



# Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta  
(7<sup>a</sup> legislatura)

Presidente	Giancarlo Galan
V. Presidente	Fabio Gava
Assessori	Renato Chisso
	Giancarlo Conta
	<del>Marialuca Coppola</del>
	Antonio De Poli
	Marino Finozzi
	Massimo Giorgetti
	Raffaele Grazia
	<del>Antonio Padoin</del>
	<del>Floriano Pra</del>
	Ermanno Serrajotto
	<del>Raffaele Zanon</del>
Segretario	Antonio Menetto

n. 288 del - 7 FEB. 2003

Oggetto: Comune di Vicenza  
Legge Regionale 1.6.1999, n. 23 (art. 5)  
Programma Integrato - "Pomari"  
in Variante al Piano Regolatore Generale  
Approvazione con modifiche d'ufficio  
Art. 45 - L.R. 27/6/85, n. 61

## RENATO CHISSO

L'Assessore ~~alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin~~, riferisce:

"Il Comune di Vicenza è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3153 del 14.6.1983, successivamente modificato.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 9.9.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato un Programma Integrato in variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso per la superiore approvazione con nota n. 33052 del 15.11.2002.

La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini e n. 1 osservazione fuori termine.

Direttamente alla Giunta Regionale sono pervenute n. 6 osservazioni.

Il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni e approvato il Programma Integrato con deliberazione consiliare n. 74 del 29-30.10.2002.

Con delibera di Giunta Comunale n. 387 del 13.11.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha provveduto alla ricognizione degli elaborati del Programma Integrato redatti in conformità alle modifiche apportate, in sede di approvazione, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 29-30.10.2002.

La variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 15 del 22.1.2003, con 16 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune."

## RENATO CHISSO

L'Assessore ~~alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin~~, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

## RENATO CHISSO

UDITO il relatore Assessore ~~competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto~~, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- 1) di approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, il Programma Integrato denominato "Pomari" in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Vicenza,

facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composto da:

- P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione - Art. 41, comma 2 e art. 41 quinquies, nuovo testo (riportato nell'allegato parere);
  - Tavola 1/B - Estratto di P.R.G. - Stato di Progetto con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
  - Tavola 11 - Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
  - Tavola 12 - Progetto - Elaborati progettuali: elenco delle aree ricadenti nell'ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
  - Tavola 13 - Progetto - Elaborati progettuali Planimetria generale dell'Ambito Urbanistico e dell'ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
  - Tavola 14 - Progetto - Elaborati progettuali - Individuazione dell'edificato e della nuova edificazione nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
  - Tavola 15 - Progetto - Elaborati progettuali Edificazione di progetto;
  - Tavola 16 - Progetto - Elaborati progettuali Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
  - Tavola 17 - Progetto - Elaborati progettuali Aree verdi, spazi ad uso pubblico, impianti sportivi di progetto e aree ed edifici per l'istruzione;
  - Tavola 18 - Progetto - Elaborati progettuali Aree da cedere al Comune, Aree private di uso pubblico, Aree private di uso collettivo, Aree soggette a permuta;
  - Tavola 19 - Progetto - Elaborati progettuali Planivolumetrico;
  - Tavola 20 - Progetto - Impianti tecnologici: fognatura;
  - Tavola 21 - Progetto - Impianti tecnologici: elettrodotti;
  - Tavola 22 - Progetto - Impianti tecnologici: cavidotti e linee di media e bassa tensione AIM;
  - Tavola 23 - Progetto - Impianti tecnologici: illuminazione pubblica;
  - Tavola 24 - Progetto - Impianti tecnologici: rete telefonica;
  - Tavola 25 - Progetto - Impianti tecnologici: rete acqua - rete gas;
  - Tavola 26 - Progetto - Impianti tecnologici sezioni stradali, particolari costruttivi;
  - Tavola 27 - Opere di Urbanizzazione primaria Opere di Urbanizzazione secondaria - Elenco prezzi unitari;
  - Tavola 28 - Opere di Urbanizzazione primaria Opere di Urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo;
  - Tavola 29 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Relazione descrittiva prestazionale;
  - Tavola 30 - Impianti sportivi: Sede Associazioni sportive e Centro Servizi - Relazione descrittiva prestazionale;
  - Tavola 31 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Sede Associazione sportiva e Centro Servizi - Elenco prezzi unitari;
  - Tavola 32 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Sede Associazione sportiva e Centro Servizi - Computo metrico estimativo;
  - Tavola 33 - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Schema di Convenzione.
- 2) Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14, art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO

- dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE

- on. dott. Giancarlo Galan -

**REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE  
"Sezione Urbanistica"**

Argomento n. 15 in data 22.1.2003

O M I S S I S

**P A R E R E**

Oggetto: Comune di Vicenza  
Legge Regionale 1.6.1999, n. 23 (art. 5)  
Programma Integrato "Pomari" in variante al Piano Regolatore Generale

**PREMESSE**

- Il Comune di Vicenza, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3153 del 14.6.1983 e successivamente modificato.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 301 in data 9.9.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato un progetto di Programma Integrato in variante al Piano Regolatore Generale, per l'area "Pomari".
- La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini e 1 osservazione fuori termine.
- Direttamente alla Giunta Regionale sono pervenute le seguenti osservazioni:  
Rebesani Sergio;  
Furlan Alessandro e Ronzani Sergio;  
Rebecca Sergio;  
Crestanello Paolo;  
Furlan Alessandro, Asproso Ciro, Rivellino Emanuele;  
Legambiente.
- Il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni e approvato il Programma Integrato con deliberazione consiliare n. 74 del 29-30.10.2002.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 387 del 13.11.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha provveduto alla ricognizione degli elaborati del Programma Integrato redatti in conformità alle modifiche apportate, in sede di approvazione, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 29-30.10.2002.

GIUSEPPE MANOLI

## Il Programma Integrato è così descritto:

L'area interessata dal progetto si colloca nell'ambito dell'originario PP4 – Pomari già approvato con DGRV 7743/834 del 9.4.1987 e alla cui scadenza è risultato in parte non attuato. Successivamente sulla stessa area il Comune, con delibera consiliare n. 9/2000 ha predisposto un Piano Particolareggiato di completamento per la parte rimasta inattuata.

Il Progetto di Programma Integrato viene presentato, di intesa con il Comune di Vicenza, dalle Società P.E.I. S.p.A., INCOS S.p.A., Verdi Immobiliare S.r.l., che con il Comune hanno la disponibilità delle aree ricomprese nell'area da urbanizzare e da edificare, nonché il Programma Integrato viene esteso a parti marginali e limitrofe dell'originario PP4.

L'analisi urbanistica propedeutica al Programma Integrato viene comunque estesa a tutto l'ambito già oggetto del PP4 al fine di individuare tutta una serie di interventi, fra loro coordinati, definiti di completamento e riqualificazione nei confronti dell'esistente.

Nessun intervento viene previsto sulla parte di PP4 già urbanizzata ed edificata sulla base del Piano Attuativo già approvato.

La relazione definisce gli obiettivi della riqualificazione attraverso l'attuazione dei seguenti interventi:

- l'ammodernamento ed il rafforzamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- la costruzione di nuove opere di pubblico interesse con la realizzazione del Parco dello Sport costituito da: tre campi per il gioco del calcio, due campi per il gioco del calcetto, un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi, un edificio da destinarsi a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato;
- reperimento di aree urbanizzate destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Vengono individuate, pertanto, all'interno del Programma Integrato, una pluralità di funzioni (impianti sportivi, aree per ERP, superfici commerciali e direzionali).

La relazione, inoltre, mette in rilievo ai fini dell'ammissibilità del Programma Integrato, che l'ambito interessato non è classificato o classificabile come zona residenziale di espansione in quanto ritenuto un contesto "da assoggettare a riordino secondo un disegno unitario che preveda opere urbanizzatorie e altre opere pubbliche funzionali (oltre che ai nuovi insediamenti) anche al tessuto edilizio già esistente".

Per quanto riguarda le previsioni dell'originario Piano Particolareggiato (PP4), approvato dalla G.R.V. con delibera n. 3776 del 30.6.1987, nell'area compresa nell'ambito all'interno del quale viene previsto il Programma Integrato, si hanno le seguenti quantità edificatorie:

- volume residenziale	mc. 162.502;
- SU produttiva	mq. 30.000;
- SU commerciale direzionale (PP4)	mq. 23.680;
- SU commerciale annanaria (PP4)	mq. 40.000;
- SU residenziale di completamento	mq. 1.636;
- SU commerciale-direzionale (F1)	mq. 7.639;
- Su commerciale-annonaria (CA)	mq. 2.584.

E' da rilevare che all'interno di tale ambito complessivo nella Zona SP1 si colloca la scuola elementare Zacchetto e relativa area a verde per complessivi mq. 9.300. Nella zona R-PEC si trovano altresì un sedime stradale già previsto dal PEEP San Lazzaro, l'asilo nido San Lazzaro, un campo di calcio e un'area a verde naturale per circa 25.000 mq..

