beggiato Giorgio	ass.	27-Nicosia Antonino	pres.
8-Bettanzoli Sung Ae	ass.	28-Pilastro Gianfranco	pres.
9-Borin Barbara	pres.	29-Porelli Valeria	pres.
10-Bove Giuseppe	pres.	30-Pranovi Dario	pres.
11-Bressan Francesca	ass.	31-Quaresimin Marino	pres.
12-Centomo Gabriella	pres.	32-Rivellino Emanuele	ass.g.
13-Collese Giancarlo	pres.	33-Romanato Maria Berica	pres.
14-Dal Zotto Fiorenza	ass.g.	34-Rossi Maria Elisabetta	pres.
15-Dalla Pozza Antonio Marco	ass.g.	35-Sala Giorgio	ass.g.
16-Danna Giovanni	pres.	36-Soprana Stefano	ass.
17-Equizi Franca	pres.	37-Sorrentino Valerio	ass.
18-Formisano Federico	pres.	38-Stimamiglio Diego	pres.
19-Gallo Ernesto	ass.g.	39-Testa Gerardo	pres.
20-Galvanin Nereo	pres.	40-Toffolon Carla	pres.
		41-Zocca Marco	pres.

e pertanto risultano

Presenti 31 - Ass. giustificati 5 - Ass. non giustificati 5

Presiede: Il Presidente del Consiglio comunale dr.Maurizio Gennarelli

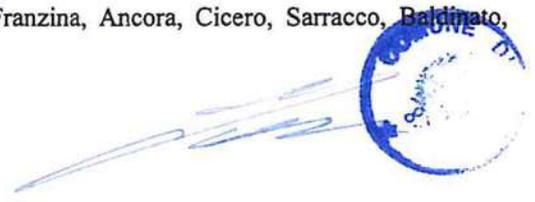
Partecipa: Il Segretario Generale dott. Letterio Balsamo

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:

Bove Giuseppe – Rossi Maria Elisabetta – Bastianello Luigino

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Franzina, Ancora, Cicero, Sarracco, Baldinato, Bordin, Zanettin, Abalti, Conte, Maron e Faresin.

Allegato Piano di Lottizzazione (M. 34)



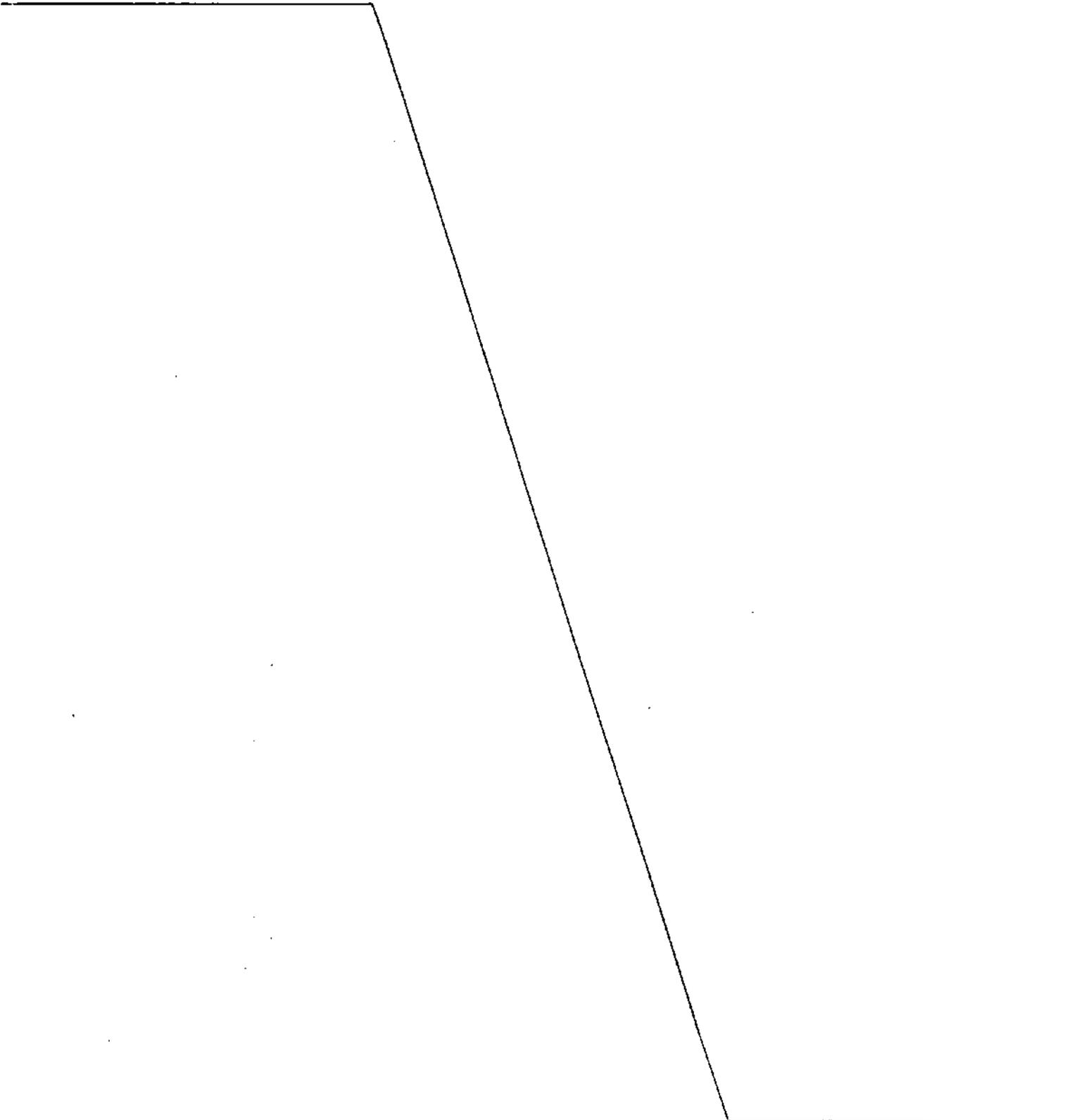
ALCANTARA 10 OTTAVIO

Durante la trattazione rientrano Bettenzoli, Bressan e Sorrentino. Escono Abate, Bastianello, Beggiato Ettore, Equizi, Formisano, Guarda e Magnabosco (presenti 27).

AISENEV
Durante l'illustrazione dell'oggetto esce il Presidente del Consiglio comunale Gennarelli ed assume la funzione di presidente del Consiglio comunale il consigliere anziano Collese.

Durante l'intervento del cons. Magnabosco rientra il Presidente del Consiglio comunale Gennarelli e riassume la funzione di presidente del Consiglio comunale.

Entrano gli assessori Bagnara e Dalla Negra.



OGGETTO LXXXI

P.G.N.29349

Delib. n. 77

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n. 217 (ex P.P.1) presentato dalle ditte "Vicenza 2" Srl di Verona, ora Pantainvest Srl, e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativamente all'area "Fornaci Lampertico".

Il Sindaco, Enrico Hüllweck, presenta la seguente proposta di deliberazione:

"Le ditte "Vicenza 2" Srl di Verona, ora Pantainvest Srl, e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma hanno presentato un Piano di Lottizzazione relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, racchiusa tra via Legione Antonini, via Zanardelli, via delle Fornaci ed una zona esistente a verde pubblico classificata dal vigente P.R.G. SP/4.

L'area compresa nell'ambito dell'intervento ha una superficie catastale di mq. 56.617 ed è censita al Catasto Terreni al foglio 45, mapp. 41, 44, 101, 122, 309, 821.

Il P.R.G. classifica l'intera area zona P.P.1 ove è obbligatoria la formazione di un Piano particolareggiato denominato "Fornaci Lampertico"; l'art.41 delle N.T.A. del P.R.G. tuttavia, in deroga a quanto stabilito dal comma 1 del medesimo art.41, si attua, per l'area in oggetto, anche attraverso Piano di Lottizzazione, e ciò in esecuzione del provvedimento della Giunta Regionale del Veneto n.85 del 19.1.1999 relativo alla variante alle N.T.A. del P.R.G., approvata con deliberazione n.27913/149 del 7-8.10.1997 di Consiglio Comunale.

Tale provvedimento è stato assunto dall'Amministrazione Comunale nell'intento di attuare un parco pubblico su parte delle aree incluse nei piani P.P.1 e P.P.2 e di contenere l'edificabilità in entrambe le aree (P.P.1 e P.P.2), destinando una quota del volume residenziale da realizzare a P.E.E.P. o a edilizia residenziale convenzionata; in particolare per l'area in questione la progettazione deve uniformarsi ai seguenti parametri:

- volumetria complessiva non superiore ai mc. 101.500 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- rapporto massimo tra superficie utile (SU) edificabile a destinazione commerciale, direzionale e artigianale e superficie utile residenziale : $K = 0,6$;
- mc. 20.000 della volumetria complessiva sono da destinare a P.E.E.P. edilizia residenziale convenzionata;
- valore minimo superficie destinata ad opere di urbanizzazione : $S = 49.300$ mq. di cui 6.068 mq. potranno essere destinati a parcheggio pubblico interrato.

Oltre alle prescrizioni tecniche sopra descritte, con la citata delibera n.149 è stata anche approvata una convenzione urbanistica datata 4.9.1997 e l'allegato sub."A" - bozza di convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata -; tale convenzione è stata sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie delle aree.

DATI METRICI:

L'ambito di intervento, in base al rilievo strumentale, risulta esteso per 57.820 mq., contro i 56.617 mq. risultanti dai dati catastali; la capacità edificatoria del piano è determinata dal P.R.G. in valore assoluto per 101.500 mc. complessivi e non in rapporto alla superficie territoriale, per cui il dato assume importanza relativa dal punto di vista urbanistico.



