



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

GIUNTA COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 8 del 21/01/2026

OGGETTO: URBANISTICA - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.20 DELLA LR N.11/2004, DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PU8 - DUE TORRI" IN VIA DEI CAPPUCCINI

L'anno duemilaventisei addì ventuno del mese di Gennaio alle ore 09:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta comunale.

Alla trattazione della deliberazione in oggetto risultano:

NOMINATIVO		PRESENTI	ASSENTI
POSSAMAI GIACOMO	SINDACO	P	
SALA ISABELLA	VICESINDACA		A
BALBI CRISTINA	ASSESSORE	P	
BALDINATO SARA	ASSESSORE	P	
FANTIN ILARIA	ASSESSORE	P	
NICOLAI LEONARDO	ASSESSORE	P	
SELMO GIOVANNI	ASSESSORE	P	
SPILLER CRISTIANO	ASSESSORE	P	
TOSETTO MATTEO	ASSESSORE		A
ZILIO LEONE	ASSESSORE	P	

Presenti: 8 - Assenti: 2

Assiste alla seduta il Segretario generale, dott.ssa Stefania Di Cindio.

Presiede il Sindaco Giacomo Possamai.

La Giunta Comunale

udita la relazione dell'Assessore Cristina Balbi:

“Premesso che con delibera n. 152 del 31.07.2024 la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PU8 – Due Torri” in Via dei Cappuccini, presentato dalla ditta QUERENA S.r.l., composto dagli elaborati allegati al provvedimento citato.

Il Piano adottato è stato depositato a libera visione del pubblico dal 05.08.2024 al 14.08.2024 presso la Segreteria Generale e il Servizio Urbanistica. Dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione con avviso, Pgn. 125889 del 01.08.2024, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, affissione di manifesti e inserimento sul portale del Forum Center del Comune di Vicenza, stabilendo come termine ultimo per eventuali osservazioni e opposizioni la data del 03.09.2024. Entro tale termine sono pervenute n. 2 osservazioni, come risulta dal Registro Protocollo Pgn. 148116 del 12.09.2024. Mentre non sono pervenute osservazioni e opposizioni fuori termine.

Con il presente provvedimento si propone l'approvazione del Piano previa espressione del parere sulle osservazioni pervenute:

- 1) Pgn. 140501/2024 del 02.09.2024 presentata da Rossi Nicola (Presidente Associazione Rigeneriamo Vicenza Insieme), arch. Vito Moro, Adele Tasca, Annamaria Colombaro, Padre Sergio Sala SJ. (superiore Comunità SJ. di Reggio Calabria), arch. Francesca Giani (coordinatrice di itinerari Ignaziani), Don Raimondo Sinibaldi (presidente fondazione Homo Viator-San Teobaldo, Mons. Giuseppe Bonato (delegato vescovile per la vita consacrata) e Franco Vianello;
- 2) Pgn. 140505/2024 del 02.09.2024 presentata da Balbo Chiara per conto di Camerino Francesca, Croze Alberto, Croze Francesco Maria Magda.

Gli Uffici hanno provveduto all'esame delle osservazioni e hanno predisposto le seguenti proposte di controdeduzione, prendendo atto altresì delle note in merito prodotte dal progettista Pgn. 205341 del 10.12.2024 e dalla Soprintendenza Archeologica Pgn. 180553 del 05.11.2024 e Pgn. 187479 del 12.11.2025:

- 1) Pgn. 140501/2024 del 02.09.2024 presentata da Rossi Nicola e altri.

Sintesi osservazione:

- a. Il Piano, ritenuto decontestualizzato e isolato rispetto all'intorno, sia accompagnato da un “Piano Direttore” di coordinamento rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti, in cui siano evidenziati alcuni rilevanti aspetti storici e urbanistici dell'area.
- b. Allo scopo di aggiornare il progetto di PUA, propongono una serie di iniziative in sintesi di seguito riportate:
 - prevedere un'attenta supervisione archeologica sugli scavi per accertare l'esatta posizione della Chiesa di S. Pietro in Vivarolo;
 - prevedere un'indagine archeologica al fine di verificare la presenza di antiche fondazioni della Chiesa e la datazione del muro perimetrale determinandone le epoche storiche di realizzazione;
 - prevedere un'indagine storica per accertare e documentare la presenza e la localizzazione della Chiesa;

