

1511
11/8

Deliberazione N. 57

OGGETTO: URBANISTICA - Delimitazione ed adozione del Piano di Lottizzazione n. 213 (ex P.P.2) presentato dalle società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativamente all'area "ex Fornaci Lampertico".

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

XIII seduta straordinaria

L'anno 1999, il giorno 20 del mese di luglio nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Consigliere Anziano Giancarlo Collese - essendo assente il Presidente del Consiglio comunale - in data 15.7.99 P.G.N.18710, fatto 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	ass.	22-Guarda Daniele	pres.
3-Alifuoco Ubaldo	pres.	23-La Rosa Giuseppe	pres.
4-Asproso Ciro	ass.	24-Lucifora Mario	pres.
5-Bastianello Luigino	pres.	25-Magaddino Pietro	ass.
6-Beggiato Ettore	pres.	26-Magnabosco Giuseppe	ass.g.
7-Beggiato Giorgio	pres.	27-Nicosia Antonino	pres.
8-Bettanzoli Sung Ae	pres.	28-Pilastro Gianfranco	ass.
9-Borin Barbara	pres.	29-Porelli Valeria	ass.g.
10-Bressan Francesca	pres.	30-Pranovi Dario	pres.
11-Centomo Gabriella	pres.	31-Quaresimin Marino	pres.
12-Cicero Claudio	pres.	32-Rivellino Emanuele	pres.
13-Collese Giancarlo	pres.	33-Romanato Maria Berica	pres.
14-Dal Zotto Fiorenza	ass.g.	34-Sala Giorgio	pres.
15-Dalla Pozza Antonio Marco	pres.	35-Soprana Stefano	pres.
16-Danna Giovanni	pres.	36-Sorrentino Valerio	pres.
17-Equizi Franca	pres.	37-Stimamiglio Diego	pres.
18-Formisano Federico	pres.	38-Testa Gerardo	pres.
19-Gallo Ernesto	pres.	39-Toffolon Carla	pres.
20-Galvanin Nereo	pres.	40-Zanettin Pierantonio	pres.
		41-Zocca Marco	ass.

e pertanto risultano

Presenti 33 - Ass. giustificati 3 - Ass. non giustificati 5

Presiede: Il Presidente del Consiglio comunale dr. Maurizio Gennarelli

Partecipa: Il Segretario Generale Supplente dott. Umberto Zaccaria

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.:
Danna Giovanni - Lucifora Mario - Soprana Stefano

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori: Barbi, Sarracco, Ancora, Conte, Abalti, Faresin, Franzina, Bagnara e Tapparello. E' assente giustificato l'assessore Baldinato.

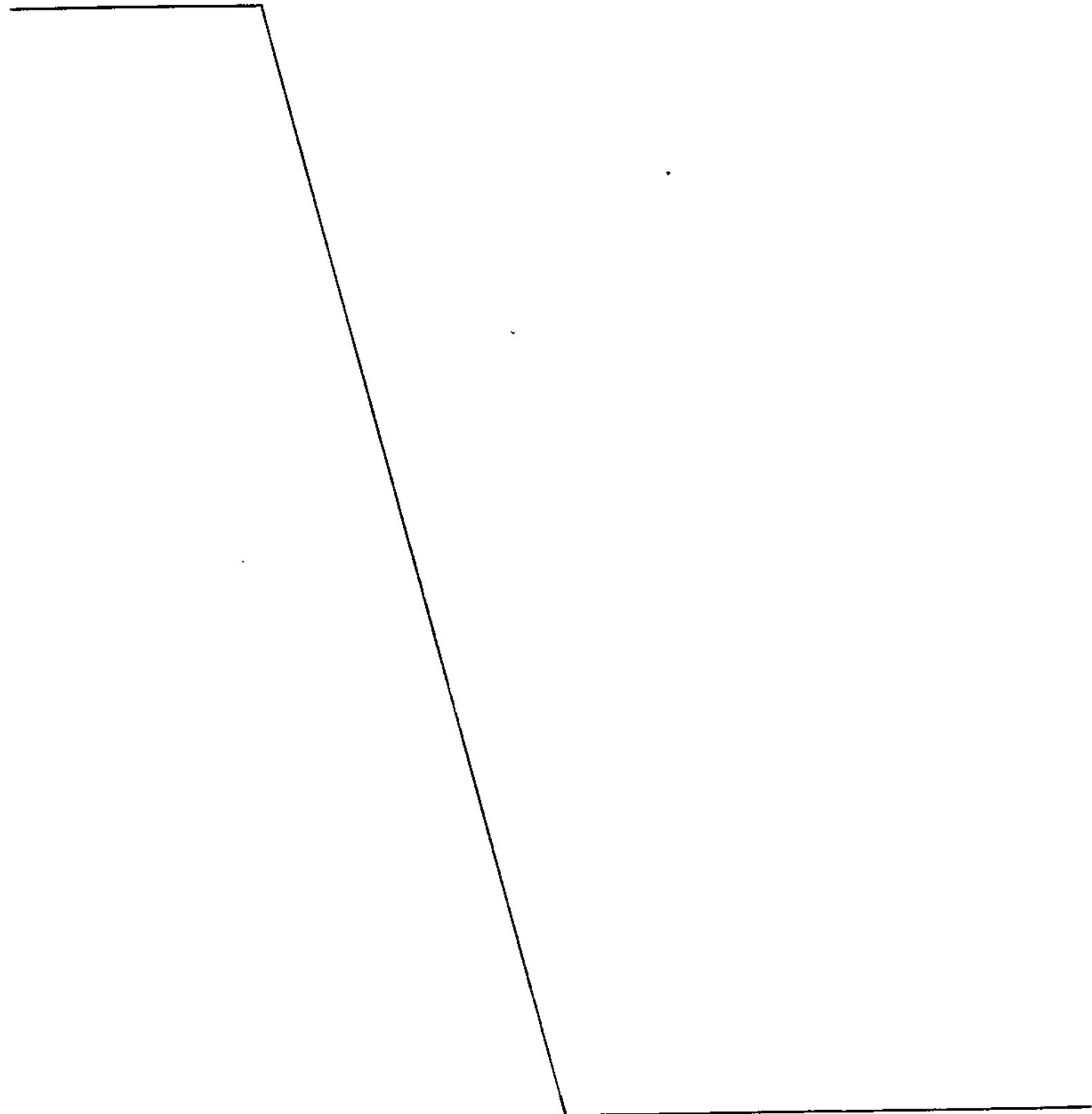


Durante la trattazione entrano Asproso, Dal Zotto, Abate; escono il Sindaco Hüllweck, Beggiato Ettore, Formisano; Galvanin, Sala, Sorrentino e Stimamiglio; rientrano Magaddino e Zocca (presenti 31).

In sede di votazione dell'oggetto rientra Sala (presenti 32).

Durante l'illustrazione dell'oggetto esce il Presidente del Consiglio comunale dr. Maurizio Gennarelli ed assume la funzione di Presidente del Consiglio comunale il Consigliere Anziano Giancarlo Collese.