GIUSEPPE MANOLI

Alla data di scadenza del PP4 (18.2.1998) parte dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione risultavano non ancora attuate e precisamente erano state realizzate le seguenti quantità:

Volume residenziale	mc. 162.502;
SU produttiva	mq. 4.400;
SU commerciale-direzionale (PP4)	mq. 17.329;
SU commerciale-annonaria (PP4)	mq. 27.068.

L'Amministrazione comunale con delibera consiliare n. 445 del 17.6.1999, ha approvato i criteri per l'elaborazione di un Piano Particolareggiato di completamento della parte rimasta inattuata.

Successivamente con delibera consiliare n. 9 del 25.1.2000 veniva approvata una variante al Piano Regolatore Generale che prevedeva all'interno del PP4 anche una volumetria destinata ad ERP per 58.500 mc. da realizzarsi in sede del Piano Particolareggiato di completamento.

Infine con delibera consiliare n. 58 del 21.7.2000, il Comune ha approvato il Piano di completamento del PP4 per la parte rimasta inattuata finalizzato alla ridefinizione del disegno urbanistico dell'area anche attraverso l'inserimento di una volumetria a ERP in sostituzione della superficie produttiva residua del Piano originario.

E' da rilevare che contro la delibera consiliare di approvazione del Piano di completamento INCOS S.p.A. e PEI S.p.A. in qualità di proprietari delle aree interessate hanno proposto azione giudiziale come dettagliatamente descritto nella relazione del presente Programma Integrato.

La variante al Piano Regolatore Generale introdotta dal Programma Integrato riguarda:

- La modifica al perimetro dell'area individuata come soggetta a PP4;
- introduzione di 25.600 mq. a destinazione commerciale/direzionale eliminati con variante approvata ai sensi del IV comma, art. 50 della L.R. 61/1985.

Le previsioni da realizzarsi all'interno dell'intervento del Programma Integrato possono così essere sintetizzate:

- Volume residenziale ERP (originari 58.500 mc.)	mc. 37.500;
- SU commerciale-direzionale (derivante da modifica della destinazione dell'originaria SU produttiva PP4 non realizzata mq. 30.000 - 4.400)	mq. 25.600;
- SU commerciale-direzionale (ex PP4)	mq. 6.351;
- SU commerciale-annonaria (ex PP4)	mq. 12.932;
- SU residenziale di completamento	mq. 1.636;
- SU commerciale-direzionale (ex F1)	mq. 7.639;
- SU commerciale-annonaria (ex CA)	mq. 2.584.

Il Programma Integrato riclassifica, inoltre, in termini di superficie, anche un'area già prevista quale sede stradale all'interno dell'area PP4 in quanto la stessa strada è stata realizzata più ad ovest.

La relazione individua le destinazioni d'uso comprese nell'ambito di intervento del Programma Integrato:

- a)
- nell'ambito della destinazione commerciale-direzionale e annonaria:
- uffici pubblici e privati;
  - negozi, mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;

GIUSEPPE MANOLI

- attività commerciali e annonarie a forte fabbisogno di superficie di vendita (medie strutture di vendita);
- attività commerciali ed annonarie all'ingrosso e al dettaglio (medie strutture di vendita);
- uffici connessi alle attività commerciali;
- impianti di stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
- alberghi, ristoranti, bar, cinema;
- laboratori di ricerca;
- attività artigianali e di terziario avanzato;
- infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, distributori, etc.).

b)

nell'ambito della destinazione edilizia:

- edilizia residenziale pubblica;

c)

nell'ambito della destinazione ad edilizia scolastica:

- edilizia scolastica.

L'approvazione del Programma Integrato comporta di conseguenza la modifica dell'art. 41, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

#### Aree a standard

La relazione per quanto riguarda le aree a standard fa esplicito riferimento al rispetto dei limiti previsti dalla L.R. 61/1985 art. 25 e particolarmente al III comma dove viene precisato che "la dotazione minima va assicurata" relativamente ai nuovi insediamenti ossia al nuovo carico urbanistico determinato dagli interventi di nuova edificazione previsti dal Programma Integrato vale a dire la relazione tecnica dichiara che sono confermati gli standard già approvati e ne sono aggiunti di ulteriori per le nuove superfici introdotte e da realizzarsi nell'ambito di intervento.

Complessivamente, come viene riportato nella relazione tecnica del Programma Integrato, le aree destinate ad opere di urbanizzazione sono pari a 256.000 mq. oltre alle aree destinate all'edilizia scolastica che hanno una superficie di 19.459 mq..