- prevedere che il bacino di laminazione, che gli osservanti ipotizzano sia localizzato nell'area dove sorgeva la Chiesa del Convento, sia realizzato con modalità tecniche che consentano il suo interrimento, affinché la sua superficie a verde sia a quota complanare con le superfici circostanti; sia dotato di un'area accoglienza dei pellegrini (fontanella, panchine, bagno, ecc.);
- prevedere un monumento evocativo del preesistente Convento e sia lì collocato il busto di Sant'Ignazio di Loyola oggi all'ingresso di Porta Nova;
- coordinare i percorsi ciclo-pedonali dell'ambito urbano, in particolare con la ciclovía di Viale Trento.

Controdeduzione:

In ordine al punto a. in applicazione dei commi 10 e 11 dell'art. 52 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, vista l'avvenuta decorrenza dei termini previsti dai citati commi, i PUA ricompresi nel "Coordinamento urbanistico" non sono più subordinati all'approvazione di uno Schema Direttore e le finalità ad esso attribuite di cui ai commi 4, 5 e 6 del medesimo articolo, sono trattate in sede di formazione del PUA.

Il PUA in parola ha quindi trattato i contenuti previsti dallo Schema Direttore negli elaborati di progetto, in particolare con l'individuazione delle aree di interesse pubblico e dei percorsi ciclo-pedonali, delle modalità di realizzazione e dei relativi costi.

In ordine al punto b. per gli aspetti di approfondimento storico-archeologico si evidenzia che, con nota del 05.11.2024 acquisita al Pgn. 180553/2024, la competente Soprintendenza Archeologica, a seguito della segnalazione degli osservanti, ha ritenuto opportuno che gli interventi di scavo previsti dal progetto siano preceduti da indagini archeologiche preventive sull'intera area, con oneri a carico della Committenza, costituite da sondaggi concordati con la stessa Soprintendenza. Si dà atto che i Lottizzanti hanno ritenuto di dare seguito prima dell'approvazione del PUA, in accordo con la stessa Soprintendenza Archeologica, a una specifica campagna di indagini archeologiche preventive, come si evince dalla comunicazione pervenuta in data 12.11.2025 (Pgn. 187479).

In particolare nella nota citata si dà atto degli elaborati trasmessi dai Lottizzanti e del "sopralluogo svolto in data 17.10.2025 dal funzionario archeologo di zona", nel corso del quale "sono emerse strutture riconducibili al complesso conventizio che aveva sede nell'area presumibilmente a partire dal IX secolo", dando atto che "qualora sia possibile garantire la conservazione *in situ* delle strutture emerse, si potrà procedere con il loro rinterro previa adeguata documentazione archeologica e ricopertura atta a preservarne lo stato.

Nel caso in cui si rilevino interferenze dirette limitate che possono essere risolte mediante lo scavo archeologico, si dovrà produrre adeguata documentazione in cui siano chiaramente indicate le aree in cui si intende agire e la consistenza del deposito archeologico che sarà oggetto di indagine. Tale documentazione dovrà essere corredata da una relazione archeologica preliminare in cui si evidenzino i risultati emersi sinora e si identifichino le operazioni necessarie a terminare lo scavo archeologico. Infine, interferenze più rilevanti che prevedano lo smontaggio/rimozione di intere strutture dovranno essere oggetto di specifica istanza (corredata da tutta la documentazione del caso) ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. a, per la quale l'organo competente al rilascio di autorizzazione è la Commissione Regionale dei Beni Culturali, come previsto all'art. 21, comma 3 lett d. del D.P.C.M. 54/2024".

In ordine al punto b. per gli aspetti relativi alla valorizzazione del presunto sito Ignaziano si evidenzia che la conformazione del bacino di laminazione sarà modificata in base agli esiti della campagna di indagini archeologiche effettuate. Eventuali elementi di segnaletica o arredo specificamente legati alla valorizzazione del sito saranno ricompresi nella progettazione esecutiva delle opere e valutati in sede di formazione dei titoli abilitativi.