Durante l'intervento del cons.Quaresimin rientra il Presidente del Consiglio comunale dr. Maurizio Gennarelli che riassume la funzione di Presidente del Consiglio comunale.



OGGETTO XLV

P.G.N.19277

Delib. n. 57

URBANISTICA - Delimitazione ed adozione del Piano di Lottizzazione n. 213 (ex P.P.2) presentato dalle società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativamente all'area "ex Fornaci Lampertico".

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

"Le Società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma hanno presentato un Piano di Lottizzazione relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, definita a Nord e ad est da Via Farini, a Sud da Via del Mercato Nuovo e ad ovest da Viale Crispi.

L'area compresa nell'ambito dell'intervento ha una superficie di mq. 59.839 ed è censita catastalmente alla sez. unica, Fg. n.45, Mapp. n. 45, 46, 55, 58L, 104, 206, 208, 268, 289, 290, 367, 769, 773, 784, 1125, 1179, 1180 del Comune di Vicenza.

L'intera area si presenta come terreno incolto con presenza di alberature spontanee prive di particolare pregio ed è caratterizzata dalla presenza dei resti delle ex Fornaci Lampertico, peraltro ora demolite.

Nelle immediate vicinanze dell'area vi è la presenza della caserma dei Vigili del Fuoco, il parcheggio del bus navetta di via Farini, il mercato ortofrutticolo, i Magazzini Generali e la Dogana e si trova a circa 300 metri dall'area classificata in P.R.G. "Piano Particolareggiato n.1".

Il P.R.G. classifica l'intera area zona P.P.2 ove è obbligatoria la formazione di un Piano Particolareggiato denominato "ex 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.95 del 19.1.1999 relativo alla variante alle N.T.A. del P.R.G., approvata con deliberazione n.27913/149 del 7.10.1998 di Consiglio Comunale.

Tale provvedimento è stato assunto dall'Amministrazione Comunale nell'intento di attuare un parco pubblico su parte delle aree incluse nel 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; per l'area in questione la progettazione deve quindi uniformarsi ai seguenti parametri:

- volumetria complessiva non superiore a mc. 100.000 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- mc. 10.000 della volumetria complessiva sono da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, da realizzare in conformità alle vigenti convenzioni per la realizzazione ed assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata su aree P.E.E.P.;
- l'area edificabile privata, interessata dalla volumetria costruibile non potrà avere un'estensione superiore a mq. 23.839 di superficie reale;
- mq. 36.000 dovranno essere destinati a parco pubblico, rispettando la vocazione a bosco urbano di parte dell'area; la superficie degli standards di urbanizzazione primaria potrà essere localizzata all'interno dell'area prevista a parco.

Oltre alle prescrizioni tecniche sopra descritte, con la citata delibera n.149 è stata anche approvata una convenzione urbanistica datata 04.09.1997 e l'allegato sub "A" - bozza di convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata -, sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie delle aree.

Il disegno urbanistico del Piano di Lottizzazione, è già stato organizzato nell'accordo con l'Amministrazione Comunale nel settembre 1997 (tav. 2), individuando a nord l'area da destinare a parco ed a Sud su via del Mercato il lotto edificabile.

Il progetto del lotto edificabile prevede uno schema di utilizzazione (tav. 10), ove vengono indicate le sagome degli edifici distribuiti in blocchi, prevedendo un ingombro di circa 780 mq. ed un'altezza massima di 5/7 piani fuori terra, e la sistemazione dell'area esterna privata, con accesso veicolare principale da via del Mercato Nuovo.

La suddivisione della volumetria, a parte la quota già impegnata dall'edilizia convenzionata in base all'accordo, è libera ed intesa quale mono-lotto con il rispetto del piano planivolumetrico.

L'intera superficie edificabile, come previsto nell'accordo, sarà totalmente recintata con delle interruzioni di accesso dalle vie pubbliche all'area residenziale e dall'area residenziale al parco urbano.

I percorsi pedonali perimetrano per intero l'area oggetto del Piano, raccordandosi con quelli previsti all'interno del Parco Urbano e di collegamento quindi ai quartieri circostanti.

I parcheggi pubblici sono stati distribuiti lungo il perimetro del Piano e suddivisi in 6 nuclei per servire in modo omogeneo l'intera zona, come già previsto con la tav. 2 allegata all'accordo del 04 settembre 1997, per una superficie totale pari a mq. 2.400 circa.

L'ambito di intervento del Piano comprende anche la progettazione del "Parco", così come concordato con l'Amministrazione, partendo dallo studio delle interconnessioni possibili tra il tessuto urbano circostante ed alle possibili modificazioni progettuali di tutta l'area occidentale cittadina.

Gli accessi naturali all'area dalle zone circostanti sono stati collegati da due percorsi est-ovest, sostanzialmente paralleli, che ripartiscono in tre zone l'area in senso nord-sud.

La parte nord, prospiciente la caserma dei VV.FF., è caratterizzata dalla presenza della maggior quantità di vegetazione esistente e riconfermata ed incrementata con nuove piantumazioni, e quindi definita come zona a "bosco".

La parte centrale definita "grande prato" è quella interessata alle attività di movimento per praticare sport e gioco all'aria aperta.

La parte meridionale definita "giardino tranquillo" è connotata progettualmente come una zona di "quiete" caratterizzata dagli affacci degli edifici di futura realizzazione.

Lo sviluppo in dettaglio del progetto del "Parco", allegato n. 19, redatto da professionisti specializzati nello studio e progettazione di aree similari, evidenzia, che tutte e tre le zone saranno attrezzate con spazi di sosta lastricati e non, percorsi pedonali secondari di collegamento e postazioni fisse ove potranno essere svolte varie funzioni di intrattenimento.

DATI METRICI

- Superficie territoriale	mq. 59.839
- Volume max	mc. 100.000
- Previsione progettuale a destinazione residenziale: abitanti teorici (1 ab/120 mc)	n° 833

DOTAZIONE DI STANDARDS DI P.R.G. (ART. 18 DELLE N.T.A)

PRIMARI

- Spazi a verde attrezzato di uso pubblico (4 mq./ab.)	mq. 3.332
- Area a parcheggio pubblico (2,5 mq./ab.)	mq. 2.083

SECONDARI

- Aree per gioco, sport e parco (9.50 mq./ab.) mq. 7.914

AREE DI STANDARDS DI PROGETTO

- Parcheggio pubblico mq. 2.389
 - Spazi a verde di uso pubblico
 - Aree per gioco, sport e parco mq. 32.450
 - Percorsi pedonali mq. 659
 - Rete viaria più fascia a verde mq. 502

Sommano mq. 36.000

Secondo gli accordi di settembre 1997, "l'area destinata a parco comprensiva degli standards di urbanizzazione primaria e nel rispetto dell'attuale vocazione di parte della zona a bosco urbano, avrà una superficie totale di circa 36.000 mq."