Il rapporto K adottato in progetto è pari a 0,4 e su tale dato viene compiuto il calcolo degli standard minimi e l'importo degli oneri secondari dovuti, oltre che la scelta distributiva delle destinazioni commerciali e direzionali all'interno del Piano. In definitiva le quantità di progetto sono così determinate:

Volumetria consentita	(V)	mc 101.500
Superficie utile equivalente	(Su)	mq (101.500/3) = mq 33.833
Rapporto Su CD/Su R	(K)	= 0,4
Su commerciale-direzionale		mq. 33.833 x 0,4 = mq.13.533
Su residenziale		mq. (33.833 - 13.533) = mq. 20.300

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (art. 18 delle N.T.A.)

Abitanti = mq. 20.300/mq. 40 = n. 508

Su tale area insiste una ex Fornace che risale ai primi del '900 dismessa da una ventina d'anni ed in gran parte demolita e diroccata; in analoghe condizioni versa anche una vecchia casa colonica situata nei pressi dell'angolo nord-est.

Lungo il margine nord-orientale del sito, affacciati su via Zanardelli e via Legione Antonini, si sviluppano due edifici lineari in mattoni a faccia vista realizzati prima della seconda guerra mondiale, attualmente in parte demoliti ma complessivamente recuperabili.

Va inoltre considerato che il P.R.G. prevede, lungo una parte del perimetro Sud dell'area, la destinazione a strada - parco F/15 (art. 25 punto 15 - ter delle N.T.A.), che il Piano di Lottizzazione precisa e razionalizza nel suo tracciato.

In particolare il progetto prevede l'eliminazione dei resti degli edifici esistenti (casa colonica ed ex impianti della fornace) e la realizzazione di nuovi edifici in linea e a blocco, allineati con gli assi della nuova struttura viaria a maglia ortogonale, le cui verticali sono orientate parallelamente a via Legione Antonini. Sono invece sottoposte a ristrutturazione, ed in parte a completamento, le due costruzioni in mattoni sviluppate sul margine nord-est dell'ambito, per le quali il progetto prevede destinazione commerciale-direzionale. Le stesse delimitano, insieme con un nuovo edificio a "L" che pure accoglierà, in parte, insediamenti commerciali e direzionali, una piazza pubblica cui si assegna la funzione di spazio urbano di aggregazione volto a riqualificare il quartiere. Altre strutture commerciali troveranno sede in una parte dell'edificio in linea previsto in prossimità alla rotatoria su cui confluiscono via Zanardelli e via delle Fornaci. Le residenze, oltre che parte dei suddetti nuovi volumi, occuperanno interamente gli edifici disposti all'interno della lottizzazione, tra i quali si estende un ampio parco pubblico allo scopo di assicurare una maggior qualità ambientale al cuore dell'insediamento residenziale. Un percorso pedonale collega tale spazio a verde con il parco che si sviluppa a sud dell'edificazione, e che si pone in continuità con l'area SP4 già di proprietà comunale.

La viabilità di piano consiste in una strada carrabile ad "U" i cui bracci confluiscono su Via Zanardelli, con uno sbocco anche lungo via delle Fornaci; in Via Legione Antonini si apre un accesso che, oltre a immettere su spazi privati, serve aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico. Sulla stessa strada si apre anche un passaggio pedonale che immette nella nuova piazza pubblica dalla quale, attraverso un percorso ricavato all'angolo dell'edificio a "L", si raggiunge la rete delle strade pedonali che si distribuiscono in tutto l'insediamento. Una pista ciclabile fiancheggia l'ambito lungo via Zanardelli, penetrando al suo interno accanto alla strada di lottizzazione e collegandosi con un altro ramo che dà attuazione al tratto di strada-parco interno all'ambito del piano; questo viene prolungato fino a via delle Fornaci attraverso l'attigua area a verde attrezzato comunale esterna al Piano. L'intero tratto di strada parco, oltre che della pista ciclabile, si compone anche di un percorso pedonale adiacente, perfettamente in sintonia con quanto dispone l'art.25.15 ter delle N.T.A. del P.R.G.

Il disegno urbanistico complessivo risulta razionale ed equilibrato, attento a definire ai margini i rapporti con il tessuto urbano adiacente attraverso un accurato studio degli spazi e dei percorsi pubblici, il cui sviluppo, esteso con continuità fino al nucleo centrale verde dell'insediamento, unifica e qualifica l'intero ambito di quartiere, attualmente lacerato e disgregato dal vuoto lasciato dalla struttura produttiva dismessa.

Le tipologie edilizie proposte in progetto consistono in sei edifici in linea in alcuni casi notevolmente estesi in lunghezza (corpi A e B), due edifici a blocco posti a definire la sequenza di fabbricati residenziali lungo l'asse interno alla lottizzazione (corpi C e D), e un volume costituito da due corpi di fabbrica disposti a "L" su due lati della nuova piazza, oltre alle due costruzioni a sviluppo lineare che vengono ristrutturate. L'unità edilizia B, la cui volumetria è pari a 20.000 mc, è destinata ad accogliere la quota di edilizia residenziale convenzionata richiesta dal P.R.G..

L'edificazione si attuerà quindi attraverso unità edilizie che di seguito si descrivono:

UNITA' EDILIZIA A

Edificio in linea con altezza massima di 7 piani - 27,00 m., con destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

S.U. commerciale, direzionale	3.491 mq.
S.U. residenziale	<u>3.518 mq.</u>
Totale	7.009 mq.

UNITA' EDILIZIA B

Edificio in linea con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., destinato ad edilizia convenzionata.

S.U. residenziale	6.667 mq.
-------------------	-----------

UNITA' EDILIZIE C e D

Edifici a blocco con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., con destinazione residenziale.

S.U. residenziale	2.150 mq.
-------------------	-----------

UNITA' EDILIZIE E, F, G e H

Edifici in linea con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., con destinazione residenziale.

S.U. residenziale	5.683 mq.
-------------------	-----------

UNITA' EDILIZIE I e L

Edificio ad "L" con altezza massima di 5-7 piani - 18-26m., e con destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.

S.U. commerciale, direzionale	6.864 mq.
S.U. residenziale	<u>2.282 mq.</u>
Totale	9.146 mq.

UNITA' EDILIZIE M e N

Recupero attraverso la ristrutturazione ed il completamento degli edifici esistenti lungo via Zanardelli e via Legione Antonini; altezza massima di 2 piani – come edifici esistenti, con destinazioni commerciali e direzionali.

S.U. commerciale, direzionale	3.178 mq.
-------------------------------	-----------

UNITA' EDILIZIA O

Parcheggio pubblico interrato ricavato nell'isolato definito dagli edifici residenziali, da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale

S.U. parcheggio pubblico	6.068 mq.
--------------------------	-----------



Il fabbisogno minimo di standard primari e secondari, calcolato sulla base del dimensionamento ipotizzato in progetto a seguito del valore K prescelto, risulta pienamente soddisfatto dalle quantità determinate in progetto, come evidenziato dall'esame dei seguenti prospetti:

STANDARD PRIMARI

Verde

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 4 = 20.300/40 \times 4 =$	mq 2.032	
Destinazione CD = $(20\% \times Su)/2 = (20\% \times 13.533)/2 =$	mq 1.353	
TOTALE	mq 3.385	mq 3.514

Parcheggi

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 2,5 = 20.300/40 \times 2,5 =$	mq 1.270	
Destinazione CD = $(20\% \times Su)/2 = (20\% \times 13.533)/2 =$	mq 1.353	
TOTALE	mq 2.623	mq 2.847

STANDARD SECONDARI

Parco

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 9,5 = 20.300/40 \times 9,5 =$	mq 4.826	
Spazi ad uso pubblico		
Destinazione CD = $(40\% \times Su) = (40\% \times 13.533) =$	mq 5.413	
TOTALE	mq 10.239	mq 13.147*

* mq 11.213 a parco - mq. 1.934 di piazza

Il progetto individua una quantità di aree per opere di urbanizzazione pari a mq.49.312, considerando nel computo anche i 6.068 mq del parcheggio interrato che rimane a carico del Comune. La dotazione complessiva è così composta:

• Strade	3.067 mq.
• Pista ciclabile	1.300 mq.
• Marciapiedi e percorsi pedonali	5.125 mq.
• Spazi a verde	8.881 mq
• Parcheggi e strade di distribuzione	11.363 mq
• Spazi per attività collettive (piazza)	1.934 mq
• Parco (comprensivo di percorso pedonale)	11.574 mq
Totale parziale	43.244 mq
• Parcheggio interrato	6.068 mq (a carico del Comune)
Totale	49.312 mq

Le aree pubbliche a verde attrezzato, uniformemente distribuite su tutto l'ambito di intervento, integrano l'ampia dotazione di parchi pubblici disposti tra i fabbricati residenziali, assicurando continuità ad un connettivo di verde che rappresenta una delle note più qualificanti dell'intervento, anche perché strettamente connesso con la sequenza dei percorsi pedonali e ciclabili che lo attraversano capillarmente accrescendone la fruibilità.

I parcheggi pubblici sono disposti a servizio di tutti gli edifici previsti, sebbene un certo numero di posti auto si concentri in apposite aree di sosta ai bordi dell'ambito, presso Via Zanardelli e via Legione Antonini, per meglio soddisfare anche il fabbisogno del quartiere esistente.

Una cospicua quantità di spazi di sosta, pur rimanendo di proprietà privata è assoggettata a vincolo di uso pubblico; gran parte di questa ulteriore dotazione si raccoglie molto opportunamente presso gli edifici destinati a raccogliere attività commerciali e direzionali.

Il parcheggio interrato pubblico con accesso dalle strade di progetto completa il quadro della viabilità e viene previsto in conformità con quanto prescritto dal P.R.G. che indica realizzabile anche a più piani la superficie ad opere di urbanizzazione. Tale parcheggio interrato pubblico (urbanizzazioni pregresse) sarà eseguito a cura e spese dell'Amministrazione comunale (vedasi convenzione urbanistica firmata tra le parti), così da assicurare il rispetto della superficie destinata ad opere di urbanizzazione pari a mq. 49.300; l'area soprastante tale parcheggio è prevista a verde.