Per quanto riguarda i collegamenti di progetto, il Piano ha già considerato le connessioni ciclo-pedonali ipotizzate con i limitrofi ambiti di trasformazione (es. area ex Zambon), coordinate con i percorsi esistenti.

Conseguentemente, le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con quanto sopra indicato prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica.

L'osservazione è ritenuta PERTINENTE, ACCOGLIBILE PARZIALMENTE.

2) Pgn. 140505/2024 del 02.09.2024 presentata da Balbo Chiara per conto di Camerino Francesca e altri.

Sintesi osservazione:

L'osservazione chiede quanto segue:

- negli elaborati grafici Tav. 06 e Tav. 07 sia riportata la servitù di passaggio gravante sul mappale n. 2164 a favore del mappale n. 117, come risulta nell'atto di transazione tra le parti;
- nell'elaborato grafico Tav. 02 la perimetrazione del comparto di intervento rispetti il frazionamento delle rispettive proprietà in atti dal 02.02.1998 n. 573 1/1998 e verificato in contraddittorio tra le parti in data 03.09.2020;
- le predisposizioni relative alle infrastrutture e sottoservizi siano realizzate all'interno dell'ambito di Piano.

L'osservazione chiede inoltre che durante le fasi di cantiere sia garantita l'accessibilità come prevista da servitù di cui sopra) ai mappali 117 e 2163.

Controdeduzione:

In merito al primo rilievo si ritiene non necessario indicare sugli elaborati di progetto la servitù di passaggio sull'area che sarà destinata a viabilità pubblica e ceduta al Comune come demanio stradale. La servitù dovrà peraltro essere cancellata, a carico dei lottizzatori, prima della cessione del bene. Pertanto, dovrà essere stralciato l'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano che richiamava la servitù di passaggio a favore del mappale n. 117 e regolata in Convenzione la cancellazione della stessa, prima della cessione delle opere.

In merito al secondo rilievo non si riscontrano discrepanze tra perimetrazione catastale del Piano e quanto riportante negli atti prodotti dell'osservante.

In ordine all'ultimo rilievo, gli elaborati sono stati aggiornati in data 14.04.2025 Pgn. 62902, eliminando gli allacci infrastrutturali fuori ambito.

Per quanto riguarda il passaggio in area di cantiere si rimanda agli accordi già intercorsi tra le parti di cui all'atto del Notaio Giulio Di Mantino n° 2.905 del Repertorio e n° 1.788 della Raccolta.

Conseguentemente, le Norme Tecniche di Attuazione e la Convenzione urbanistica dovranno essere integrate prima della sottoscrizione della stessa Convenzione.

L'osservazione è ritenuta PERTINENTE, ACCOGLIBILE PARZIALMENTE.”

Dato atto che con il provvedimento di adozione si stabiliva:

- che prima dell'approvazione del Piano dovranno essere aggiornate le Norme Tecniche di Attuazione con le prescrizioni edilizie previste nell'analisi di rischio ambientale relativamente alle fondazioni e derivanti dal bilancio di CO2 e RIC, nonché la modifica dell'elaborato del verde di PUA e il preventivo sommario di spesa inserendo alberature/siepi a lato della pista ciclabile a Sud;
- di demandare al Direttore del Settore competente la trasmissione agli Uffici Regionali la “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)”;

Preso atto che:

- la Scheda relativa alla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), è stata trasmessa in data 27.09.2024, a mezzo Sportello Unico (SUPRO/0433454), alla competente Commissione Regionale VAS;
- con parere motivato n. 145 - VFSA del 15.10.2024, ns. Pgn. 185803 del 13.11.2024, la Commissione Regionale VAS ha dichiarato che non risulta possibile escludere potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo e per tale ragione, si dovrà prevedere l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA) a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- in data 20.01.2025 la Regione Veneto ha approvato ai sensi della LR n. 12/2024 la nuova procedura di VAS di cui al Regolamento Regionale 09.01.2025 n. 3;
- l'allegato Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS a firma della Dott.ssa Forestale ed Ambientale Roberta Meneghini è stato trasmesso dalla ditta tramite portale digitale in data 26.03.2025, Pgn. 50952, e che pertanto, ai sensi della nuova normativa regionale, è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 02.04.2025;