Il calcolo degli standard è riferito ad una destinazione d'uso esclusivamente residenziale. Ad eventuali successive modifiche delle stesse (destinazioni d'uso), dovrà corrispondere un adeguamento degli standard urbanistici.

La proposta di Piano di Lottizzazione rispetta gli accordi e la convenzione controfirmate dall'Amministrazione Comunale e dalle Società proprietarie.

Per quanto riguarda la proprietà le ditte Bellavista Srl di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma sono proprietarie dei mapp. 45, 46, 55, 581, 104, 206, 208, 289, 290, 769, 773, 784 e 1125; il Piano è sottoscritto solo da una parte dei proprietari, rappresentanti comunque una quota superiore al 75% del reddito imponibile catastale, mentre sono di altra proprietà i mapp. 367, 1179, 1180, per complessivi mq. 1.000 di superficie, e il mapp. 268 per una superficie di mq. 77.

Alle predette proprietà saranno riconosciute rispettivamente mc. 1670 e mc. 130 della volumetria realizzabile.

Conseguentemente il Piano di Lottizzazione è redatto ai sensi dell'art.60, comma III e IV della L.R. 61/85.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- All. 1 - Relazione illustrativa
- All. 2 - Convenzione urbanistica del 4.9.1997
- All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano
- All. 4 - Estratto di mappa con elenco delle proprietà
- All. 5 - Documentazione fotografica
- All. 6 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. 8 - Tav. 1 - Planimetria catastale 1:2000
- All. 9 - Tav. 2 - Planimetria allegata all'accordo del 4.9.97 1:1000
- All.10 - Tav. 3 - Planimetria stato di fatto 1:500
- All.11 - Tav. 4 - Planimetria di progetto 1:500
- All.12 - Tav. 5 - Planimetria rete viaria 1:500
- All.13 - Tav.6 - Sezioni stradali e particolari rete viaria 1:100 - 1:200
- All.14 - Tav.7 - Schema rete fognaria 1:500
- All.15 - Tav.8 - Schema rete distribuzione gas metano e acquedotto 1:500
- All.16 - Tav.9 - Schema rete impianto telefonico 1:500
- schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione 1:500



- All.17 - Tav.10 - Planivolumetrico - schema di utilizzo dell'area edificabile 1:500
- All.18 - Tav.11 - Planimetria di inquadramento generale 1:1000
- All.19 - Progetto area a parco
- All.20 - Relazione tecnica rete fognaria

Sul Piano di Lottizzazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- C.E.C. in data 11.06.1999: "Parere favorevole alle seguenti prescrizioni: l'art. 7 delle Norme del Piano di Lottizzazione sia uniformato all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.. Si richiede inoltre in sede di progettazione edilizia che gli edifici eventualmente più bassi siano posti in prospicienza al verde. I componenti UBA si associano al parere."

- Consiglio di Circoscrizione n. 6 in data 30.06.1999: "Esprime parere favorevole alla delibera di approvazione al piano stesso e all'allegata bozza di convenzione urbanistica. Chiede :

- che vengano eliminati n.3 accessi dell'area privata al parco;
- che venga limitata l'altezza degli edifici a n. 6 piani;
- che venga precisato in convenzione un calcolo analitico degli oneri con specificati gli eventuali crediti e debiti del Comune, considerando che solo l'urbanizzazione secondaria dà diritto al conguaglio;

- che il parco non venga recintato;

- che il suddetto oggetto venga esaminato in Consiglio Comunale entro il mese di luglio."

- Commissione del Territorio in data 01.07.1999: "Parere favorevole all'unanimità."

Per quanto riguarda il parere della Commissione Edilizia Comunale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione (art. 7), sono state adeguate a quanto richiesto.

Per quanto riguarda invece il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 6 si evidenzia quanto segue:

- la possibilità di eliminazione dei 3 accessi dell'area privata al parco potrà essere verificata in sede di progetto esecutivo di redazione del parco e della prevista progettazione unitaria dell'area privata, così come la non realizzazione della recinzione del parco stesso; si osserva che tale ultima questione sarà valutata dall'Amministrazione Comunale anche sotto il profilo della sicurezza;

- per quanto riguarda l'altezza degli edifici, la tipologia presentata è conseguente alla necessità di realizzare il più ampio spazio a parco, e ciò comporta una concentrazione edificatoria in un'area ristretta;

- per quanto riguarda gli oneri, è previsto il riconoscimento al conguaglio a favore dei privati per la sola parte relativa alla realizzazione del parco urbano, così come previsto nella convenzione del 4.9.1997; tale conguaglio ammonta a L. 387.273.150 e sarà posto a carico del bilancio preventivo per l'anno 2000.

Peraltro, sempre ai sensi della citata convenzione del 1997, l'esatto importo delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico-estimativo sarà riveduto al momento della stipula della convenzione allegata alla presente deliberazione.

Ciò premesso;

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 53 della 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 13.7.99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave";

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

Addì 14.7.99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to L.Bressanello";

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.
Addi 15/7/99 PER IL RAGIONIERE CAPO f.to Bellesia".

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 richiesto dalle Società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, definita a Nord e ad Est da Via Farini, a Sud da Via del Mercato Nuovo e ad Ovest da Viale Crispi, censita catastalmente alla sez. unica, Fg. n.45, Mapp. n. 45, 46, 55, 58l, 104, 206, 208, 268, 289, 290, 367, 769, 773, 784, 1125, 1179, 1180 del Comune di Vicenza.
- 2) di adottare conseguentemente detto Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il P.R.G. vigente destina a zona soggetta a piano particolareggiato n.2 e composto dai seguenti elaborati:
 - All. 1 - Relazione illustrativa
 - All. 2 - Convenzione urbanistica del 4.9.1997
 - All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano
 - All. 4 - Estratto di mappa con elenco delle proprietà
 - All. 5 - Documentazione fotografica
 - All. 6 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - All. 8 - Tav. 1 - Planimetria catastale 1:2000
 - All. 9 - Tav. 2 - Planimetria allegata all'accordo del 4.9.97 1:1000
 - All.10 - Tav. 3 - Planimetria stato di fatto 1:500
 - All.11 - Tav. 4 - Planimetria di progetto 1:500
 - All.12 - Tav. 5 - Planimetria rete viaria 1:500
 - All.13 - Tav.6 - Sezioni stradali e particolari rete viaria 1:100 - 1:200
 - All.14 - Tav.7 - Schema rete fognaria 1:500
 - All.15 - Tav.8 - Schema rete distribuzione gas metano e acquedotto 1:500
 - All.16 - Tav.9 - Schema rete impianto telefonico 1:500
 - schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione 1:500
 - All.17 - Tav.10 - Planivolumetrico schema di utilizzo dell'area edificabile 1:500
 - All.18 - Tav.11 - Planimetria di inquadramento generale 1:1000
 - All.19 - Progetto area a parco
 - All.20 - Relazione tecnica rete fognaria
- 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 Dirigente Rip.V e VI 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 "EX FORNACI LAMPERTICO" SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che:

- la società BELLAVISTA Srl di Vicenza è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio 45, mappali n° 45, 55, 104, 208, 289, 290 e 784 per complessivi mq 44.946 catastali;
- la società P.E.I. Spa di Roma è proprietaria del terreno sito a Vicenza distinto in catasto al foglio 45, mappali n° 46, 581, 206, 769, 773 e 1125 per complessivi mq 13.816 catastali;
- 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 adottato il piano di lottizzazione;
- 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

La Società BELLAVISTA Srl con sede in Vicenza, Viale Milano, 36, rappresentata dal dott. Giorgio PAGGIN in qualità di Amministratore delegato;

La Società P.E.I. Promozione Edilizia Italia S.p.a. con sede in Roma - Via Bruxelles n° 34, rappresentata dal dott. Francesco PERROTTA in qualità di amministratore unico.-

Si conviene quanto segue:

1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano indicato nelle premesse ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate agli elaborati del piano stesso e la cessione delle opere stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare il Piano in conformità agli elaborati del piano stesso, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

Le Ditte si impegnano altresì a stipulare, entro un (1) anno dalla firma della presente, la convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata come previsto nella convenzione del 4.9.1997.

2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Le aree interessate dal presente atto sono quelle indicate in premessa.

3 - ONERI A CARICO DELLE DITTE LOTTIZZANTI

E' a carico delle Ditte Lottizzanti la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di piano e comunque tutte quelle ritenute idonee a rendere funzionali gli insediamenti previsti ivi comprese quelle di allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, 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".

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano (all. 19) dovranno essere ultimati entro il termine di anni 2 (due), decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.

Le Ditte Lottizzanti dovranno costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito descritte.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvato.-

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudi in corso d'opera a richiesta delle Ditte Lottizzanti e rispettivamente:

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

Solo dopo l'esecuzione dei lavori, nelle fasi sopradescritte, dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale delle opere.

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito dal collaudatore incaricato dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione al medesimo della fine dei lavori delle opere previste dal progetto.

Le Ditte Lottizzanti accettano la nomina, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione.

Tutti i compensi del collaudatore sono a carico delle Ditte Lottizzanti.

4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto, e così riassunte:

- tav. 4 - strade, marciapiedi e piste ciclabili,
- tav. 4 - spazi di sosta e di parcheggio pubblico per una superficie pari a circa mq. 2.400,
- all.19 - aree a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a circa mq. 3.332 da accorpate nell'area destinata a parco,
- tav. 6 - segnaletica stradale,
- tav. 7 - rete fognaria acque nere,
- tav. 7 - rete fognaria acque meteoriche,
- tav. 9 - rete di distribuzione energia elettrica,
- tav. 9 - pubblica illuminazione,
- tav. 8 - rete di distribuzione dell'acquedotto,
- tav. 8 - rete di distribuzione del gas metano,
- tav. 9 - rete telefonica.

Tutte le reti tecnologiche di cui sopra avranno caratteristiche e apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni che in seguito saranno realizzate nel Piano e comunque secondo le prescrizioni degli Enti erogatori i servizi (A.I.M. e TELECOM).



Il Piano dovrà essere altresì collegato alle reti dei sottoservizi esistenti.
Per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere dimostrato il rispetto della Legge 24.3.1989 n.122, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie.
Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro 5 anni.

5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

E' a carico delle Ditte Lottizzanti la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria specificate negli elaborati di progetto, e così riassunte:
all. 19 - realizzazione di un parco urbano per una superficie totale di circa mq 32.450, di cui mq. 29.118 circa per opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità riportate nell'accordo del Settembre 1997.

6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art.86 della L.R. 27.6.85 n.61, si conviene che vengono ammessi a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.9).

Le Ditte Lottizzanti si impegnano ad anticipare le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativa al parco urbano (all. 19).

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.

Poiché il costo per la realizzazione del parco urbano supera il valore tabellare totale dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nel successivo articolo 9, da corrispondere per la volumetria costruibile sull'area, le Ditte Lottizzanti, si impegnano a proseguire ugualmente i lavori ed il Comune contestualmente si impegna a finanziare la differenza di costo delle opere (prevedendo la spesa nel bilancio dell'anno preventivo 2000) in tempo utile per consentire il rispetto del termine di esecuzione del parco urbano stesso.

Conseguentemente il Comune riconosce alle ditte la somma di L. 387.273.150 derivante dal costo del parco e detraendo il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria.

7 - AREE E OPERE DA CEDERE AL COMUNE DI VICENZA

Tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli impianti in esse previsti, come evidenziati negli elaborati allegati (fatto salvo quanto previsto al precedente art.6), saranno cedute gratuitamente al Comune di Vicenza, il quale si impegna a prenderle in carico entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo favorevole e dei conseguenti atti amministrativi.

Dallo stesso momento tutti gli oneri manutentivi passano a carico del Comune di Vicenza.

Sulle aree che resteranno di proprietà privata che dovessero essere eventualmente attraversate da reti di sottoservizi, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza o delle Aziende erogatrici di servizi.

I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento in altro punto dell'area assumendosi gli oneri relativi.

8 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Fintantoché le aree e le opere di cui al precedente punto 7 non verranno consegnate al Comune, le Ditte Lottizzanti ed i loro aventi causa dovranno provvedere a propria cura e spese alla loro buona manutenzione e conservazione.

Tutti gli obblighi sopraspecificati cesseranno al momento della consegna al Comune delle opere e delle relative aree.

Nell'intervallo di tempo tra la fine dei lavori per la realizzazione delle opere e aree di urbanizzazione e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale nessuna opera e area potrà essere ceduta o utilizzata pubblicamente, avendo le Ditte Lottizzanti l'onere della responsabilità e manutenzione delle stesse.

Le opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate solo dopo l'approvazione del collaudo.

Le spese di esercizio e manutenzione degli impianti realizzati dalle A.I.M. saranno a carico dell'Azienda stessa, dato che vengono da essa eseguiti a spese delle Ditte Lottizzanti.

9 - CONCESSIONI EDILIZIE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo previsto dalla Legge 28.01.1977 n° 10 e delle Leggi Regionali in materia di onere di costo di costruzione.

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

Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione primaria vengono valutate in complessive L. 838.349.000.= + L. 180.334.504, che rappresenta la quota di urbanizzazione primaria relativa al parco urbano.

Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano di L. 660.000.000, conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria l'Amministrazione Comunale ha convenuto che sarà scomputato dagli oneri secondari il costo di realizzazione del parco.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano a L. 1.369.000.000, mentre il costo della realizzazione della quota parte del parco urbano relativa alla urbanizzazione secondaria ammonta a L. 1.575.938.646; conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

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

L'intervento edilizio privato sarà portato avanti dalle Ditte Lottizzanti o dagli aventi diritto per unità minime d'intervento, pertanto le Concessioni Edilizie saranno rilasciate di volta in volta per ciascuna unità.- In sede di richiesta della Concessione edilizia dovrà essere presentata una progettazione che comprenda l'intero lotto edificabile o il perimetro massimo edificabile previsto nella tav.10.