Il perimetro dell'area d'intervento è stato individuato nel lato sud con i confini di proprietà, mentre nei lati ovest, nord ed est, in base al II° comma dell'art. 11 della L.R. 61/1985, sono stati compresi i marciapiedi esistenti poiché saranno oggetto dell'intervento complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli stessi marciapiedi, in termini quantitativi andranno a sommarsi alle opere di urbanizzazione (monte "S") richieste dal P.R.G. per il P.P.1 (49.300 MQ.).

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata la dotazione dei parcheggi privati di cui all'art. 19 delle N.T.A. ed alla Legge 122/89, che vengono previsti in superficie ed al piano interrato di ogni unità edilizia.

I parcheggi privati succitati dovranno essere addizionati alla quota di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico previsti nel Piano.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- A Relazione tecnica illustrativa
- B Norme Tecniche di attuazione
- C Elenco catastale delle proprietà
- D Relazione sul dimensionamento della fognatura
- E Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione
- F Valutazione di impatto sulla mobilità
- tav.1A Planimetria generale dello stato di fatto
- tav.1B Rilievo dell'area
- tav.1C Indicazione dei tracciati tecnologici limitrofi all'area di intervento
- tav.2 Documentazione fotografica
- tav.3A Rilievo fabbricato A - Pianta e prospetti
- tav.3B Rilievo fabbricato B - Pianta e prospetti
- tav.4A Previsioni P.R.G. - Demolizioni e ristrutturazioni fabbricati esistenti
- tav.4B Planimetria generale - Pianta Piano Terra
- tav.4B1 Sezioni
- tav.4C Verifica standards
- tav.4D Viabilità
- tav.4D1 Segnaletica stradale
- tav.4E Individuazione unità edilizie
- tav.4F Schemi tipologici
- tav.4G Individuazione zone d'ombra
- tav.4H Opere di urbanizzazione



- tav.5A Rete fognatura
- tav.5B Profili longitudinali di strade e fognature
- tav.5B1 Profili longitudinali di strade e fognature – acque nere
- tav.5C Sezioni stradali
- tav.5D Rete acqua e gas
- tav.5E Rete energia elettrica
- tav.5F Rete illuminazione pubblica
- tav.5G Rete telefonica
- tav.6A Arredo delle aree verdi – Planimetria A (area nord-ovest)
- tav.6B Arredo delle aree verdi – Planimetria B (area nord-est)
- tav.6C Arredo delle aree verdi – Planimetria C (area sud)
- tav.7 Opere di urbanizzazione – Uso delle aree

Sul Piano di Lottizzazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- Ripartizione VIII – Strade in data 27.5.1999;
- Settore Verde Pubblico del Dipartimento LL.PP. in data 19.10.1999;
- Gruppo di Lavoro Mobilità e Traffico in data 22.10.1999
- A.I.M. in data 1.6.99, 25.10.1999, 19.11.1999, 30.11.1999, 14.12.99 e 15.12.1999
- Settore Contratti e Patrimonio in data 8.11.1999
- C.E.C. in data 14.1.2000;
- Consiglio di Circoscrizione n. 6 in data 19.4.2000;
- Commissione del Territorio in data 23.3.2000.

Va rilevato che la Commissione consiliare del Territorio ha ritenuto di proporre alcune modifiche alla convenzione; tali modifiche sono state accolte e la bozza di convenzione allegata al presente provvedimento è adeguata al parere espresso dalla citata Commissione consiliare.

Relativamente al parere della Circoscrizione n.6, contrario al Piano, si rileva che l'impianto del Piano stesso è già stato definito con l'accordo sottoscritto e la conseguente variante urbanistica adottata nel 1997; rivedere il Piano così come proposto dal Consiglio di Circoscrizione, comporterebbe una variante al P.R.G., rispetto a quella citata.

Ciò premesso

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art.53 delle legge 8.6.1990 n. 142, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

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

Addì, 7 marzo 2000 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave”;

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

Addì, 7 marzo 2000 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Franco Zanella
f.to L. Bressanello”;

la Giunta comunale sottopone alla vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

“”IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione relativo alle aree di proprietà presentato dalle ditte "Vicenza 2" Srl, ora Pantainvest Srl di Verona e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, racchiusa tra via Legione Antonini, via Zanardelli, via delle Fornaci ed una zona esistente a verde pubblico classificata dal vigente P.R.G. SP/4, distinte in Catasto Terreni al foglio 45, mapp. 41, 44, 101, 122, 309, 821.
- 2) di approvare conseguentemente detto Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il P.R.G. vigente destina a zona soggetta a piano particolareggiato n.1 e composto dai seguenti elaborati:
 - A Relazione tecnica illustrativa
 - B Norme Tecniche di attuazione
 - C Elenco catastale delle proprietà
 - D Relazione sul dimensionamento della fognatura
 - E Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione
 - F Valutazione di impatto sulla mobilità
 - tav.1A Planimetria generale dello stato di fatto
 - tav.1B Rilievo dell'area
 - tav.1C Indicazione dei tracciati tecnologici limitrofi all'area di intervento
 - tav.2 Documentazione fotografica
 - tav.3A Rilievo fabbricato A - Piante e prospetti
 - tav.3B Rilievo fabbricato B - Piante e prospetti
 - tav.4A Previsioni P.R.G. - Demolizioni e ristrutturazioni fabbricati esistenti
 - tav.4B Planimetria generale - Pianta Piano Terra
 - tav.4B1 Sezioni
 - tav.4C Verifica standards
 - tav.4D Viabilità
 - tav.4D1 Segnaletica stradale
 - tav.4E Individuazione unità edilizie
 - tav.4F Schemi tipologici
 - tav.4G Individuazione zone d'ombra
 - tav.4H Opere di urbanizzazione
 - tav.5A Rete fognatura
 - tav.5B Profili longitudinali di strade e fognature
 - tav.5B1 Profili longitudinali di strade e fognature (acque nere)
 - tav.5C Sezioni stradali
 - tav.5D Rete acqua e gas
 - tav.5E Rete energia elettrica
 - tav.5F Rete illuminazione pubblica
 - tav.5G Rete telefonica
 - tav.6A Arredo delle aree verdi - Planimetria A (area nord-ovest)
 - tav.6B Arredo delle aree verdi - Planimetria B (area nord-est)
 - tav.6C Arredo delle aree verdi - Planimetria C (area sud)
 - tav.7 Opere di urbanizzazione - Uso delle aree



- 3) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi, ai sensi dell'art.63 della Legge regionale n.61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, da parte del Direttore del Dipartimento del Territorio o da chi esercita le funzioni vicarie;
- 4) di stabilire, ai sensi dell'art.63 - I comma della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in anni 10, dalla data della stipula della convenzione di cui al precedente punto 3) il termine per la completa attuazione del Piano.

**PIANO PER L'ATTUAZIONE
DELLA DELIBERA N° 149 DEL 07.10.1997
DI CONSIGLIO COMUNALE**

AREA "FORNACI LAMPERTICO"

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che :

- la Società VICENZA DUE Srl, ora PANTAINVEST Srl, con sede in Verona , Via Saval n.21, rappresentata dal suo amministratore unico, signor dott.Michele Cavalieri, è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio n.45 mapp. n.44 e 309 per complessivi mq.43.046 catastali e mq.42.902 reali;
- la Società P.E.I. Promozioni Edilizie Italia Spa, con sede in Roma, Via Bruxelles n.34, rappresentata dal suo amministratore unico sig. dott. Francesco Perrotta, è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio n.45 mapp. n.41 - 101 - 122 e 821 per complessivi mq.13.571 catastali e mq.14.918 reali;
- che pertanto l'area del Piano corrisponde ad una superficie totale reale di 57.820 mq. e catastale di 56.617 mq.;
- le suddette proprietarie intendono procedere all'urbanizzazione ed alla edificazione dell'area in oggetto ed hanno presentato un piano di lottizzazione riguardante le aree suddette;
- che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato il piano di lottizzazione;

Tutto ciò premesso:

tra

Il Comune di Vicenza, rappresentato da
e le ditte sopra citate, si conviene quanto segue:

ART. 1 OGGETTO della CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano Particolareggiato denominato in P.R.G. "P.P.1", ed in particolare la regolamentazione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti previsti e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione, ove previsto.

Non sono a carico della ditta, restando di competenza del Comune di Vicenza, parte delle opere di urbanizzazione, previste a servizio di insediamenti già esistenti (urbanizzazioni pregresse), e più precisamente il parcheggio pubblico interrato, della superficie di mq. 6.068, e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci.

Le ditte si impegnano a realizzare il piano in conformità agli elaborati allegati alla presente convenzione, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

In conformità con quanto previsto dall'art.1 lett.c) della convenzione 4.9.97 le ditte si impegnano a stipulare con il Comune di Vicenza, entro 1 (un) anno dalla firma della presente, la convenzione per la realizzazione della volumetria, pari a 20.000 mc., da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata che sarà realizzata dalle citate Società proprietarie o da loro aventi causa.

ART. 2 AMBITO DI INTERVENTO

Le aree interessate dal presente atto sono quelle distinte in Catasto come segue:
Comune di Vicenza - foglio n° 45, mappali n° 41, 44, 101, 122, 309, 821.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' a carico delle ditte la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del..... relativa all'approvazione del Piano, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, ed in particolare delle fognature, dovranno essere presentati progetti esecutivi, che dovranno essere oggetto di Concessione Edilizia. Tale concessione dovrà essere rilasciata prima del rilascio di quelle relative ai fabbricati.

Le modalità esecutive dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto, le norme vigenti in materia, nonché il DPR 27.4.78 n.384 ed il Capitolato Speciale d'Appalto in uso presso il Comune di Vicenza per "strade e fognature".-

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute gratuitamente al Comune o saranno gravate da servitù di uso pubblico, secondo quanto indicato nella tav. 7. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi il parcheggio interrato e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci, ma comprensive della realizzazione dell'intervento previsto nell'adiacente zona SP/4, saranno realizzate dalle Società, entro il termine massimo di validità dal piano, secondo le modalità indicate in prosieguo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, senza conguaglio a favore delle Società stesse, secondo le modalità indicate in prosieguo.