Atteso che l'esito degli adempimenti VAS è presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto in data 18.04.2025, Pgn 65525, è stata trasmessa alla Regione Veneto l'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA) del Piano, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, con contestuale interruzione dei termini;

In data 10.11.2025 l'Autorità regionale competente per la VAS ha comunicato la pubblicazione del PARERE MOTIVATO della COMMISSIONE VAS n. 240 del 30.10.2025 e i relativi pareri richiamati delle Autorità Ambientali consultate, che prevede di non assoggettare il Piano alla procedura di VAS subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza di cui al parere motivato dell'Autorità regionale per la VINCA n. 103/2025, con prescrizioni;

Preso atto che con nota Pgn. 203713 del 05.12.2025 l'ufficio ha invitato la Ditta ad adeguare e integrare la documentazione di PUA, ottemperando alle raccomandazioni riportate nel parere VAS-VINCA, e alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del 29.10.2025 e della DGC n. 152/2024 di adozione del PUA, in funzione della ripresa dei termini e della definitiva sua approvazione;

Preso atto che con note del 14.04.2025 Pgn. 62902, 16.12.2025 Pgn. 210800 e del 16.01.2026 Pgn. 8003 la Ditta ha depositato la documentazione integrata, comprensiva della dichiarazione di conformità al vigente Piano degli Interventi;

Preso atto che la conformazione definitiva del bacino di mitigazione, dovuta alle indagini archeologiche eseguite, sarà approvata in fase attuativa in sede di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione garantendo pari volumi di invaso e funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle prescrizioni acquisite dagli Enti interessati e che tali modifiche non costituiranno variante al PUA;

Preso atto che in relazione alle verifiche antimafia i soggetti richiedenti risultano in regola con i requisiti generali artt. 94-95 del D.Lgs. 36/2023 visto l'esito favorevole delle verifiche effettuate presso la Banca Dati Nazionale in data 19.12.2025, ai sensi 87 del D.Lgs. 159/2011, acquisito con Pgn. 814/2026, e sarà ulteriormente verificato ai fini della stipula notarile;

Ai sensi art. 20 della LR n. 11/2004, il termine per l'approvazione del PUA scade il 01.04.2026 ovvero 75 giorni dalla ripresa termini avvenuta il 16.01.2026;

Visti i pareri già richiamati nella delibera di adozione del Piano, sotto elencati, acquisiti dai diversi Servizi comunali:

- parere Servizio Ambiente, Energia e Tutela del Territorio (Pgn. 115686/21);
- parere Servizio Edilizia Privata (Pgn. 121682/21);
- parere Servizio Infrastrutture, Gestione urbana (Pgn. 119852/21);
- parere Servizio Mobilità e Trasporti (Pgn. 116502/21);
- parere Servizio Attività culturali - Ufficio UNESCO (Pgn. 117991/21);
- parere Servizio Patrimonio (Pgn. 116086/21).

Visti i pareri degli Enti e Aziende preposti all'erogazione dei servizi a rete tutti riportati nella Determina conclusiva della Conferenza di Servizi, indetta in forma semplificata in modalità asincrona, prot. n. 154343 del 7.10.2023;

Viste le comunicazioni della Soprintendenza Archeologica Pgn. 180553 del 05.11.2024 e Pgn. 187479 del 12.11.2025 così come richiamate nelle controdeduzioni sopra citate;

Richiamato il parere favorevole del Genio Civile relativo alla Compatibilità Sismica, Pgn. 0231272 del 14.05.2024;

Alla luce di quanto sopra, dando seguito alle dovute modifiche agli elaborati di Piano, vengono aggiornati i seguenti elaborati e fascicoli:

- 06 Disciplina Urbanistica
- 09 Progetto Sistemazione del Verde
- 12 Progetto Infrastruttura Rete Elettrica
- 13 Progetto Infrastruttura Rete Idrica
- 14 Progetto Infrastruttura Gas
- 15 Progetto Infrastruttura Acque Miste
- 16 Progetto Infrastruttura Teleriscaldamento
- 17 Progetto Infrastruttura TLC
- 18 Progetto Verifica Illuminotecnica Preliminare
- Norme Tecniche di Attuazione Piano Urbanistico Attuativo
- Preventivo Sommario di Spesa
- Calcolo della minimizzazione delle emissioni di CO₂eq e Calcolo indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC).