I certificati di abitabilità o agibilità potranno essere rilasciati anche durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, purché le unità immobiliari oggetto di abitabilità o agibilità risultino collegate alle opere di urbanizzazione primaria necessarie al loro funzionamento.

Il Piano dovrà essere completamente attuato entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

10 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le Ditte Lottizzanti presenteranno, prima del rilascio delle concessioni ad eseguire le opere di urbanizzazione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria pari al 20% del costo delle opere che le stesse dovranno eseguire effettivamente, escludendo quindi i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M..

L'importo della polizza assicurativa sarà ridotto proporzionalmente solo a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo parziale relativo a tali opere.

Qualora vi siano dei disaccordi circa le risultanze del collaudo la controversia sarà definita come prevista al successivo art. 13.

11 - CESSIONI A TERZI

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, gli obblighi derivanti dal presente accordo precisato che la trascrizione della presente convenzione obbliga comunque gli aventi causa.

Le Ditte Lottizzanti restano, comunque, solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

12 - REGIME FISCALE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle Ditte Lottizzanti.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione preliminare e a quella definitiva sono a carico delle Ditte Lottizzanti, che chiedono l'applicazione di cui ogni beneficio di Legge, in specie il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della Legge 10/1977, trattandosi di convenzione urbanistica.

13 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie, che dovessero sorgere per l'interpretazione della presente convenzione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verranno definite da un Collegio Arbitrale, composto da tre membri, di cui uno scelto dall'Amministrazione Comunale, uno dalle Ditte Lottizzanti ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 30 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.

14 - DOCUMENTI ALLEGATI

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n..... del, relativa all'adozione del Piano stesso."

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i cons. Cicero, Quaresimin, Alifuoco e Asproso, che informa di avere depositato alla Presidenza il seguente ordine del giorno:

"Con riferimento all'oggetto n° 45 e in particolare all'Allegato 19 – Progetto Aree a Parco si
impegna

il Sindaco e la Giunta a vincolare l'utilizzo del Grande Prato ad attività che non prevedano la collocazione di strutture mobili per il commercio e la vendita di prodotti mercuriali.

F.to Ciro Asproso"

Il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Replica il Sindaco, che pone anche alcuni rilievi sull'ordine del giorno del cons. Asproso.

Il Presidente dà la parola al cons. Asproso per l'illustrazione del seguente ordine del giorno il cui testo, rispetto alla copia già distribuita ai consiglieri, è stato dallo stesso integrato a seguito dei rilievi espressi dal Sindaco:

"Con riferimento all'oggetto n° 45 e in particolare all'Allegato 19 - Progetto Aree a Parco, si
impegna

il Sindaco e la Giunta a vincolare l'utilizzo del Grande Prato ad attività che non prevedano la collocazione di strutture mobili per il commercio e la vendita di prodotti mercuriali, escluso chioschi o altre strutture, funzionali alla destinazione naturale del parco.

F.to **Ciro Asproso**"

Il Presidente pone ai voti l'ordine del giorno.

Interviene il cons. **Beggiato Giorgio**, che chiede sia fornita ai consiglieri fotocopia del nuovo testo dell'ordine del giorno illustrato dal cons. Asproso.

Il Presidente del Consiglio sospende, quindi, alle ore 19.40, la seduta per cinque minuti.

Alle ore 19.46 riprendono i lavori del Consiglio comunale.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto, interviene il cons. **Quaresimin**, a nome del gruppo consiliare Popolari.

Nessun altro consigliere intervenendo, l'ordine del giorno, già posto ai voti, viene approvato, con votazione in forma palese, a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato 28 voti favorevoli ed essendosi astenuti 3 consiglieri (consiglieri presenti 31).

Il Presidente pone ai voti la proposta di deliberazione.

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto e nessun 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 32).

Il risultato delle votazioni 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 deliberazione seguente:



OGGETTO XLV

P.G.N.19277

Delib. n. 57

URBANISTICA - Delimitazione ed adozione del Piano di Lottizzazione n. 213 (ex P.P.2) presentato dalle società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativamente all'area "ex Fornaci Lampertico".

"Le Società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma hanno presentato un Piano di Lottizzazione relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, definita a Nord e ad est da Via Farini, a Sud da Via del Mercato Nuovo e ad ovest da Viale Crispi.

L'area compresa nell'ambito dell'intervento ha una superficie di mq. 59.839 ed è censita catastalmente alla sez. unica, Fg. n.45, Mapp. n. 45, 46, 55, 58L, 104, 206, 208, 268, 289, 290, 367, 769, 773, 784, 1125, 1179, 1180 del Comune di Vicenza.

L'intera area si presenta come terreno incolto con presenza di alberature spontanee prive di particolare pregio ed è caratterizzata dalla presenza dei resti delle ex Fornaci Lampertico, peraltro ora demolite.

Nelle immediate vicinanze dell'area vi è la presenza della caserma dei Vigili del Fuoco, il parcheggio del bus navetta di via Farini, il mercato ortofrutticolo, i Magazzini Generali e la Dogana e si trova a circa 300 metri dall'area classificata in P.R.G. "Piano Particolareggiato n.1".

Il P.R.G. classifica l'intera area zona P.P.2 ove è obbligatoria la formazione di un Piano Particolareggiato denominato "ex 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.95 del 19.1.1999 relativo alla variante alle N.T.A. del P.R.G., approvata con deliberazione n.27913/149 del 7.10.1998 di Consiglio Comunale.

Tale provvedimento è stato assunto dall'Amministrazione Comunale nell'intento di attuare un parco pubblico su parte delle aree incluse nel 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; per l'area in questione la progettazione deve quindi uniformarsi ai seguenti parametri:

- volumetria complessiva non superiore a mc. 100.000 di edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
- mc. 10.000 della volumetria complessiva sono da destinare ad edilizia residenziale convenzionata, da realizzare in conformità alle vigenti convenzioni per la realizzazione ed assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata su aree P.E.E.P.;
- l'area edificabile privata, interessata dalla volumetria costruibile non potrà avere un'estensione superiore a mq. 23.839 di superficie reale;
- mq. 36.000 dovranno essere destinati a parco pubblico, rispettando la vocazione a bosco urbano di parte dell'area; la superficie degli standards di urbanizzazione primaria potrà essere localizzata all'interno dell'area prevista a parco.

Oltre alle prescrizioni tecniche sopra descritte, con la citata delibera n.149 è stata anche approvata una convenzione urbanistica datata 04.09.1997 e l'allegato sub "A" - bozza di convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata -, sottoscritta dal Sindaco e dalle Società proprietarie delle aree.