Parti delle opere di urbanizzazione e più precisamente il parcheggio pubblico interrato (urbanizzazioni pregresse) della superficie di mq.6.068 e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci, sarà eseguita a cura e spese dell'Amministrazione comunale, fermo restando l'impegno della ditta alla cessione gratuita delle aree al Comune entro il termine previsto nella presente convenzione a seguito dell'ultimazione dei lavori a carico della ditta stessa.

La ritardata o mancata realizzazione di tali opere da parte dell'Amministrazione stessa non avrà alcuna ripercussione sugli obblighi assunti fra le parti né potrà costituire motivo per non collaudare nei tempi dovuti le opere, concedere l'abitabilità e/o l'agibilità o svincolare le eventuali fideiussioni prestate.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non verranno consegnate al Comune, le ditte dovranno provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e conservazione delle stesse.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti.

Qualora detto termine non venga osservato, le ditte riconoscono, per sé ed aventi causa, la facoltà del Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.



La zona a verde attrezzato esistente a sud (zona SP4) di proprietà comunale sarà interessata dall'intervento solo per quanto riguarda la realizzazione del tratto di asse pedonale e ciclabile in prosecuzione di quello previsto all'interno dell'area di proprietà.

Per quanto riguarda la fognatura, dandosi atto che la fognatura del piano si allaccerà a quella pubblica, si conviene che le quote altimetriche di riferimento saranno determinate dalle A.I.M.

I progetti esecutivi delle opere dovranno essere presentanti entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente ed i lavori dovranno essere iniziati entro 120 (centoventi) dalla notifica del rilascio della concessione e, per la parte esterna al Piano, dalla contestuale messa a disposizione gratuita delle aree pubbliche esterne al piano stesso per attuare i previsti collegamenti delle nuove reti con i sottoservizi esistenti ed il completamento dei percorsi pedonali e ciclabili all'interno della zona a verde SP4; il termine finale per l'esecuzione delle opere è fissato in concessione edilizia ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/85.

Le ditte si impegnano, comunque, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 8 (otto) dalla stipula della convenzione.

Viene invece determinato in anni 10 (dieci) il termine per la completa attuazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere, pur consentendo lievi scostamenti di carattere tecnico, come previsto dalle N.T.A. del piano e dalle tavole del piano planivolumetrico e da eventuali richieste puntuali da parte degli Enti competenti, non potranno diminuire la superficie complessiva di standard prevista.

Prima del collaudo finale le ditte si impegnano a consentire al Comune la realizzazione del parcheggio e a non ostacolare le operazioni relative a tale realizzazione.

Qualora il Comune realizzi in tempi successivi il parcheggio interrato di cui all'art.1 non sarà posto a carico delle ditte lottizzanti alcun onere oltre alla cessione gratuita dell'area.

ART. 4 -SOTTOSERVIZI

Le ditte dovranno introdurre nelle strade del piano, a proprie spese e a cura dell'ENEL o delle AIM, l'impianto di illuminazione stradale del tipo usato dal Comune di Vicenza, nonché le tubazioni del gas e dell'acqua potabile e le condutture interrate dell'energia elettrica, con le caratteristiche e le apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni e delle attrezzature previste dal piano, e comunque secondo le indicazioni dei predetti Enti; dovrà, inoltre, introdursi la rete telefonica secondo le direttive previste, nonché quant'altro risulterà necessario per rendere funzionali gli insediamenti previsti. Si richiede che tutte le reti dei sottoservizi siano interrate.

ART. 5 - SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI

La sistemazione degli spazi liberi a terreno vegetale, i percorsi pedonali e ciclabili, le caratteristiche delle alberature e del verde, il mantenimento delle alberature esistenti, e tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione, strutture fisse, ecc.) saranno oggetto di un progetto specifico, redatto a cura e spese delle ditte attuatrici del Piano, che tiene conto del regolamento comunale per la disciplina del verde e sentito il parere dell'ufficio operativo competente. Negli spazi destinati a verde non sono previste collocazioni di strutture mobili per il commercio e la vendita di prodotti mercuriali, escluso chioschi o altre strutture, funzionali alla destinazione naturale delle stesse aree verdi.

Anche tale progetto potrà prevedere lievi scostamenti e precisazioni in sede di concessione edilizia, nel rispetto dell'impostazione urbanistica e della superficie complessiva di standard prevista, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Nell'ambito del Piano non sono attualmente previste strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. L'eventuale realizzazione di strutture superiori a tale limite dovrà avvenire in conformità con quanto dispone la L.R. 37/99.

ART. 6 - CONCESSIONI EDILIZIE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo di concessione previsto dalla L. 28.1.77 n. 10 e dalle leggi regionali in materia di onere di costo di costruzione. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a L. 3.183.218.538; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3, della L.R.61/85, con la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree il cui costo complessivo supera l'importo determinato in base alle tabelle vigenti, pari a L. 1.066.245.345; a tale riguardo, viene precisato che i parametri del piano corrispondono a quanto previsto dall'art. 41, comma II, delle N.T.A. di P.R.G.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, invece, sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della ditta, e delle relative aree, come di seguito precisato.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a L. 1.237.765.113 mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in L. 1.169.170.245; conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione sopraindicato è riferito alle destinazioni d'uso previste dal Piano.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate, comportando un aumento della percentuale K rispetto al valore di 0,4 fissato nel Piano, dovrà essere preventivamente verificata la necessità di presentare variante al Piano di Lottizzazione per adeguare gli standard e riformulare gli impegni convenzionali in relazione agli oneri.

La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione. Qualora gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria dovessero aumentare sarà dovuto il conguaglio; in particolare, qualora le superfici utili ricavate nei sotterranei degli edifici dovessero eccedere quella dei parcheggi pertinenziali, a norma degli artt.2 e 9 della L.122/89, per gli stessi dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando che gli oneri primari sono assolti con la realizzazione delle relative opere.

L'intervento edilizio privato potrà essere realizzato dalle Ditte Lottizzanti o dagli aventi diritto per unità minime di intervento e le Concessioni Edilizie saranno rilasciate di volta in volta per ciascun fabbricato.

Il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati sarà subordinato al preventivo rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione; quest'ultima dovrà contenere l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti a ciascuna unità edilizia. La richiesta del certificato di agibilità e/o abitabilità potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di pertinenza, così come precedentemente individuate.



ART. 7 - CAMPI ELETTROMAGNETICI

Lungo le linee elettriche dell'ENEL o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno, comunque, acquisirsi i pareri di USL e degli Enti competenti.

Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento Comunale, ed a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

ART. 8 - SPAZI DI USO PUBBLICO

Le ditte lottizzanti potranno realizzare parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico. In tal caso il soprasuolo non verrà ceduto ma sarà gravato da diritto di uso pubblico.

In ogni caso deve essere garantito l'utilizzo e la piena accessibilità delle aree di uso pubblico previste al di sopra di tali costruzioni, anche se le stesse dovessero emergere dal piano di campagna per più di 1 ml.

La manutenzione di tali opere sarà a carico delle ditte proprietarie e dei loro aventi causa.

La tav. n.7 identifica le aree da cedere al Comune e quelle che restano in proprietà privata ma da assoggettare a servitù di uso pubblico salvo più esatta identificazione dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, in modo da rispettare la quantità di aree per opere di urbanizzazione a carico della Ditta, pari a 43.244 mq, e con l'esclusione delle rampe di accesso ai sotterranei di uso privato.

I parcheggi privati ad uso pubblico che concorrono a determinare l'area complessiva per opere di urbanizzazione non possono essere computati per soddisfare la quantità minima di parcheggi pertinenziali previsti dalla L.122/89.

Salvo diverso accordo le aree del Piano con destinazione di uso pubblico non saranno recintate. Va peraltro detto che la questione sarà valutata dall'Amministrazione Comunale anche sotto il profilo della sicurezza.

ART. 9 COSTITUZIONE DI SERVITÙ'

Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate da reti tecnologiche o di servizio si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza e /o delle Aziende erogatrici dei servizi.

I proprietari delle aree interessate, assumendosene i relativi oneri, potranno chiedere lo spostamento in altro punto dell'area.

ART. 10 - UNITA' DI INTERVENTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del Piano, che potrà avvenire per stralci, dovrà a livello di massima (in scala opportuna) essere prevista nell'ambito di una soluzione unitaria al fine di definire una griglia di tipologie e di particolari costruttivi omogenei.

ART. 11 - PLANIVOLUMETRICO

I progetti delle singole costruzioni dovranno conformarsi alle previsioni del Piano nel rispetto dell'art.4 delle N.T.A. del Piano stesso e dei volumi e superfici utili massime ammesse.

ART. 12 - COLLAUDO

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, designato dal Comune di Vicenza ma a totale carico delle ditte.

In corso d'opera verificherà la corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli autorizzati e compirà collaudi per stralci funzionali delle opere a richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno comunque richiedere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite entro 90 giorni (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore.

Nel caso di inadempimento, provvederà direttamente il Comune, restando ogni spesa a carico delle ditte.

Qualora vi siano disaccordi sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come previsto al successivo Art. 16.

Il Comune si riserva comunque di controllare in qualsiasi momento, e comunque ogni 6 mesi, attraverso i propri Uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvata ed a quanto previsto nella presente convenzione.

I collaudi effettuati per stralci funzionali potranno interessare l'esecuzione delle opere nelle sottoelencate fasi:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa delle tubazioni vuote a predisposizione degli impianti di energia elettrica, illuminazione pubblica e telefonica;
- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder);
- alla ultimazione della realizzazione del verde urbano;
- alla posa del tappeto di usura;

Il tappeto di usura dovrà essere steso ad edificazione completata e quando da parte degli Enti erogatori dei sottoservizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

ART.13 - CESSIONE AL COMUNE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 120 (centoventi) giorni dal loro favorevole collaudo.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di eventuale servitù.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione e fino a loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità relativa alla esecuzione delle opere e all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico delle ditte.