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- Vista la L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”;
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e smi;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- Visto lo Statuto Comunale;

Ricordato quanto disposto dal 2° comma dell’art. 78 del D.Lgs. 267/2000 e smi che così recita: “Gli amministratori di cui all’art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L’obbligo di astenersi non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministrazione o di parenti o affini fino al quarto grado”;

Esaminate le osservazioni presentate con le relative controdeduzioni come di seguito riportato:

N. Rep.	Nome o denominazione	Data presentazione	Pgn.
1	Rossi Nicola e altri	02.09.2024	140501/2024 del 02.09.2024

A seguito di votazione unanime, in forma palese, della proposta di **parziale accoglimento** dell’osservazione n. 1, la stessa è **PARZIALMENTE ACCOLTA**,

N. Rep.	Nome o denominazione	Data presentazione	Pgn.
2	Balbo Chiara	02.09.2024	140505/2024 del 02.09.2024

A seguito di votazione unanime, in forma palese, della proposta di **parziale accoglimento** dell’osservazione n. 2, la stessa è **PARZIALMENTE ACCOLTA**;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento in materia di controlli interni;

Tutto ciò premesso;

Con voti unanimi, espressi in forma palese,

D E L I B E R A

1) di prendere atto che entro il 03.09.2024 sono pervenute n. 2 osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo denominato “PU8 – Due Torri” in Via dei Cappuccini, e che non sono pervenute osservazioni e opposizioni fuori termine come risulta dal Registro Protocollo Pgn. 148116 del 12.09.2024;

2) di accogliere parzialmente le osservazioni n. 1 e n. 2, nei termini di cui alla proposta dell'Ufficio in premessa, dando atto che conseguentemente al parziale accoglimento, prima della sottoscrizione della Convezione dovranno essere aggiornati gli elaborati di Piano;

3) di approvare, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PU8 – Due Torri" in Via dei Cappuccini, così come costituito dagli elaborati allegati digitalmente al presente provvedimento come parte integrante:

ELABORATI

<i>Descrizione</i>	<i>Nome file digitale (pdf.p7m)</i>	<i>Adottato/ Aggiornato</i>
01 Inquadramento (Mappa Catastale; Ortofoto, CTR, PAT, PI, PGRA, Doc. Fotografica)	QRN-PUA-01-Inquadramento	Adottato
02 Riperimetrazione Comparto	QRN-PUA-02-Riperimetrazione-comparto	Adottato
03 Stato di Fatto Rilievo	QRN-PUA-03-SDF-Rilievo	Adottato
04 Stato di Fatto Sottoservizi	QRN-PUA-04-SDF-Sottoservizi	Adottato
05 Stato di Fatto Sezioni	QRN-PUA-05-SDF-Sezioni	Adottato
06 Disciplina Urbanistica	QRN-PUA-06-Disciplina-urbanistica	Agg. 16.01.2026
07 Aree da cedere all'Amministrazione Comunale	QRN-PUA-07-Aree-da-cedere-all-amministrazione	Adottato
08 Progetto Viabilità	QRN-PUA-08-PRG-Viabilita	Adottato
09 Progetto Sistemazione del Verde	QRN-PUA-09-PRG-Sistemazione-del-verde	Agg. 14.04.2025
10 Progetto Sezioni Urbanistiche	QRN-PUA-10-PRG-Sezioni-urbanistiche	Adottato
11 Progetto Sezioni – Particolari	QRN-PUA-11-PRG-Sezioni-Particolari	Adottato
12 Progetto Infrastruttura Rete Elettrica	QRN-PUA-12-PRG-Infrastruttura-Rete-Elettrica	Agg. 14.04.2025
13 Progetto Infrastruttura Rete Idrica	QRN-PUA-13-PRG-Infrastruttura-Rete-Idrica	Agg. 14.04.2025
14 Progetto Infrastruttura Gas	QRN-PUA-14-PRG-Infrastruttura-Gas	Agg. 14.04.2025
15 Progetto Infrastruttura Acque Miste	QRN-PUA-15-PRG-	Agg.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