Il disegno urbanistico del Piano di Lottizzazione, è già stato organizzato nell'accordo con l'Amministrazione Comunale nel settembre 1997 (tav. 2), individuando a nord l'area da destinare a parco ed a Sud su via del Mercato il lotto edificabile.

Il progetto del lotto edificabile prevede uno schema di utilizzazione (tav. 10), ove vengono indicate le sagome degli edifici distribuiti in blocchi, prevedendo un ingombro di circa 780 mq. ed un'altezza massima di 5/7 piani fuori terra, e la sistemazione dell'area esterna privata, con accesso veicolare principale da via del Mercato Nuovo.

La suddivisione della volumetria, a parte la quota già impegnata dall'edilizia convenzionata in base all'accordo, è libera ed intesa quale mono-lotto con il rispetto del piano planivolumetrico.

L'intera superficie edificabile, come previsto nell'accordo, sarà totalmente recintata con delle interruzioni di accesso dalle vie pubbliche all'area residenziale e dall'area residenziale al parco urbano.

I percorsi pedonali perimetrano per intero l'area oggetto del Piano, raccordandosi con quelli previsti all'interno del Parco Urbano e di collegamento quindi ai quartieri circostanti.

I parcheggi pubblici sono stati distribuiti lungo il perimetro del Piano e suddivisi in 6 nuclei per servire in modo omogeneo l'intera zona, come già previsto con la tav. 2 allegata all'accordo del 04 settembre 1997, per una superficie totale pari a mq. 2.400 circa.

L'ambito di intervento del Piano comprende anche la progettazione del "Parco", così come concordato con l'Amministrazione, partendo dallo studio delle interconnessioni possibili tra il tessuto urbano circostante ed alle possibili modificazioni progettuali di tutta l'area occidentale cittadina.

Gli accessi naturali all'area dalle zone circostanti sono stati collegati da due percorsi est-ovest, sostanzialmente paralleli, che ripartiscono in tre zone l'area in senso nord-sud.

La parte nord, prospiciente la caserma dei VV.FF., è caratterizzata dalla presenza della maggior quantità di vegetazione esistente e riconfermata ed incrementata con nuove piantumazioni, e quindi definita come zona a "bosco".

La parte centrale definita "grande prato" è quella interessata alle attività di movimento per praticare sport e gioco all'aria aperta.

La parte meridionale definita "giardino tranquillo" è connotata progettualmente come una zona di "quiete" caratterizzata dagli affacci degli edifici di futura realizzazione.

Lo sviluppo in dettaglio del progetto del "Parco", allegato n. 19, redatto da professionisti specializzati nello studio e progettazione di aree similari, evidenzia, che tutte e tre le zone saranno attrezzate con spazi di sosta lastricati e non, percorsi pedonali secondari di collegamento e postazioni fisse ove potranno essere svolte varie funzioni di intrattenimento.

DATI METRICI

- Superficie territoriale	mq. 59.839
- Volume max	mc. 100.000
- Previsione progettuale a destinazione residenziale: abitanti teorici (1 ab/120 mc)	n° 833

DOTAZIONE DI STANDARDS DI P.R.G. (ART. 18 DELLE N.T.A)

PRIMARI

- Spazi a verde attrezzato di uso pubblico (4 mq./ab.)	mq. 3.332
- Area a parcheggio pubblico (2,5 mq./ab.)	mq. 2.083

SECONDARI

- Aree per gioco, sport e parco (9.50 mq./ab.) mq. 7.914

AREE DI STANDARDS DI PROGETTO

- Parcheggio pubblico mq. 2.389
 - Spazi a verde di uso pubblico mq. 32.450
 - Aree per gioco, sport e parco mq. 659
 - Percorsi pedonali mq. 502
 - Rete viaria più fascia a verde

Sommano mq. 36.000

Secondo gli accordi di settembre 1997, "l'area destinata a parco comprensiva degli standards di urbanizzazione primaria e nel rispetto dell'attuale vocazione di parte della zona a bosco urbano, avrà una superficie totale di circa 36.000 mq."

Il calcolo degli standard è riferito ad una destinazione d'uso esclusivamente residenziale. Ad eventuali successive modifiche delle stesse (destinazioni d'uso), dovrà corrispondere un adeguamento degli standard urbanistici.

La proposta di Piano di Lottizzazione rispetta gli accordi e la convenzione controfirmate dall'Amministrazione Comunale e dalle Società proprietarie.

Per quanto riguarda la proprietà le ditte Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma sono proprietarie dei mapp. 45, 46, 55, 58l, 104, 206, 208, 289, 290, 769, 773, 784 e 1125; il Piano è sottoscritto solo da una parte dei proprietari, rappresentanti comunque una quota superiore al 75% del reddito imponibile catastale, mentre sono di altra proprietà i mapp. 367, 1179, 1180, per complessivi mq. 1.000 di superficie, e il mapp. 268 per una superficie di mq. 77.

Alle predette proprietà saranno riconosciute rispettivamente mc. 1670 e mc. 130 della volumetria realizzabile.

Conseguentemente il Piano di Lottizzazione è redatto ai sensi dell'art.60, comma III e IV della L.R. 61/85.

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- All. 1 - Relazione illustrativa
- All. 2 - Convenzione urbanistica del 4.9.1997
- All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano
- All. 4 - Estratto di mappa con elenco delle proprietà
- All. 5 - Documentazione fotografica
- All. 6 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. 8 - Tav. 1 - Planimetria catastale 1:2000
- All. 9 - Tav. 2 - Planimetria allegata all'accordo del 4.9.97 1:1000
- All.10 - Tav. 3 - Planimetria stato di fatto 1:500
- All.11 - Tav. 4 - Planimetria di progetto 1:500
- All.12 - Tav. 5 - Planimetria rete viaria 1:500
- All.13 - Tav.6 - Sezioni stradali e particolari rete viaria 1:100 - 1:200
- All.14 - Tav.7 - Schema rete fognaria 1:500
- All.15 - Tav.8 - Schema rete distribuzione gas metano e acquedotto 1:500
- All.16 - Tav.9 - Schema rete impianto telefonico 1:500
- schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione 1:500

- All.17 - Tav.10 - Planivolumetrico - schema di utilizzo dell'area edificabile 1:500
- All.18 - Tav.11 - Planimetria di inquadramento generale 1:1000
- All.19 - Progetto area a parco
- All.20 - Relazione tecnica rete fognaria

Sul Piano di Lottizzazione sono stati espressi i seguenti pareri:

- C.E.C. in data 11.06.1999: "Parere favorevole alle seguenti prescrizioni: l'art. 7 delle Norme del Piano di Lottizzazione sia uniformato all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.. Si richiede inoltre in sede di progettazione edilizia che gli edifici eventualmente più bassi siano posti in prospicienza al verde. I componenti UBA si associano al parere."