Con la consegna delle suddette opere al Comune, cesserà ogni obbligo ed onere a carico delle Ditte lottizzanti in merito alla manutenzione, gestione e consumi delle stesse. Si precisa che per quanto riguarda l'impianto di illuminazione previsto nelle aree private ad uso pubblico lo stesso rimarrà in carico ai privati e sarà addebitata al Comune solo la spesa relativa ai consumi.

Al momento della consegna le opere dovranno essere in perfetto stato di manutenzione.



ART.14 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte dovranno presentare, prima del rilascio della concessione ed eseguire le opere di urbanizzazione, polizza fideiussoria assicurativa di società beneviva pari al 75% (settantacinque) per cento del costo dei lavori da eseguire nell'intesa che le singole concessioni edilizie potranno essere rilasciate anche se le opere di urbanizzazione non saranno ancora eseguite; le polizze fideiussorie potranno essere ridotte a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere e della successiva approvazione del collaudo delle stesse.

Per il calcolo della cauzione non si terrà conto del costo dei sottoservizi che saranno eseguiti dalle A.I.M. atteso che esso sarà corrisposto direttamente prima dell'esecuzione dei lavori.

ART.15 - OBBLIGHI REALI

Le Ditte lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che sarà allegato all'atto di compravendita con obbligo di trascrizione.

Le ditte restano comunque solidamente responsabili verso il Comune di Vicenza di tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo.

ART.16 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero sorgere per l'esecuzione delle opere e della presente convenzione verranno definite secondo quanto indicato dal Cap. VI del Capitolato Generale d'appalto per le opere di competenza del Ministro dei LL.PP. precisato che il collegio arbitrale sarà così composto: tre membri di cui uno scelto dall'Amministrazione, uno dalla ditta ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 60 giorni dalla sua costituzione, questi deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

ART. 17 - NORME FINALI

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle ditte interessate le quali chiedono l'applicazione di ogni beneficio di legge, in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

Si dà atto, invece, che le spese, relative alla cessione gratuita delle aree è a carico del Comune di Vicenza.

ART. 18 - DOCUMENTI ALLEGATI

- Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio comunale n..... del, relativa all'approvazione del Piano. """"

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i cons. Galvanin, Magnabosco, Quaresimin, Equizi, Asproso e nuovamente Quaresimin.

Il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Replica il Sindaco Hüllweck.

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, intervengono i cons. Magnabosco, a nome del gruppo consiliare Lega Nord-Liga Veneta, Quaresimin., a nome del gruppo consiliare dei Popolari, Asproso, a nome del gruppo consiliare Verdi, Borin, a nome del gruppo consiliare Democratici di Sinistra, Bressan, a nome del gruppo consiliare Forza Italia.

Nessun altro consigliere intervenendo, la proposta di deliberazione, con il relativo dispositivo, unitamente agli allegati, come sopra presentata e trascritta integralmente, già posta ai voti, viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, all'unanimità (consiglieri presenti 27).

Il risultato della votazione è stato accertato con l'assistenza degli scrutatori nominati.

Il Presidente proclama l'esito.

Si dà pertanto atto che, con il voto sopraespresso, il Consiglio comunale ha approvato la seguente deliberazione:

“OGGETTO LXXXI

P.G.N.29349

Delib. n. 77

URBANISTICA - Delimitazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione n. 217 (ex P.P.1) presentato dalle ditte “Vicenza 2” Srl di Verona, ora Pantainvest Srl, e “PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA” di Roma relativamente all'area “Fornaci Lampertico”.

Le ditte “Vicenza 2” Srl di Verona, ora Pantainvest Srl, e “PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA” di Roma hanno presentato un Piano di Lottizzazione relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, racchiusa tra via Legione Antonini, via Zanardelli, via delle Fornaci ed una zona esistente a verde pubblico classificata dal vigente P.R.G. SP/4.

L'area compresa nell'ambito dell'intervento ha una superficie catastale di mq. 56.617 ed è censita al Catasto Terreni al foglio 45, mapp. 41, 44, 101, 122, 309, 821.

Il P.R.G. classifica l'intera area zona P.P.1 ove è obbligatoria la formazione di un Piano particolareggiato denominato “Fornaci Lampertico”; l'art.41 delle N.T.A. del P.R.G. tuttavia, in deroga a quanto stabilito dal comma 1 del medesimo art.41, si attua, per l'area in oggetto, anche attraverso Piano di Lottizzazione, e ciò in esecuzione del provvedimento della Giunta Regionale del Veneto n.85 del 19.1.1999 relativo alla variante alle N.T.A. del P.R.G. approvata con deliberazione n.27913/149 del 7-8.10.1997 di Consiglio Comunale.

Tale provvedimento è stato assunto dall'Amministrazione Comunale nell'intento di attuare un parco pubblico su parte delle aree incluse nei piani P.P.1 e P.P.2 e di contenere l'edificabilità in entrambe le aree (P.P.1 e P.P.2), destinando una quota del volume residenziale da realizzare a P.E.E.P. o a edilizia residenziale convenzionata; in particolare per l'area in questione la progettazione deve uniformarsi ai seguenti parametri:

- volumetria complessiva non superiore ai mc. 101.500 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- rapporto massimo tra superficie utile (SU) edificabile a destinazione commerciale, direzionale e artigianale e superficie utile residenziale : $K = 0,6$;
- mc. 20.000 della volumetria complessiva sono da destinare a P.E.E.P. edilizia residenziale convenzionata;
- valore minimo superficie destinata ad opere di urbanizzazione : $S = 49.300$ mq. di cui 6.068 mq. potranno essere destinati a parcheggio pubblico interrato.

Oltre alle prescrizioni tecniche sopra descritte, con la citata delibera n.149 è stata anche approvata una convenzione urbanistica datata 4.9.1997 e l'allegato sub."A" - bozza di convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata -; tale convenzione è stata sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie delle aree.

DATI METRICI:

L'ambito di intervento, in base al rilievo strumentale, risulta esteso per 57.820 mq., contro i 56.617 mq. risultanti dai dati catastali; la capacità edificatoria del piano è determinata dal P.R.G. in valore assoluto per 101.500 mc. complessivi e non in rapporto alla superficie territoriale, per cui il dato assume importanza relativa dal punto di vista urbanistico.

Il rapporto K adottato in progetto è pari a 0,4 e su tale dato viene compiuto il calcolo degli standard minimi e l'importo degli oneri secondari dovuti, oltre che la scelta distributiva delle destinazioni commerciali e direzionali all'interno del Piano. In definitiva le quantità di progetto sono così determinate:

Volumetria consentita	(V)	mc 101.500
Superficie utile equivalente	(Su)	mq $(101.500/3) =$ mq 33.833
Rapporto Su CD/Su R	(K)	= 0,4
Su commerciale-direzionale		mq. $33.833 \times 0,4 =$ mq.13.533
Su residenziale		mq. $(33.833 - 13.533) =$ mq. 20.300

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (art. 18 delle N.T.A.)

Abitanti = mq. 20.300/mq. 40 = n. 508

Su tale area insiste una ex Fornace che risale ai primi del '900 dismessa da una ventina d'anni ed in gran parte demolita e diroccata; in analoghe condizioni versa anche una vecchia casa colonica situata nei pressi dell'angolo nord-est.

Lungo il margine nord-orientale del sito, affacciati su via Zanardelli e via Legione Antonini, si sviluppano due edifici lineari in mattoni a faccia vista realizzati prima della seconda guerra mondiale, attualmente in parte demoliti ma complessivamente recuperabili.

Va inoltre considerato che il P.R.G. prevede, lungo una parte del perimetro Sud dell'area, la destinazione a strada - parco F/15 (art. 25 punto 15 - ter delle N.T.A.), che il Piano di Lottizzazione precisa e razionalizza nel suo tracciato.

In particolare il progetto prevede l'eliminazione dei resti degli edifici esistenti (casa colonica ed ex impianti della fornace) e la realizzazione di nuovi edifici in linea e a blocco, allineati con gli assi della nuova struttura viaria a maglia ortogonale, le cui verticali sono orientate parallelamente a via Legione Antonini. Sono invece sottoposte a ristrutturazione, ed

in parte a completamento, le due costruzioni in mattoni sviluppate sul margine nord-est dell'ambito, per le quali il progetto prevede destinazione commerciale-direzionale. Le stesse delimitano, insieme con un nuovo edificio a "L" che pure accoglierà, in parte, insediamenti commerciali e direzionali, una piazza pubblica cui si assegna la funzione di spazio urbano di aggregazione volto a riqualificare il quartiere. Altre strutture commerciali troveranno sede in una parte dell'edificio in linea previsto in prossimità alla rotatoria su cui confluiscono via Zanardelli e via delle Fornaci. Le residenze, oltre che parte dei suddetti nuovi volumi, occuperanno interamente gli edifici disposti all'interno della lottizzazione, tra i quali si estende un ampio parco pubblico allo scopo di assicurare una maggior qualità ambientale al cuore dell'insediamento residenziale. Un percorso pedonale collega tale spazio a verde con il parco che si sviluppa a sud dell'edificazione, e che si pone in continuità con l'area SP4 già di proprietà comunale.

La viabilità di piano consiste in una strada carrabile ad "U" i cui bracci confluiscono su Via Zanardelli, con uno sbocco anche lungo via delle Fornaci; in Via Legione Antonini si apre un accesso che, oltre a immettere su spazi privati, serve aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico. Sulla stessa strada si apre anche un passaggio pedonale che immette nella nuova piazza pubblica dalla quale, attraverso un percorso ricavato all'angolo dell'edificio a "L", si raggiunge la rete delle strade pedonali che si distribuiscono in tutto l'insediamento. Una pista ciclabile fiancheggia l'ambito lungo via Zanardelli, penetrando al suo interno accanto alla strada di lottizzazione e collegandosi con un altro ramo che dà attuazione al tratto di strada-parco interno all'ambito del piano; questo viene prolungato fino a via delle Fornaci attraverso l'attigua area a verde attrezzata comunale esterna al Piano. L'intero tratto di strada parco, oltre che della pista ciclabile, si compone anche di un percorso pedonale adiacente, perfettamente in sintonia con quanto dispone l'art.25.15 ter delle N.T.A. del P.R.G.