	Infrastruttura-Acque-Miste	14.04.2025
16 Progetto Infrastruttura Teleriscaldamento	QRN-PUA-16-PRG-Infrastruttura-Teleriscaldamento	Agg. 14.04.2025
17 Progetto Infrastruttura TLC	QRN-PUA-17-PRG-Infrastruttura-TLC	Agg. 14.04.2025
18 Progetto Verifica Illuminotecnica Preliminare	QRN-PUA-18-PRG-Verifica-Illuminotecnica-Preliminare	Agg. 14.04.2025

FASCICOLI

<i>Descrizione</i>	<i>Nome file digitale (pdf.p7m)</i>	
Relazione Tecnica Urbanistica	QRN-Relazione-tecnica-urbanistica	Adottato
Schema Convenzione Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	QRN-PUA-Convenzione-Piano-Urbanistico-Attuativo	Adottato
Norme Tecniche di Attuazione Piano Urbanistico Attuativo	QRN-PUA-NTA-Piano-Urbanistico-Attuativo	Agg. 16.01.2026
Preventivo Sommario di Spesa	QRN-Preventivo-sommario-di-spesa	Agg. 16.01.2026
Valutazione Previsionale dei Costi di Manutenzione	QRN-Valutazione-Previsionale-dei-Costi-di-Manutenzione	Adottato
Valutazioni Energetiche, Ambientali e di Sostenibilità	QRN-Valutazioni-energetiche-ambientali-e-di-sostenibilita	Adottato
Esame dell'Impatto Visivo-Percettivo sul sito Patrimonio Mondiale UNESCO	QRN-Esame-Impatto-Visivo-Percettivo-sul-sito-UNESCO	Adottato
Calcolo della minimizzazione delle emissioni di CO ₂ eq e Calcolo indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC)	QRN-Calcolo-emissioni-CO ₂ -RIC	Agg. 16.01.2026
Analisi di rischio	QRN-Analisi-di-rischio	Adottato
Relazione GeoAmbientale	QRN-Relazione-GeoAmbientale	Adottato
Relazione GeoAmbientale Integrativa	QRN-Relazione-GeoAmbientale-Integrativa	Adottato
Relazione di Compatibilità Geologica Geomorfologica ed Idrogeologica L.R. 23 Aprile 2004, n. 11	Compatibilita-geologica-Cappuccini	Adottato

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Documentazione per il parere di Compatibilità sismica ai sensi della DGR 1572/2013	QRN-Relazione-GeoTecnica	Adottato
Relazione Tecnica Compatibilità idraulica	Valutazione compatibilità idraulica	Adottato
Rapporto Preliminare Verifica di Assoggettabilità a VAS	RP-Due-Torri-VI-parte1 RP-Due-Torri-VI-parte2	Adottato DG 46/2025

Con le seguenti prescrizioni da ottemperare prima della stipula della Convenzione urbanistica e che saranno oggetto di presa d'atto con determinazione dirigenziale e che prevedono di aggiornare i seguenti elaborati/fascicoli:

NTO – l'art. 6 “La conformazione definitiva del bacino di mitigazione, dovuta alle indagini archeologiche eseguite, sarà approvata in fase attuativa, con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, garantendo pari volumi di invaso e funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle prescrizioni acquisite dagli Enti interessati senza che tali modifiche costituiscano variante al PUA. Eventuali aumenti di spesa restano a totale carico del Soggetto Attuatore”;

- NTO – l'art. 7 dovrà essere stralciato in ottemperanza della controdeduzione all'osservazione n. 2;
- NTO – l'art. 14 dovrà riportare nel titolo la citazione “e al parere VINCA n.103/2025”. Dovranno essere allegati alle NTO i pareri VAS e VINCA e i pareri delle Autorità ambientali;
- NTO – integrare art. 5 con “Eventuali elementi di segnaletica o arredo specificamente legati alla valorizzazione del sito saranno ricompresi nella progettazione esecutiva delle opere e valutati in sede di formazione dei titoli abilitativi, raccordando adeguatamente la viabilità ciclopedonale con le aree adiacenti (es Ex Zambon)” in ottemperanza della controdeduzione all'osservazione n. 1;
- CONVENZIONE: sia regolata in Convenzione la cancellazione della servitù di passaggio, prima della cessione delle opere e le agibilità delle costruzione inserendo che “l'uso degli edifici residenziali deve avvenire a chiusura delle attività di bonifica area Ex Zambon o con mitigazione delle eventuali attività residue”.