Peraltro è da precisare che la verifica delle aree a standard (il fabbisogno) viene effettuato per gli interventi già realizzati e/o previsti da strumenti approvati ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, mentre per i nuovi interventi previsti dal Programma Integrato le aree a standard vengono verificate ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/1985. Il fabbisogno indicato dalla relazione tecnica è di 98.755 mq..

Nell'ambito del Programma Integrato sono pertanto individuate e così disaggregate le aree a servizi:

<b>AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>			
Aree stradali	Mq.	34.214	

GIUSEPPE MANOLI

Marciapiedi	Mq.	8.512	
Piste ciclabili	Mq.	5.358	
Parcheggi pubblici	Mq.	29.879	
Parcheggi privati di uso pubblico	Mq.	23.070	
Verde attrezzato	Mq.	132.210	
Spazi pubblici per attività collettive	Mq.	3.310	
Aree verdi contermini agli edifici ERP	Mq.	11.402	
<b>Parziale</b>	Mq.	247.955	
Aree private di uso collettivo a servizio delle attività insediative	Mq.	8.045	
<b>Totale</b>	Mq.	256.000	

A tale superfici a servizi si aggiungono 19.459 mq. di aree destinate ad edilizia scolastica come sopra riportato.

I benefici derivanti al Comune di Vicenza per l'attuazione del Programma Integrato, vengono così individuati dalla relazione del Piano suddetto:

- a) la riqualificazione urbanistica di un'importante area della città attualmente incompleta sia sotto il profilo dell'edificazione che dei servizi, ed in particolare:
  - un aumento dei parcheggi;
  - nuovi percorsi stradali e pedonali;
  - nuovi piste ciclabili;
  - un aumento del verde pubblico e per il tempo libero.
- b) La certezza, derivante da obblighi contrattuali e garanzie finanziarie, di realizzazione dell'intero programma entro i termini massimi prefissati dalla convenzione di attuazione.
- c) L'immediata definizione transattiva di tutte le controversie pendenti in sede giudiziaria fra le parti, con abbandono del contenzioso a spese compensate e rinuncia a pretese risarcitorie, in particolare, a seguito della sottoscrizione della convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. "Pomari".

GIUSEPPE MANOLI

- d) La realizzazione a titolo gratuito di opere pubbliche:  
n. 3 campi per il gioco del calcio;  
n. 2 campi per il gioco del calcio a 5;  
un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive completo di locali di servizio e spogliatoi;  
un edificio da destinarsi a Centro Servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato.
- e) L'acquisto a titolo gratuito, da parte del Comune, di circa 527 mq. in Via P. da Palestrina attualmente destinata a parco gioco.
- f) L'acquisizione dalle Proponenti di un'area di circa 5.430 mq. destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata "ERP" (prezzo di acquisto: 883.352,40 Euro) all'interno di un ambito che verrà utilizzato dalla Proponenti: con la conseguenza che il Comune di Vicenza potrà realizzare e/o alienare a terzi (Cooperative, Ater, etc.) complessivi 37.500 mc. di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata senza sostenere alcun onere di urbanizzazione (posto che - si ripete - detta aree è inserita in una zona già urbanizzata dalla Proponenti).
- g) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un valore superiore all'importo complessivo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dalle Società proponenti per gli interventi previsti.
- h) L'acquisto a titolo gratuito delle superfici su cui verranno realizzati parcheggi eccedenti lo standard minimo.
- i) L'acquisto a titolo gratuito delle superfici a verde cedute al Comune in eccedenza rispetto allo standard minimo.

I benefici di cui ai punti d), e), f), g), h), i) detratto il concorso finanziario comunale nella forma di cui al paragrafo precedente, possono essere quantificati in una cifra pari a 8.117.131,71 Euro come indicato nell'allegato piano economico-finanziario.

Da ultimo la relazione fa presente che nell'ipotesi di approvazione del Programma Integrato Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A., Società controllata dalla Incos Italia S.p.A., venderà al Comune di Vicenza, immediatamente dopo la sottoscrizione della Convenzione Attuativa del Programma Integrato, l'area privata catastalmente censita in Comune di Vicenza al Foglio 46 - mappali nn. 560, 566, 13, 1024, 1077, 1925 sulla quale l'Ente Comunale intende costruire il nuovo teatro comunale, verso il pagamento, da eseguirsi al momento della consegna dell'area, di un prezzo già concordato fra Comune di Vicenza e Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. con separato atto.