Il disegno urbanistico complessivo risulta razionale ed equilibrato, attento a definire ai margini i rapporti con il tessuto urbano adiacente attraverso un accurato studio degli spazi e dei percorsi pubblici, il cui sviluppo, esteso con continuità fino al nucleo centrale verde dell'insediamento, unifica e qualifica l'intero ambito di quartiere, attualmente lacerato e disgregato dal vuoto lasciato dalla struttura produttiva dismessa.

Le tipologie edilizie proposte in progetto consistono in sei edifici in linea in alcuni casi notevolmente estesi in lunghezza (corpi A e B), due edifici a blocco posti a definire la sequenza di fabbricati residenziali lungo l'asse interno alla lottizzazione (corpi C e D), e un volume costituito da due corpi di fabbrica disposti a "L" su due lati della nuova piazza, oltre alle due costruzioni a sviluppo lineare che vengono ristrutturare. L'unità edilizia B, la cui volumetria è pari a 20.000 mc, è destinata ad accogliere la quota di edilizia residenziale convenzionata richiesta dal P.R.G..

L'edificazione si attuerà quindi attraverso unità edilizie che di seguito si descrivono:

UNITA' EDILIZIA A

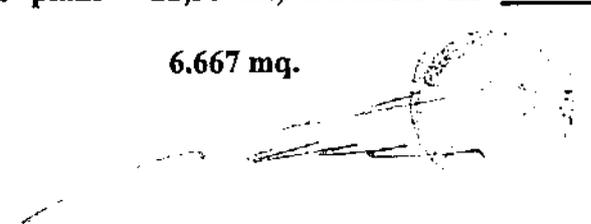
Edificio in linea con altezza massima di 7 piani - 27,00 m., con destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

S.U. commerciale, direzionale	3.491 mq.
S.U. residenziale	<u>3.518 mq.</u>
Totale	7.009 mq.

UNITA' EDILIZIA B

Edificio in linea con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., destinato ad edilizia convenzionata.

S.U. residenziale	6.667 mq.
-------------------	-----------



UNITA' EDILIZIE C e D

Edifici a blocco con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., con destinazione residenziale.
S.U. residenziale 2.150 mq.

UNITA' EDILIZIE E, F, G e H

Edifici in linea con altezza massima di 6 piani - 22,50 m., con destinazione residenziale.
S.U. residenziale 5.683 mq.

UNITA' EDILIZIE I e L

Edificio ad "L" con altezza massima di 5-7 piani - 18-26m., e con destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.

S.U. commerciale, direzionale 6.864 mq.

S.U. residenziale 2.282 mq.

Totale 9.146 mq.

UNITA' EDILIZIE M e N

Recupero attraverso la ristrutturazione ed il completamento degli edifici esistenti lungo via Zanardelli e via Legione Antonini; altezza massima di 2 piani – come edifici esistenti, con destinazioni commerciali e direzionali.

S.U. commerciale, direzionale 3.178 mq.

UNITA' EDILIZIA O

Parcheggio pubblico interrato ricavato nell'isolato definito dagli edifici residenziali, da realizzare a cura dell'Amministrazione comunale

S.U. parcheggio pubblico 6.068 mq.

Il fabbisogno minimo di standard primari e secondari, calcolato sulla base del dimensionamento ipotizzato in progetto a seguito del valore K prescelto, risulta pienamente soddisfatto dalle quantità determinate in progetto, come evidenziato dall'esame dei seguenti prospetti:

STANDARD PRIMARI**Verde**

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 4 = 20.300/40 \times 4 =$	mq 2.032	
Destinazione CD = $(20\% \times Su)/2 = (20\% \times 13.533)/2 =$	mq 1.353	
TOTALE	mq 3.385	mq 3.514

Parcheggi

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 2,5 = 20.300/40 \times 2,5 =$	mq 1.270	
Destinazione CD = $(20\% \times Su)/2 = (20\% \times 13.533)/2 =$	mq 1.353	
TOTALE	mq 2.623	mq 2.847

STANDARD SECONDARI**Parco**

	MINIMI	DI PROGETTO
Destinazione R = $Su/40 \times 9,5 = 20.300/40 \times 9,5 =$	mq 4.826	
Spazi ad uso pubblico		

Destinazione CD = (40% x Su) = (40% x 13.533) =	mq 5.413	
TOTALE	mq 10.239	mq 13.147*

* mq 11.213 a parco - mq. 1.934 di piazza

Il progetto individua una quantità di aree per opere di urbanizzazione pari a mq.49.312, considerando nel computo anche i 6.068 mq del parcheggio interrato che rimane a carico del Comune. La dotazione complessiva è così composta:

• Strade	3.067 mq.
• Pista ciclabile	1.300 mq.
• Marciapiedi e percorsi pedonali	5.125 mq.
• Spazi a verde	8.881 mq
• Parcheggi e strade di distribuzione	11.363 mq
• Spazi per attività collettive (piazza)	1.934 mq
• Parco (comprensivo di percorso pedonale)	11.574 mq
Totale parziale	43.244 mq
• Parcheggio interrato	6.068 mq (a carico del Comune)
Totale	49.312 mq

Le aree pubbliche a verde attrezzato, uniformemente distribuite su tutto l'ambito di intervento, integrano l'ampia dotazione di parchi pubblici disposti tra i fabbricati residenziali, assicurando continuità ad un connettivo di verde che rappresenta una delle note più qualificanti dell'intervento, anche perché strettamente connesso con la sequenza dei percorsi pedonali e ciclabili che lo attraversano capillarmente accrescendone la fruibilità.

I parcheggi pubblici sono disposti a servizio di tutti gli edifici previsti, sebbene un certo numero di posti auto si concentri in apposite aree di sosta ai bordi dell'ambito, presso Via Zanardelli e via Legione Antonini, per meglio soddisfare anche il fabbisogno del quartiere esistente.

Una cospicua quantità di spazi di sosta, pur rimanendo di proprietà privata è assoggettata a vincolo di uso pubblico; gran parte di questa ulteriore dotazione si raccoglie molto opportunamente presso gli edifici destinati a raccogliere attività commerciali e direzionali.

Il parcheggio interrato pubblico con accesso dalle strade di progetto completa il quadro della viabilità e viene previsto in conformità con quanto prescritto dal P.R.G. che indica realizzabile anche a più piani la superficie ad opere di urbanizzazione. Tale parcheggio interrato pubblico (urbanizzazioni pregresse) sarà eseguito a cura e spese dell'Amministrazione comunale (vedasi convenzione urbanistica firmata tra le parti), così da assicurare il rispetto della superficie destinata ad opere di urbanizzazione pari a mq. 49.300; l'area soprastante tale parcheggio è prevista a verde.

Il perimetro dell'area d'intervento è stato individuato nel lato sud con i confini di proprietà, mentre nei lati ovest, nord ed est, in base al II° comma dell'art. 11 della L.R. 61/1985, sono stati compresi i marciapiedi esistenti poiché saranno oggetto dell'intervento complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli stessi marciapiedi, in termini quantitativi andranno a sommarsi alle opere di urbanizzazione (monte "S") richieste dal P.R.G. per il P.P.1 (49.300 MQ.).

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata la dotazione dei parcheggi privati di cui all'art.19 delle N.T.A. ed alla Legge 122/89, che vengono previsti in superficie ed al piano interrato di ogni unità edilizia.

I parcheggi privati succitati dovranno essere addizionati alla quota di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico previsti nel Piano.



Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- A Relazione tecnica illustrativa
- B Norme Tecniche di attuazione
- C Elenco catastale delle proprietà
- D Relazione sul dimensionamento della fognatura
- E Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione
- F Valutazione di impatto sulla mobilità
- tav.1A Planimetria generale dello stato di fatto
- tav.1B Rilievo dell'area
- tav.1C Indicazione dei tracciati tecnologici limitrofi all'area di intervento
- tav.2 Documentazione fotografica
- tav.3A Rilievo fabbricato A - Piante e prospetti
- tav.3B Rilievo fabbricato B - Piante e prospetti
- tav.4A Previsioni P.R.G. - Demolizioni e ristrutturazioni fabbricati esistenti
- tav.4B Planimetria generale – Pianta Piano Terra
- tav.4B1 Sezioni
- tav.4C Verifica standards
- tav.4D Viabilità
- tav.4D1 Segnaletica stradale
- tav.4E Individuazione unità edilizie
- tav.4F Schemi tipologici
- tav.4G Individuazione zone d'ombra
- tav.4H Opere di urbanizzazione
- tav.5A Rete fognatura
- tav.5B Profili longitudinali di strade e fognature
- tav.5B1 Profili longitudinali di strade e fognature – acque nere
- tav.5C Sezioni stradali
- tav.5D Rete acqua e gas
- tav.5E Rete energia elettrica
- tav.5F Rete illuminazione pubblica
- tav.5G Rete telefonica
- tav.6A Arredo delle aree verdi – Planimetria A (area nord-ovest)
- tav.6B Arredo delle aree verdi – Planimetria B (area nord-est)
- tav.6C Arredo delle aree verdi – Planimetria C (area sud)
- tav.7 Opere di urbanizzazione – Uso delle aree

Sul Piano di Lottizzazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- Ripartizione VIII – Strade in data 27.5.1999;
- Settore Verde Pubblico del Dipartimento LL.PP. in data 19.10.1999;
- Gruppo di Lavoro Mobilità e Traffico in data 22.10.1999
- A.I.M. in data 1.6.99, 25.10.1999, 19.11.1999, 30.11.1999, 14.12.99 e 15.12.1999
- Settore Contratti e Patrimonio in data 8.11.1999
- C.E.C. in data 14.1.2000;
- Consiglio di Circoscrizione n. 6 in data 19.4.2000;
- Commissione del Territorio in data 23.3.2000.