- Consiglio di Circoscrizione n. 6 in data 30.06.1999: "Esprime parere favorevole alla delibera di approvazione al piano stesso e all'allegata bozza di convenzione urbanistica. Chiede :

- che vengano eliminati n.3 accessi dell'area privata al parco;
- che venga limitata l'altezza degli edifici a n. 6 piani;
- che venga precisato in convenzione un calcolo analitico degli oneri con specificati gli eventuali crediti e debiti del Comune, considerando che solo l'urbanizzazione secondaria dà diritto al conguaglio;

- che il parco non venga recintato;

- che il suddetto oggetto venga esaminato in Consiglio Comunale entro il mese di luglio."

- Commissione del Territorio in data 01.07.1999: "Parere favorevole all'unanimità."

Per quanto riguarda il parere della Commissione Edilizia Comunale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione (art. 7), sono state adeguate a quanto richiesto.

Per quanto riguarda invece il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 6 si evidenzia quanto segue:

- la possibilità di eliminazione dei 3 accessi dell'area privata al parco potrà essere verificata in sede di progetto esecutivo di redazione del parco e della prevista progettazione unitaria dell'area privata, così come la non realizzazione della recinzione del parco stesso; si osserva che tale ultima questione sarà valutata dall'Amministrazione Comunale anche sotto il profilo della sicurezza;

- per quanto riguarda l'altezza degli edifici, la tipologia presentata è conseguente alla necessità di realizzare il più ampio spazio a parco, e ciò comporta una concentrazione edificatoria in un'area ristretta;

- per quanto riguarda gli oneri, è previsto il riconoscimento al conguaglio a favore dei privati per la sola parte relativa alla realizzazione del parco urbano, così come previsto nella convenzione del 4.9.1997; tale conguaglio ammonta a L. 387.273.150 e sarà posto a carico del bilancio preventivo per l'anno 2000.

Peraltro, sempre ai sensi della citata convenzione del 1997, l'esatto importo delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico-estimativo sarà riverificato al momento della stipula della convenzione allegata alla presente deliberazione.

Ciò premesso;

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 53 della 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 13.7.99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave";

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

Addì 14.7.99

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to L.Bressanello";

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.
Addi 15/7/99 PER IL RAGIONIERE CAPO f.to Bellesia".

"" IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione richiesto dalle Società "Bellavista Srl" di Vicenza e "PEI - Promozioni Edilizie Italia SpA" di Roma relativo ad un'area situata nella zona ovest della città, definita a Nord e ad Est da Via Farini, a Sud da Via del Mercato Nuovo e ad Ovest da Viale Crispi, censita catastalmente alla sez. unica, Fg. n.45, Mapp. n. 45, 46, 55, 58l, 104, 206, 208, 268, 289, 290, 367, 769, 773, 784, 1125, 1179, 1180 del Comune di Vicenza.
- 2) di adottare conseguentemente detto Piano di Lottizzazione ricadente in aree che il P.R.G. vigente destina a zona soggetta a piano particolareggiato n.2 e composto dai seguenti elaborati:
 - All. 1 - Relazione illustrativa
 - All. 2 - Convenzione urbanistica del 4.9.1997
 - All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano
 - All. 4 - Estratto di mappa con elenco delle proprietà
 - All. 5 - Documentazione fotografica
 - All. 6 - Computo metrico.estimativo opere di urbanizzazione
 - All. 8 - Tav. 1 - Planimetria catastale 1:2000
 - All. 9 - Tav. 2 - Planimetria allegata all'accordo del 4.9.97 1:1000
 - All.10 - Tav. 3 - Planimetria stato di fatto 1:500
 - All.11 - Tav. 4 - Planimetria di progetto 1:500
 - All.12 - Tav. 5 - Planimetria rete viaria 1:500
 - All.13 - Tav.6 - Sezioni stradali e particolari rete viaria 1:100 - 1:200
 - All.14 - Tav.7 - Schema rete fognaria 1:500
 - All.15 - Tav.8 - Schema rete distribuzione gas metano e acquedotto 1:500
 - All.16 - Tav.9 - Schema rete impianto telefonico 1:500
- schema rete energia elettrica e pubblica illuminazione 1:500
 - All.17 - Tav.10 - Planivolumetrico schema di utilizzo dell'area edificabile 1:500
 - All.18 - Tav.11 - Planimetria di inquadramento generale 1:1000
 - All.19 - Progetto area a parco
 - All.20 - Relazione tecnica rete fognaria
- 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 Dirigente Rip.V e VI 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 "EX FORNACI LAMPERTICO" SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che:

- la società BELLAVISTA Srl di Vicenza è proprietaria del terreno sito in Vicenza distinto in catasto al foglio 45, mappali n° 45, 55, 104, 208, 289, 290 e 784 per complessivi mq 44.946 catastali;
- la società P.E.I. Spa di Roma è proprietaria del terreno sito a Vicenza distinto in catasto al foglio 45, mappali n° 46, 581, 206, 769, 773 e 1125 per complessivi mq 13.816 catastali;
- 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 adottato il piano di lottizzazione;
- 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

La Società BELLAVISTA Srl con sede in Vicenza, Viale Milano, 36, rappresentata dal dott. Giorgio PAGGIN in qualità di Amministratore delegato;

La Società P.E.I. Promozione Edilizia Italia S.p.a. con sede in Roma - Via Bruxelles n° 34, rappresentata dal dott. Francesco PERROTTA in qualità di amministratore unico.-

Si conviene quanto segue:

1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano indicato nelle premesse ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate agli elaborati del piano stesso e la cessione delle opere stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare il Piano in conformità agli elaborati del piano stesso, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

Le Ditte si impegnano altresì a stipulare, entro un (1) anno dalla firma della presente, la convenzione per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata come previsto nella convenzione del 4.9.1997.

2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Le aree interessate dal presente atto sono quelle indicate in premessa.

3 - ONERI A CARICO DELLE DITTE LOTTIZZANTI

E' a carico delle Ditte Lottizzanti la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di piano e comunque tutte quelle ritenute idonee a rendere funzionali gli insediamenti previsti ivi comprese quelle di allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, 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".

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano (all. 19) dovranno essere ultimati entro il termine di anni 2 (due), decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.

Le Ditte Lottizzanti dovranno costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito descritte.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvato.-

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudi in corso d'opera a richiesta delle Ditte Lottizzanti e rispettivamente:

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

Solo dopo l'esecuzione dei lavori, nelle fasi sopradescritte, dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale delle opere.

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito dal collaudatore incaricato dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione al medesimo della fine dei lavori delle opere previste dal progetto.

Le Ditte Lottizzanti accettano la nomina, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione.

Tutti i compensi del collaudatore sono a carico delle Ditte Lottizzanti.