### Considerazioni

Occorre preliminarmente prendere in considerazione l'ammissibilità del Programma Integrato, vale a dire verificare se ricorrono i presupposti contenuti dalla normativa prevista dalla L.R. 23/1999, anche e soprattutto in considerazione del fatto che sulla stessa area si sono susseguiti nel tempo due Piani Attuativi: il PP4 (scaduto per decorrenza limite decennale) e il PP di Completamento tuttora vigente.

Il progetto del Piano Attuativo che viene proposto considera quale perimetro oggetto di studio e valutazione tutta l'area definita cartograficamente e normativamente (titolo I delle Norme Tecniche di Attuazione) come "Ambito urbanistico del Programma Integrato" dove per la parte già realizzata, sia in termini di volume edificabile che per quanto riguarda le superfici a servizi

GIUSEPPE MANOLI

viene confermato lo stato di fatto esistente e tale situazione esistente è elemento progettuale esso stesso in funzione del nuovo che si viene a progettare.

Vale a dire che stato di fatto esistente e nuove previsioni altro non possono essere considerate quali elementi biunivoci e fra loro correlati di un unico progetto complessivo e di cui il Programma integrato ne costituisce il completamento e la conclusione della soluzione progettuale.

Peraltro, in tale contesto di ridefinizione compositiva di una parte del progetto urbanistico-insediativo, la stessa disponibilità delle aree e degli immobili che il Comune deve accertare ai sensi della L.R. 23/1999, art. 5, comma 1, si ritiene comunque che deve essere riferita unicamente a quelle aree che saranno oggetto di intervento di trasformazione e non a quelle per le quali non sono previsti nuovi interventi e in tal senso appare corretto quanto indicato negli elaborati progettuali.

Inoltre, da un punto di vista formale, all'interno del ridetto ambito non si trova alcuna area oggi classificata dal P.R.G. come Zona "R/E" o "RA/E" ("zona residenziale e mista di espansione": art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) ovvero come zona "A/E" o "I/E" ("zona artigianale ed industriale di espansione": art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) ovvero ancora come zona "CA/E" ("zona commerciale-annonaria di espansione": art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G.).

Il perimetro dell'ambito del Programma Integrato "Pomari" comprende infatti (giusta le indicazioni riportate nella relazione allegata al Piano) zone destinate a "F1" ("zona di progetto per attrezzature di interesse collettivo"), zone residenziali di completamento ("RC1" e "RC0,5"), zone commerciali-annonarie esistenti e di completamento ("CA/C"), zone esistenti per l'istruzione ("SP/1"), zone incluse in un Piano già completato "R-Pec" (disciplinato dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G.), nonché una zona ("Pomari") già in gran parte urbanizzata ed edificata in attuazione di un Piano Particolareggiato approvato nel 1987 e non completato entro il termine decennale di efficacia.

Per quanto più specificamente riguarda l'area già ricompresa nel PP4 "Pomari", va rilevato che, allo stato attuale, l'edificazione all'interno della stessa - come meglio indicato nella relazione al Programma Integrato - richiede necessariamente un intervento urbanistico di completamento il quale valga a portare a compimento l'originario disegno urbanistico dell'ambito.

Il ridetto ambito ha formato oggetto di una pianificazione urbanistica di doppio livello.

La variante generale al P.R.G. (entrata in vigore il 20 agosto 1983) prescriveva come obbligatoria, in detta area, la formazione di un Piano Particolareggiato (c.d. "PP4 Pomari") per il quale venivano "a monte" determinati i contenuti e le prescrizioni con riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale (It), al rapporto (K) tra la superficie utile edificabile a destinazione commerciale, direzionale o artigianale e la superficie utile edificabile totale, nonché con riferimento alla superficie (S) destinata ad opere di urbanizzazione.

Lo strumento urbanistico attuativo PP4 "Pomari" veniva adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 169 del 13.10.1986 ed approvato con deliberazione di Giunta (su delega del Consiglio Comunale) n. 834 del 9 aprile 1997. Con deliberazione n. 3776 del 30 giugno 1987 la Regione avocava il Piano, approvandolo con modifiche d'ufficio.

Entro il termine decennale di efficacia dello strumento urbanistico, l'area "Pomari" veniva in gran parte urbanizzata. Veniva parimenti realizzata tutta la volumetria residenziale prevista e più della metà della complessiva superficie utile a destinazione produttiva, commerciale/direzionale e commerciale/annonaria.

Dopo la scadenza del termine decennale di efficacia del Piano Particolareggiato, il Comune di Vicenza provvedeva a presentare, per la parte del PP4 rimasta inattuata, un "Piano di completamento" che veniva redatto secondo i criteri al riguardo approvati dall'Amministrazione comunale (ad esempio: conferma del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; riproposizione di determinate prescrizioni del vecchio piano) e che prevedeva il completamento

GIUSEPPE MANOLI

dell'edificazione all'interno del perimetro, nel rispetto delle superfici utili e delle volumetrie complessive stabilite dal P.R.G..