4) di prendere atto che il “calcolo delle minimizzazioni delle emissioni di CO₂eq” (bilancio di CO₂) è pari a 0 e quindi non sono previste valorizzazioni economiche delle mitigazioni;

5) di approvare l'elaborato “Schema di Convenzione Urbanistica” da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004, da parte del Direttore del Servizio Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche e precisazioni ritenute necessarie anche in adempimento delle prescrizioni sopra richiamate e tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema stesso;

6) di dare atto che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 23 del DPR n. 380/2001 e pertanto l'edificazione non potrà essere realizzata tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

7) di prendere atto che il Piano prevede alcune deroghe alle distanze, ammissibili all'interno dell'ambito di PUA, in particolare il distacco minimo tra i due edifici previsti di m. 8 e l'edificazione privata a confine con le aree da cedere all'Amministrazione comunale;

8) di stabilire il termine, non superiore a un anno dall'entrata in vigore del Piano, per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica;

9) di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione di cui al precedente punto 3), fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di entrata in vigore del piano;

10) di stabilire che i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere preventivamente autorizzati dagli Enti gestori e dovranno essere verificate tutte le prescrizioni poste con pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi – prot.154343 del 7.10.2021 - dagli Enti esterni, dai Settori interni del Comune di Vicenza e dagli Enti esterni che si sono espressi in sede di procedura di VAS, citati in premessa che qui si intendono espressamente e integralmente richiamati;

11) di dare atto che la verifica dello scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata in sede di valutazione dei singoli permessi di costruire dei fabbricati;

12) di dare atto che il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria ma, ai sensi dell'art. 31 comma 11 della LR n. 11/2004, l'Amministrazione può ammettere lo scomputo a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondari tabellari fino alla concorrenza dell'importo massimo stimato di euro 18.800,03 per le opere di interesse generale previste nel Piano;

13) di dare atto che il PUA non incide sul consumo di suolo, in quanto ricade all'interno degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" della variante approvata con provvedimento del Consiglio Comunale n. 21 del 28.05.2020 "URBANISTICA – Variante al PAT per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla LR n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo".

14) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della LR n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Vicenza del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste;

15) di attestare che, oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente deliberazione, non vi sono altri oneri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del Tuel, D.Lgs. 267/00, come modificato dall'art. 3 del D.L. 10.10.12, n. 174.

La presente deliberazione, attesa la necessità di provvedere alla tempestiva pubblicazione per gli adempimenti di cui all'art. 20 c. 3 della LR 11/2004, viene dichiarata, con successiva votazione palese e con voti unanimi, **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

**OGGETTO: URBANISTICA - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.20 DELLA LR N.11/2004, DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PU8 - DUE TORRI" IN
VIA DEI CAPPUCCINI**

Il Sindaco

Giacomo Possamai

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale

dott.ssa Stefania Di Cindio

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

OGGETTO URBANISTICA - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.20 DELLA LR N.11/2004, DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PU8 - DUE TORRI" IN
VIA DEI CAPPUCINI

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

**PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI
DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO
DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli
49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione
amministrativa, della presente proposta di deliberazione: PARERE FAVOREVOLE

NOTE:

Vicenza, li 20/01/2026

Il Dirigente

RICCARDO D'AMATO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

**OGGETTO: URBANISTICA - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART.20 DELLA LR
N.11/2004, DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PU8
- DUE TORRI" IN VIA DEI CAPPUCINI**

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

**PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI
DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO
DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Settore Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147-bis, comma 1, e 153, comma 5, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità contabile, della presente proposta di deliberazione:
PARERE NON DOVUTO

ANNOTAZIONI:

Vicenza, li 20/01/2026

Il Dirigente
SETTORE PROGRAMMAZIONE CONTABILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
LUIGI SUDIRO / ArubaPEC S.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)