Va rilevato che la Commissione consiliare del Territorio ha ritenuto di proporre alcune modifiche alla convenzione; tali modifiche sono state accolte e la bozza di convenzione allegata al presente provvedimento è adeguata al parere espresso dalla citata Commissione consiliare.

Relativamente al parere della Circoscrizione n.6, contrario al Piano, si rileva che l'impianto del Piano stesso è già stato definito con l'accordo sottoscritto e la conseguente variante urbanistica adottata nel 1997; rivedere il Piano così come proposto dal Consiglio di Circoscrizione, comporterebbe una variante al P.R.G., rispetto a quella citata.

Ciò premesso

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art.53 delle legge 8.6.1990 n. 142, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

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

Addì, 7 marzo 2000 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave”;

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

Addì, 7 marzo 2000 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Franco Zanella
f.to L. Bressanello”;

“””IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione relativo alle aree di proprietà presentato dalle ditte “Vicenza 2” Srl, ora Pantainvest Srl di Verona e “PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA” di Roma relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, racchiusa tra via Legione Antonini, via Zanardelli, via delle Fornaci ed una zona esistente a verde pubblico classificata dal vigente P.R.G. SP/4, distinte in Catasto Terreni al foglio 45, mapp. 41, 44, 101, 122, 309, 821.
- 2) di approvare conseguentemente detto Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il P.R.G. vigente destina a zona soggetta a piano particolareggiato n.1 e composto dai seguenti elaborati:
 - A Relazione tecnica illustrativa
 - B Norme Tecniche di attuazione
 - C Elenco catastale delle proprietà
 - D Relazione sul dimensionamento della fognatura
 - E Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione
 - F Valutazione di impatto sulla mobilità
 - tav.1A Planimetria generale dello stato di fatto
 - tav.1B Rilievo dell'area
 - tav.1C Indicazione dei tracciati tecnologici limitrofi all'area di intervento
 - tav.2 Documentazione fotografica
 - tav.3A Rilievo fabbricato A - Pianta e prospetti
 - tav.3B Rilievo fabbricato B - Pianta e prospetti
 - tav.4A Previsioni P.R.G. - Demolizioni e ristrutturazioni fabbricati esistenti
 - tav.4B Planimetria generale - Pianta Piano Terra

- tav.4B1 Sezioni
 - tav.4C Verifica standards
 - tav.4D Viabilità
 - tav.4D1 Segnaletica stradale
 - tav.4E Individuazione unità edilizie
 - tav.4F Schemi tipologici
 - tav.4G Individuazione zone d'ombra
 - tav.4H Opere di urbanizzazione
 - tav.5A Rete fognatura
 - tav.5B Profili longitudinali di strade e fognature
 - tav.5B1 Profili longitudinali di strade e fognature (acque nere)
 - tav.5C Sezioni stradali
 - tav.5D Rete acqua e gas
 - tav.5E Rete energia elettrica
 - tav.5F Rete illuminazione pubblica
 - tav.5G Rete telefonica
 - tav.6A Arredo delle aree verdi – Planimetria A (area nord-ovest)
 - tav.6B Arredo delle aree verdi – Planimetria B (area nord-est)
 - tav.6C Arredo delle aree verdi – Planimetria C (area sud)
 - tav.7 Opere di urbanizzazione - Uso delle aree
- 3) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi, ai sensi dell'art.63 della Legge regionale n.61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, da parte del Direttore del Dipartimento del Territorio o da chi esercita le funzioni vicarie;
- 4) di stabilire, ai sensi dell'art.63 - I comma della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in anni 10, dalla data della stipula della convenzione di cui al precedente punto 3) il termine per la completa attuazione del Piano.

**PIANO PER L'ATTUAZIONE
DELLA DELIBERA N° 149 DEL 07.10.1997
DI CONSIGLIO COMUNALE**

AREA "FORNACI LAMPERTICO"

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che :

- la Società VICENZA DUE Srl, ora PANTAINVEST Srl, con sede in Verona , Via Saval n.21, rappresentata dal suo amministratore unico, signor dott.Michele Cavalieri, è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio n.45 mapp. n.44 e 309 per complessivi mq.43.046 catastali e mq.42.902 reali;
- la Società P.E.I. Promozioni Edilizie Italia Spa, con sede in Roma, Via Bruxelles n.34, rappresentata dal suo amministratore unico sig. dott. Francesco Perrotta, è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio n.45 mapp. n.41 - 101 - 122 e 821 per complessivi mq.13.571 catastali e mq.14.918 reali;
- che pertanto l'area del Piano corrisponde ad una superficie totale reale di 57.820 mq. e catastale di 56.617 mq.;

- le suddette proprietarie intendono procedere all'urbanizzazione ed alla edificazione dell'area in oggetto ed hanno presentato un piano di lottizzazione riguardante le aree suddette;
- che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato il piano di lottizzazione;

Tutto ciò premesso:

tra

Il Comune di Vicenza, rappresentato da
e le ditte sopra citate, si conviene quanto segue:

ART. 1 OGGETTO della CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano Particolareggiato denominato in P.R.G. "P.P.1", ed in particolare la regolamentazione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti previsti e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione, ove previsto.

Non sono a carico della ditta, restando di competenza del Comune di Vicenza, parte delle opere di urbanizzazione, previste a servizio di insediamenti già esistenti (urbanizzazioni pregresse), e più precisamente il parcheggio pubblico interrato, della superficie di mq. 6.068, e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci.

Le ditte si impegnano a realizzare il piano in conformità agli elaborati allegati alla presente convenzione, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

In conformità con quanto previsto dall'art.1 lett.c) della convenzione 4.9.97 le ditte si impegnano a stipulare con il Comune di Vicenza, entro 1 (un) anno dalla firma della presente, la convenzione per la realizzazione della volumetria, pari a 20.000 mc., da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata che sarà realizzata dalle citate Società proprietarie o da loro aventi causa.

ART. 2 AMBITO DI INTERVENTO

Le aree interessate dal presente atto sono quelle distinte in Catasto come segue:
Comune di Vicenza - foglio n° 45, mappali n° 41, 44, 101, 122, 309, 821.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' a carico delle ditte la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del..... relativa all'approvazione del Piano, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, ed in particolare delle fognature, dovranno essere presentati progetti esecutivi, che dovranno essere oggetto di Concessione Edilizia. Tale concessione dovrà essere rilasciata prima del rilascio di quelle relative ai fabbricati.

Le modalità esecutive dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto, le norme vigenti in materia, nonché il DPR 27.4.78 n.384 ed il Capitolato Speciale d'Appalto in uso presso il Comune di Vicenza per "strade e fognature".-

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute gratuitamente al Comune o saranno gravate da servitù di uso pubblico, secondo quanto indicato nella tav. 7. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi il parcheggio

interrato e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci, ma comprensive della realizzazione dell'intervento previsto nell'adiacente zona SP/4, saranno realizzate dalle Società, entro il termine massimo di validità dal piano, secondo le modalità indicate in prosieguo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, senza conguaglio a favore delle Società stesse, secondo le modalità indicate in prosieguo.

Parti delle opere di urbanizzazione e più precisamente il parcheggio pubblico interrato (urbanizzazioni pregresse) della superficie di mq.6.068 e la rotatoria all'incrocio tra Via Btg. Val Leogra, Via Zanardelli e Via delle Fornaci, sarà eseguita a cura e spese dell'Amministrazione comunale, fermo restando l'impegno della ditta alla cessione gratuita delle aree al Comune entro il termine previsto nella presente convenzione a seguito dell'ultimazione dei lavori a carico della ditta stessa.

La ritardata o mancata realizzazione di tali opere da parte dell'Amministrazione stessa non avrà alcuna ripercussione sugli obblighi assunti fra le parti né potrà costituire motivo per non collaudare nei tempi dovuti le opere, concedere l'abitabilità e/o l'agibilità o svincolare le eventuali fidejussioni prestate.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non verranno consegnate al Comune, le ditte dovranno provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e conservazione delle stesse.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti.

Qualora detto termine non venga osservato, le ditte riconoscono, per sé ed aventi causa, la facoltà del Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.

La zona a verde attrezzato esistente a sud (zona SP4) di proprietà comunale sarà interessata dall'intervento solo per quanto riguarda la realizzazione del tratto di asse pedonale e ciclabile in prosecuzione di quello previsto all'interno dell'area di proprietà.

Per quanto riguarda la fognatura, dandosi atto che la fognatura del piano si allaccerà a quella pubblica, si conviene che le quote altimetriche di riferimento saranno determinate dalle A.I.M.

I progetti esecutivi delle opere dovranno essere presentanti entro 120 (centoventi)giorni dalla stipula della presente ed i lavori dovranno essere iniziati entro 120 (centoventi) dalla notifica del rilascio della concessione e, per la parte esterna al Piano, dalla contestuale messa a disposizione gratuita delle aree pubbliche esterne al piano stesso per attuare i previsti collegamenti delle nuove reti con i sottoservizi esistenti ed il completamento dei percorsi pedonali e ciclabili all'interno della zona a verde SP4; il termine finale per l'esecuzione delle opere è fissato in concessione edilizia ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/85.

Le ditte si impegnano, comunque, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 8 (otto) dalla stipula della convenzione.

Viene invece determinato in anni 10 (dieci) il termine per la completa attuazione del Piano.

I progetti esecutivi delle opere, pur consentendo lievi scostamenti di carattere tecnico, come previsto dalle N.T.A. del piano e dalle tavole del piano planivolumetrico e da eventuali richieste puntuali da parte degli Enti competenti, non potranno diminuire la superficie complessiva di standard prevista.

Prima del collaudo finale le ditte si impegnano a consentire al Comune la realizzazione del parcheggio e a non ostacolare le operazioni relative a tale realizzazione.

Qualora il Comune realizzi in tempi successivi il parcheggio interrato di cui all'art.1 non sarà posto a carico delle ditte lottizzanti alcun onere oltre alla cessione gratuita dell'area.