Il Programma Integrato si sostituisce al "Piano di Completamento" per addivenire all'ultimazione delle opere di urbanizzazione della zona e al completamento delle superfici utili già previste, all'interno dell'ambito, in sede di approvazione dello strumento urbanistico di secondo livello. Come meglio indicato nella tabella a pag. 11 della relazione, il Programma Integrato prevede la realizzazione di quelle stesse superfici utili che erano già previste nel PP4 e che erano rimaste non realizzate; a queste superfici utili si aggiungono le volumetrie a ERP successivamente localizzate da una variante parziale al P.R.G., nonché le restanti volumetrie - a destinazione residenziale, commerciale/direzionale e commerciale/annonaria - relative nelle aree esterne al PP4.

L'area "Pomari" non è dunque (e non si presenta come) un'area libera destinata ad essere urbanizzata ex novo per consentire l'espansione edilizia (residenziale o produttiva) con le sole opere a ciò necessarie e sufficienti.

Il "Pomari" rappresenta uno spazio ben più complesso, da assoggettare a riordino (al fine di completare il disegno urbanistico delineato, per l'area, già in passato), attraverso la realizzazione delle superfici utili, già previste e non ancora realizzate, e l'ultimazione delle opere urbanizzatorie solo in parte costruite.

Il Programma Integrato "Pomari", pertanto, non si presta a formare oggetto di un intervento di espansione edilizia, proprio perché, nel caso di specie, non si tratta di realizzare un nuovo disegno progettuale (urbanizzazioni ed edificazioni) in un ambito unitario, inedificato ed urbanisticamente autonomo e separato rispetto alle altre zone limitrofe. Si tratta per converso di completare un disegno urbanistico già esistente, "riempiendo" degli spazi vuoti all'interno di un più complessivo ambito territoriale già in gran parte edificato sulla base di quello stesso disegno.

Il completamento dell'edificato in un'area a forte polarizzazione urbana e l'ammodernamento delle urbanizzazioni e dell'arredo urbano sono del resto gli strumenti propri di un programma di riqualificazione urbanistica ex L.R. 23/1999.

Il perimetro del Programma Integrato "Pomari" ricomprende un ambito territoriale (superficie territoriale complessiva: 456.037 mq.) che si caratterizza per questa forte polarizzazione. Fotografa ciò che, secondo quell'originario disegno urbanistico del PP4, è stato realizzato. Individua e localizza, nelle aree inutilizzate formanti oggetto del programma di intervento, le superfici utili che - sempre secondo quell'originario disegno urbanistico - vi dovevano essere realizzate.

Presenta un nuovo progetto per il riordino e l'ammodernamento (sempre all'interno delle aree nella disponibilità dei proponenti) di quelle opere di urbanizzazione che risultano necessarie per addivenire al completamento degli insediamenti. Programma, nel settore di intervento, la realizzazione di strutture di interesse pubblico in grado di riqualificare l'intero ambito.

Inoltre la disponibilità, da parte dei Proponenti, di tutte le aree e gli immobili che formano oggetto degli interventi attuativi del Programma Integrato e le garanzie prestate dai Proponenti in ordine alla realizzazione dei ridetti interventi (cfr. schema di convenzione) si ritiene che assicurino il raggiungimento dell'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nel "Pomari".

A tali considerazioni si deve poi aggiungere che in termini volumetrici le quantità in quanto tali non subiscono rilevanti modifiche se rapportate al contesto, essendo la modifica riconducibile ad una previsione di mutamento di destinazioni d'uso con particolare riferimento alla diminuzione di volume residenziale e ad un aumento conseguente delle superfici commerciali/direzionali e commerciale/annonaria.

GIUSEPPE MANOLI

Di conseguenza appare corretto considerare la zona oggetto di Programma Integrato come un contesto territoriale urbano da completare e da ricucire in funzione di quanto già esistente a seguito di successivi interventi di pianificazione di livello attuativo riconducendo il tutto a quanto previsto dalla lettera b) dell'art. 1 della L.R. 23/1999 essendo gli interventi un completamento dell'edificato.