4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto, e così riassunte:

- tav. 4 - strade, marciapiedi e piste ciclabili,
- tav. 4 - spazi di sosta e di parcheggio pubblico per una superficie pari a circa mq. 2.400,
- all.19 - aree a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a circa mq. 3.332 da accorpate nell'area destinata a parco,
- tav. 6 - segnaletica stradale,
- tav. 7 - rete fognaria acque nere,
- tav. 7 - rete fognaria acque meteoriche,
- tav. 9 - rete di distribuzione energia elettrica,
- tav. 9 - pubblica illuminazione,
- tav. 8 - rete di distribuzione dell'acquedotto,
- tav. 8 - rete di distribuzione del gas metano,
- tav. 9 - rete telefonica.

Tutte le reti tecnologiche di cui sopra avranno caratteristiche e apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni che in seguito saranno realizzate nel Piano e comunque secondo le prescrizioni degli Enti erogatori i servizi (A.I.M. e TELECOM).

Il Piano dovrà essere altresì collegato alle reti dei sottoservizi esistenti.

Per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere dimostrato il rispetto della Legge 24.3.1989 n.122, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie.

Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro 5 anni.

5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

E' a carico delle Ditte Lottizzanti la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria specificate negli elaborati di progetto, e così riassunte:

all. 19 - realizzazione di un parco urbano per una superficie totale di circa mq 32.450, di cui mq. 29.118 circa per opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità riportate nell'accordo del Settembre 1997.

6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art.86 della L.R. 27.6.85 n.61, si conviene che vengono ammessi a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.9).

Le Ditte Lottizzanti si impegnano ad anticipare le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativa al parco urbano (all. 19).

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.

Poiché il costo per la realizzazione del parco urbano supera il valore tabellare totale dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nel successivo articolo 9, da corrispondere per la volumetria costruibile sull'area, le Ditte Lottizzanti, si impegnano a proseguire ugualmente i lavori ed il Comune contestualmente si impegna a finanziare la differenza di costo delle opere (prevedendo la spesa nel bilancio dell'anno preventivo 2000) in tempo utile per consentire il rispetto del termine di esecuzione del parco urbano stesso.

Conseguentemente il Comune riconosce alle ditte la somma di L. 387.273.150 derivante dal costo del parco e detraendo il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria.

7 - AREE E OPERE DA CEDERE AL COMUNE DI VICENZA

Tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli impianti in esse previsti, come evidenziati negli elaborati allegati (fatto salvo quanto previsto al precedente art.6), saranno cedute gratuitamente al Comune di Vicenza, il quale si impegna a prenderle in carico entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo favorevole e dei conseguenti atti amministrativi.

Dallo stesso momento tutti gli oneri manutentivi passano a carico del Comune di Vicenza.

Sulle aree che resteranno di proprietà privata che dovessero essere eventualmente attraversate da reti di sottoservizi, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza o delle Aziende erogatrici di servizi.

I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento in altro punto dell'area assumendosi gli oneri relativi.

8 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Fintantoché le aree e le opere di cui al precedente punto 7 non verranno consegnate al Comune, le Ditte Lottizzanti ed i loro aventi causa dovranno provvedere a propria cura e spese alla loro buona manutenzione e conservazione.

Tutti gli obblighi sopraspecificati cesseranno al momento della consegna al Comune delle opere e delle relative aree.

Nell'intervallo di tempo tra la fine dei lavori per la realizzazione delle opere e aree di urbanizzazione e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale nessuna opera e area potrà essere ceduta o utilizzata pubblicamente, avendo le Ditte Lottizzanti l'onere della responsabilità e manutenzione delle stesse.

Le opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate solo dopo l'approvazione del collaudo.

Le spese di esercizio e manutenzione degli impianti realizzati dalle A.I.M. saranno a carico dell'Azienda stessa, dato che vengono da essa eseguiti a spese delle Ditte Lottizzanti.

9 - CONCESSIONI EDILIZIE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo previsto dalla Legge 28.01.1977 n° 10 e delle Leggi Regionali in materia di onere di costo di costruzione.

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

Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione primaria vengono valutate in complessive L. 838.349.000.= + L. 180.334.504, che rappresenta la quota di urbanizzazione primaria relativa al parco urbano.

Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano di L. 660.000.000, conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria l'Amministrazione Comunale ha convenuto che sarà scomputato dagli oneri secondari il costo di realizzazione del parco.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano a L. 1.369.000.000, mentre il costo della realizzazione della quota parte del parco urbano relativa alla urbanizzazione secondaria ammonta a L. 1.575.938.646; conseguentemente nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

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

L'intervento edilizio privato sarà portato avanti dalle Ditte Lottizzanti o dagli aventi diritto per unità minime d'intervento, pertanto le Concessioni Edilizie saranno rilasciate di volta in volta per ciascuna unità.- In sede di richiesta della Concessione edilizia dovrà essere presentata una progettazione che comprenda l'intero lotto edificabile o il perimetro massimo edificabile previsto nella tav.10.

I certificati di abitabilità o agibilità potranno essere rilasciati anche durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, purché le unità immobiliari oggetto di abitabilità o agibilità risultino collegate alle opere di urbanizzazione primaria necessarie al loro funzionamento.

Il Piano dovrà essere completamente attuato entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

10 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le Ditte Lottizzanti presenteranno, prima del rilascio delle concessioni ad eseguire le opere di urbanizzazione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria pari al 20% del costo delle opere che le stesse dovranno eseguire direttamente, escludendo quindi i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M..

L'importo della polizza assicurativa sarà ridotto proporzionalmente solo a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo parziale relativo a tali opere.
Qualora vi siano dei disaccordi circa le risultanze del collaudo la controversia sarà definita come prevista al successivo art. 13.

11 - CESSIONI A TERZI

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, gli obblighi derivanti dal presente accordo precisato che la trascrizione della presente convenzione obbliga comunque gli aventi causa.

Le Ditte Lottizzanti restano, comunque, solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

12 - REGIME FISCALE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle Ditte Lottizzanti.
Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione preliminare e a quella definitiva sono a carico delle Ditte Lottizzanti, che chiedono l'applicazione di cui ogni beneficio di Legge, in specie il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della Legge 10/1977, trattandosi di convenzione urbanistica.

13 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie, che dovessero sorgere per l'interpretazione della presente convenzione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verranno definite da un Collegio Arbitrale, composto da tre membri, di cui uno scelto dall'Amministrazione Comunale, uno dalle Ditte Lottizzanti ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 30 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.

14 - DOCUMENTI ALLEGATI

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Consiglio Comunale n..... del, relativa all'adozione del Piano stesso."

Come sopra evidenziato, si conferma che la suddetta deliberazione 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 SUPPLENTE
Zaccaria

COPIA conforme alla predetta deliberazione, in atti al Comune.
Vicenza, 26/7/99

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE
(Dott. Umberto Zaccaria)



COMUNE DI VICENZA
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO

DAL 27 LUG. 1999 AL 10 AGO. 1999

MEDIANTE AFFISSIONE AVVENUTA

IL 26 LUG. 1999

VICENZA



11 AGO. 1999

Il Messo Comunale