ART. 4 - SOTTOSERVIZI

Le ditte dovranno introdurre nelle strade del piano, a proprie spese e a cura dell'ENEL o delle AIM, l'impianto di illuminazione stradale del tipo usato dal Comune di Vicenza, nonché le tubazioni del gas e dell'acqua potabile e le condutture interrate dell'energia elettrica, con le caratteristiche e le apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni e delle attrezzature previste dal piano, e comunque secondo le indicazioni dei predetti Enti; dovrà, inoltre, introdursi la rete telefonica secondo le direttive previste, nonché quant'altro risulterà necessario per rendere funzionali gli insediamenti previsti. Si richiede che tutte le reti dei sottoservizi siano interrate.

ART. 5 - SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI

La sistemazione degli spazi liberi a terreno vegetale, i percorsi pedonali e ciclabili, le caratteristiche delle alberature e del verde, il mantenimento delle alberature esistenti, e tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione, strutture fisse, ecc.) saranno oggetto di un progetto specifico, redatto a cura e spese delle ditte attuatrici del Piano, che tiene conto del regolamento comunale per la disciplina del verde e sentito il parere dell'ufficio operativo competente. Negli spazi destinati a verde non sono previste collocazioni di strutture mobili per il commercio e la vendita di prodotti mercuriali, escluso chioschi o altre strutture, funzionali alla destinazione naturale delle stesse aree verdi.

Anche tale progetto potrà prevedere lievi scostamenti e precisazioni in sede di concessione edilizia, nel rispetto dell'impostazione urbanistica e della superficie complessiva di standard prevista, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Nell'ambito del Piano non sono attualmente previste strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq. L'eventuale realizzazione di strutture superiori a tale limite dovrà avvenire in conformità con quanto dispone la L.R. 37/99.

ART. 6 - CONCESSIONI EDILIZIE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo di concessione previsto dalla L. 28.1.77 n. 10 e dalle leggi regionali in materia di onere di costo di costruzione. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a L. 3.183.218.538; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3, della L.R.61/85, con la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree il cui costo complessivo supera l'importo determinato in base alle tabelle vigenti, pari a L. 1.066.245.345; a tale riguardo, viene precisato che i parametri del piano corrispondono a quanto previsto dall'art. 41, comma II, delle N.T.A. di P.R.G.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, invece, sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della ditta, e delle relative aree, come di seguito precisato.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a L. 1.237.765.113 mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in L. 1.169.170.245; conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione sopraindicato è riferito alle destinazioni d'uso previste dal Piano.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate, comportando un aumento della percentuale K rispetto al valore di 0,4 fissato nel Piano, dovrà essere preventivamente verificata la necessità di presentare variante al Piano di Lottizzazione per adeguare gli standard e riformulare gli impegni convenzionali in relazione agli oneri.



La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione. Qualora gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria dovessero aumentare sarà dovuto il conguaglio; in particolare, qualora le superfici utili ricavate nei sotterranei degli edifici dovessero eccedere quella dei parcheggi pertinenziali, a norma degli artt.2 e 9 della L.122/89, per gli stessi dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando che gli oneri primari sono assolti con la realizzazione delle relative opere.

L'intervento edilizio privato potrà essere realizzato dalle Ditte Lottizzanti o dagli aventi diritto per unità minime di intervento e le Concessioni Edilizie saranno rilasciate di volta in volta per ciascun fabbricato.

Il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati sarà subordinato al preventivo rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione; quest'ultima dovrà contenere l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti a ciascuna unità edilizia. La richiesta del certificato di agibilità e/o abitabilità potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di pertinenza, così come precedentemente individuate.

ART. 7 - CAMPI ELETTROMAGNETICI

Lungo le linee elettriche dell'ENEL o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno, comunque, acquisirsi i pareri di USL e degli Enti competenti.

Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento Comunale, ed a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

ART. 8 - SPAZI DI USO PUBBLICO

Le ditte lottizzanti potranno realizzare parcheggi interrati, corsie di manovra, locali tecnici e volumi di uso privato nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico. In tal caso il soprasuolo non verrà ceduto ma sarà gravato da diritto di uso pubblico.

In ogni caso deve essere garantito l'utilizzo e la piena accessibilità delle aree di uso pubblico previste al di sopra di tali costruzioni, anche se le stesse dovessero emergere dal piano di campagna per più di 1 ml.

La manutenzione di tali opere sarà a carico delle ditte proprietarie e dei loro aventi causa.

La tav. n.7 identifica le aree da cedere al Comune e quelle che restano in proprietà privata ma da assoggettare a servitù di uso pubblico salvo più esatta identificazione dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, in modo da rispettare la quantità di aree per opere di urbanizzazione a carico della Ditta, pari a 43.244 mq, e con l'esclusione delle rampe di accesso ai sotterranei di uso privato.

I parcheggi privati ad uso pubblico che concorrono a determinare l'area complessiva per opere di urbanizzazione non possono essere computati per soddisfare la quantità minima di parcheggi pertinenziali previsti dalla L.122/89.

Salvo diverso accordo le aree del Piano con destinazione di uso pubblico non saranno recintate. Va peraltro detto che la questione sarà valutata dall'Amministrazione Comunale anche sotto il profilo della sicurezza.

ART. 9 COSTITUZIONE DI SERVITÙ'

Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate da reti tecnologiche o di servizio si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza e /o delle Aziende erogatrici dei servizi.

I proprietari delle aree interessate, assumendosene i relativi oneri, potranno chiedere lo spostamento in altro punto dell'area.

ART. 10 - UNITA' DI INTERVENTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del Piano, che potrà avvenire per stralci, dovrà a livello di massima (in scala opportuna) essere prevista nell'ambito di una soluzione unitaria al fine di definire una griglia di tipologie e di particolari costruttivi omogenei.

ART. 11 - PLANIVOLUMETRICO

I progetti delle singole costruzioni dovranno conformarsi alle previsioni del Piano nel rispetto dell'art.4 delle N.T.A. del Piano stesso e dei volumi e superfici utili massime ammesse.

ART. 12 - COLLAUDO

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, designato dal Comune di Vicenza ma a totale carico delle ditte.

In corso d'opera verificherà la corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli autorizzati e compirà collaudi per stralci funzionali delle opere a richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno comunque richiedere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite entro 90 giorni (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla richiesta delle ditte.

Le ditte dovranno ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore.

Nel caso di inadempimento, provvederà direttamente il Comune, restando ogni spesa a carico delle ditte.

Qualora vi siano disaccordi sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come previsto al successivo Art. 16.

Il Comune si riserva comunque di controllare in qualsiasi momento, e comunque ogni 6 mesi, attraverso i propri Uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvata ed a quanto previsto nella presente convenzione.

I collaudi effettuati per stralci funzionali potranno interessare l'esecuzione delle opere nelle sottoelencate fasi:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa delle tubazioni vuote a predisposizione degli impianti di energia elettrica, illuminazione pubblica e telefonica;
- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder);
- alla ultimazione della realizzazione del verde urbano;
- alla posa del tappeto di usura;



Il tappeto di usura dovrà essere steso ad edificazione completata e quando da parte degli Enti erogatori dei sottoservizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

ART.13 - CESSIONE AL COMUNE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 120 (cento venti) giorni dal loro favorevole collaudo.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di eventuale servitù.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione e fino a loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità relativa alla esecuzione delle opere e all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico delle ditte.

Con la consegna delle suddette opere al Comune, cesserà ogni obbligo ed onere a carico delle Ditte lottizzanti in merito alla manutenzione, gestione e consumi delle stesse. Si precisa che per quanto riguarda l'impianto di illuminazione previsto nelle aree private ad uso pubblico lo stesso rimarrà in carico ai privati e sarà addebitata al Comune solo la spesa relativa ai consumi. Al momento della consegna le opere dovranno essere in perfetto stato di manutenzione.

ART.14 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte dovranno presentare, prima del rilascio della concessione ed eseguire le opere di urbanizzazione, polizza fideiussoria assicurativa di società benevisa pari al 75% (settantacinque) per cento del costo dei lavori da eseguire nell'intesa che le singole concessioni edilizie potranno essere rilasciate anche se le opere di urbanizzazione non saranno ancora eseguite; le polizze fideiussorie potranno essere ridotte a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere e della successiva approvazione del collaudo delle stesse.

Per il calcolo della cauzione non si terrà conto del costo dei sottoservizi che saranno eseguiti dalle A.I.M. atteso che esso sarà corrisposto direttamente prima dell'esecuzione dei lavori.

ART.15 - OBBLIGHI REALI

Le Ditte lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che sarà allegato all'atto di compravendita con obbligo di trascrizione.

Le ditte restano comunque solidamente responsabili verso il Comune di Vicenza di tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo.

ART.16 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero sorgere per l'esecuzione delle opere e della presente convenzione verranno definite secondo quanto indicato dal Cap. VI del Capitolato Generale d'appalto per le opere di competenza del Ministro dei LL.PP. precisato che il collegio arbitrale sarà così composto: tre membri di cui uno scelto dall'Amministrazione, uno dalla ditta ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 60 giorni dalla sua costituzione, questi deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

ART. 17 - NORME FINALI

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle ditte interessate le quali chiedono l'applicazione di ogni beneficio di legge, in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

Si dà atto, invece, che le spese, relative alla cessione gratuita delle aree è a carico del Comune di Vicenza.

ART. 18 - DOCUMENTI ALLEGATI

- Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio comunale n..... del, relativa all'approvazione del Piano. """"

Come sopra evidenziato, si conferma che la suddetta deliberazione, unitamente agli allegati, è stata approvata dal Consiglio comunale, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, all'unanimità.

IL PRESIDENTE
Gennarelli

IL PRESIDENTE
Collese

IL SEGRETARIO GENERALE
Balsamo

C O P I A conforme alla predetta deliberazione, in atti al Comune.
Vicenza, 13/11/2000

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Umberto Zaccaria)