Relativamente alle aree a standard le previsioni contenute nel Programma Integrato effettivamente risultano in riduzione se rapportate a quanto previsto prima dal PP4 (275.567 mq.) e successivamente dal Piano di Completamento (298.944 mq.), ma è altrettanto vero che comunque si rientra con le attuali previsioni sia nei limiti originari del Piano Regolatore Generale vigente (monte S di 256.000 mq.), sia comunque nei minimi previsti dalla normativa della Legge 23/1999, art. 2, punto 4 per le nuove superfici introdotte dal nuovo Piano Attuativo suddetto.

Il minimo da garantirsi, complessivamente, ammonta a 98.755 mq. per l'intero ambito del Programma Integrato così come indicato e verificato nella relazione illustrativa anche ai sensi della L.R. 37/1999 per le attività commerciali.

E' da aggiungere pertanto che ancorchè la quantità di 256.000 mq. prevista sia comprensiva anche di opere di urbanizzazione che non rientrano all'interno delle aree a standard (quali aree stradali, marciapiedi e piste ciclabili) si rientra comunque entro i limiti di legge.

Nel merito della scelta di progetto di non riproporre il parco natura urbana, ma di rivedere la tipologia delle aree a verde attrezzato, si ritiene che rientri nelle prerogative dell'Amministrazione Comunale tale scelta fermo restando che in ogni caso deve essere garantito, anche attraverso specifico convenzionamento, l'utilizzo pubblico di tali strutture (nel caso specifico i campi sportivi di previsione).

Per quanto riguarda le destinazioni commerciali e le problematiche connesse con quanto previsto dalla L.R. 37/1999, si rimanda alle modalità attuative contenute nella suddetta normativa, comprensive di eventuali maggiorazioni di aree a servizi per le eventuali (se localizzate) medie strutture di vendita superiori ai 1.000 mq. di superficie di vendita da verificarsi in sede di concessione edilizia.

Inoltre sarà cura del proponente verificare se il Programma Integrato rientra tra le tipologie progettuali per le quali la L.R. 10/1998 eventualmente richiede la procedura di V.I.A..

Si prende atto, altresì, della delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 17.12.2002 relativa alla localizzazione degli interventi di iniziativa comunale in attuazione di provvedimenti statali e regionali di finanziamento di programmi per lo sviluppo dell'E.R.P. (triennio 2001-2003).

Vengono poi apportate delle modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione proposte:

#### Norme Tecniche di Attuazione

##### Titolo II

##### **Art. 4**

punto 4.3 - dopo "ed aggregazione degli edifici" è aggiunto "e comunque" e di seguito dopo "previste per ciascun edificio" è aggiunto "dalla cartografia di Piano";  
il punto 4.5 è stralciato in quanto tale definizione non trova riscontro nella Legenda della Tavole di Progetto; peraltro nelle aree private si potranno reperire spazi a servizio dell'edificato;

GIUSEPPE MANOLI

Punto 4.7 – dopo “ulteriori opere” è aggiunto “da concordarsi con il Comune”;

**Art. 5**

Il punto 5.1 è stralciato e così riscritto: “Per la definizione degli indici vale quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale all’art. 25 delle medesime. Si richiama la Legge Regionale 30 luglio 1996, n. 21.”;

**Art. 8**

punto 8.2 – è stralciata la frase “Eventuali maggiori standard potranno essere reperiti nelle aree private”;

punto 8.3 – è stralciata la frase da: “In particolare, la localizzazione delle aree private...” fino a “...opere di urbanizzazione e degli edifici.”;

di seguito dopo “Qualora” è aggiunto “le aree private ad uso collettivo” ed è stralciato “dette aree”.

Osservazioni

Relativamente alle osservazioni pervenute direttamente alla Giunta Regionale del Veneto, si ritiene che le stesse siano da considerarsi irrituali in quanto le stesse vanno presentate in fase di pubblicazione del progetto di Piano e controdedotte dal Consiglio Comunale che decide sul contenuto delle stesse.

Pertanto non si ritiene di prenderle singolarmente in considerazione in quanto irrituali, ma le stesse trovano risposta nelle considerazioni del presente parere con particolare riferimento alle problematiche di carattere generale.

In ogni caso le stesse sono state inviate al Comune con nota prot. 8261/4701 del 9.1.2003 alla quale sono stati dati chiarimenti con nota comunale del 21.1.2003.

Tutto ciò premesso e considerato, la Commissione Tecnica Regionale, con 16 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune

E' DEL PARERE

Che il Programma Integrato denominato “Pomari” in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Vicenza, descritto in premessa, sia meritevole di approvazione con le modifiche d’ufficio, contenute nelle considerazioni del presente parere e come composto da:

– P.R.G. – Norme Tecniche di Attuazione – Art. 41, comma 2 e art. 41 quinquies, nuovo testo:

“Art. 41 – comma 2

OMISSIS

P.P.4

OMISSIS...(abrogato)

OMISSIS

Art. 41 – quinquies

“Art. 41 quinquies

Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Pomari”.

GIUSEPPE MANOLI

Nelle Tavole di Piano Regolatore Generale è individuato il perimetro dell'ambito urbanistico del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari". L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Pomari" deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di Piano Regolatore Generale contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione approvate in sede di P.I.R.U.E.A. "Pomari".

- Tavola 1/B - Estratto di P.R.G. - Stato di Progetto con perimetrazione dell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
- Tavola 11 - Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
- Tavola 12 - Progetto - Elaborati progettuali: elenco delle aree ricadenti nell'ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
- Tavola 13 - Progetto - Elaborati progettuali Planimetria generale dell'Ambito Urbanistico e dell'ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
- Tavola 14 - Progetto - Elaborati progettuali - Individuazione dell'edificato e della nuova edificazione nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. - Pomari;
- Tavola 15 - Progetto - Elaborati progettuali Edificazione di progetto;
- Tavola 16 - Progetto - Elaborati progettuali Spazi di uso pubblico riservati alla viabilità e mobilità pedonale Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
- Tavola 17 - Progetto - Elaborati progettuali Aree verdi, spazi ad uso pubblico, impianti sportivi di progetto e aree ed edifici per l'istruzione;
- Tavola 18 - Progetto - Elaborati progettuali Aree da cedere al Comune, Aree private di uso pubblico, Aree private di uso collettivo, Aree soggette a permuta;
- Tavola 19 - Progetto - Elaborati progettuali Planivolumetrico;
- Tavola 20 - Progetto - Impianti tecnologici: fognatura;
- Tavola 21 - Progetto - Impianti tecnologici: elettrodotti;
- Tavola 22 - Progetto - Impianti tecnologici: cavidotti e linee di media e bassa tensione AIM;
- Tavola 23 - Progetto - Impianti tecnologici: illuminazione pubblica;
- Tavola 24 - Progetto - Impianti tecnologici: rete telefonica;
- Tavola 25 - Progetto - Impianti tecnologici: rete acqua - rete gas;
- Tavola 26 - Progetto - Impianti tecnologici sezioni stradali, particolari costruttivi;
- Tavola 27 - Opere di Urbanizzazione primaria Opere di Urbanizzazione secondaria - Elenco prezzi unitari;
- Tavola 28 - Opere di Urbanizzazione primaria Opere di Urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo;
- Tavola 29 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Relazione descrittiva prestazionale;
- Tavola 30 - Impianti sportivi: Sede Associazioni sportive e Centro Servizi - Relazione descrittiva prestazionale;
- Tavola 31 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Sede Associazione sportiva e Centro Servizi - Elenco prezzi unitari;
- Tavola 32 - Impianti sportivi: campi per il gioco del calcio e del calcio a cinque, calcetto - Sede Associazione sportiva e Centro Servizi - Computo metrico estimativo;
- Tavola 33 - Norme Tecniche di Attuazione, con le modifiche contenute nelle considerazioni del presente parere;
- Schema di Convenzione, va inserito, anche attraverso specifico convenzionamento, l'utilizzo pubblico delle strutture per lo sport previste dal Programma Integrato (campi sportivi).

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute direttamente alla G.R.V. vale quanto detto nelle considerazioni del presente parere.

GIUSEPPE MANOLI

Il Comune è incaricato della correzione grafica dell'elaborato conseguente alle modifiche apportate.

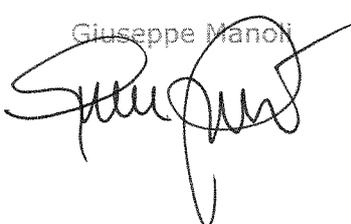
Vanno vistati n. 25 elaborati.

SB/mcp  
Urb-Vicenza-PRG Var-Programma Integrato-dcc 301\_02-CTR-PARERE-D

O M I S S I S

COMMISSIONE TECNICA REGIONALE  
"Sezione Urbanistica"  
Per copia conforme all'originale  
Consta di n. 6 fogli  
Venezia, li 22.1.2003

IL SEGRETARIO  
f.to Giuseppe Manoli

IL SÈCRETARIO  
Giuseppe Manoli  


IL PRESIDENTE  
f.to Vincenzo Fabris

GIUSEPPE MANOLI

GIUNTA REGIONALE DEL VENETO  
Copia conforme all'originale  
conservato agli atti

Venezia,

18 FEB. 2003



p. Il Segretario  
Rag. Maria Clara Malignon