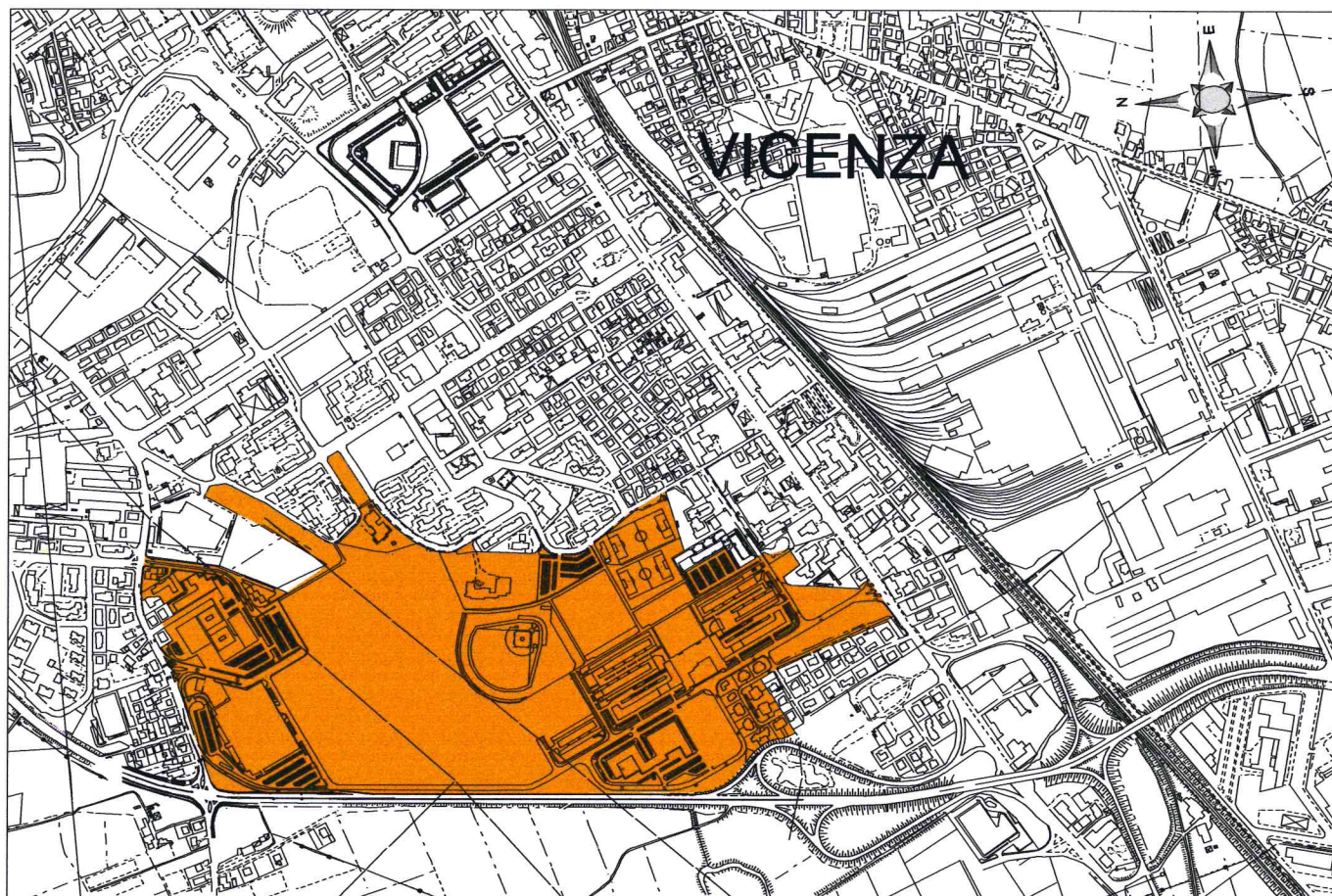




PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA ED AMBIENTALE
L.R. 1 GIUGNO 1999, n. 23

" P.I.R.U.E.A. POMARI "

Elaborato aggiornato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.74 del 29-30/10/2002
N. 188 DEL 29 APR. 2003

COMUNE DI VICENZA
PEI SpA
INCOS ITALIA SpA
VERDI IMMOBILIARE Srl

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 188 DEL 29 APR. 2003
IL PRESIDENTE
F.TO SURRENTINO
IL SEGRETARIO GEN.LE
F.TO GIULIANI

Tavola n.: 34	Scala:	Data: 30 Ottobre 2002
Rev. n./ data:	Rev. n./ data:	Rev. n./ data:
Descrizione: RELAZIONE GIURIDICO-URBANISTICA		
COMUNE DI VICENZA	Il Direttore Dipartimento Territorio Arch. Lorella Bressanello	PEI SpA
	Il Direttore Settore Urbanistica Arch. Franco Zanella	INCOS ITALIA SpA
		VERDI IMMOBILIARE Srl
		Il progettista Arch. Roberto Candussi

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTALE
DELL'AREA "POMARI" IN VICENZA

(L.R. 1° giugno 1999 n. 23)

Elaborato aggiornato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n. 74 del 29-30/10/02

RELAZIONE GIURIDICO-URBANISTICA

1 - BASE GIURIDICA E PROCEDURA

1.1- Il P.I.R.U.E.A. è stato elaborato e viene presentato sulla base della L.R. n. 23/1999. Ha pertanto natura ed efficacia giuridica di piano urbanistico attuativo del P.R.G.C. vigente (art. 2.2 L.R. n. 23/1999).

1.2 - Alcuni dei contenuti differiscono dalle previsioni del vigente PRGC; se ne chiede pertanto l'approvazione in variante al P.R.G.C.

1.3 - Se ne chiede l'approvazione secondo la normale procedura prevista per i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, con la successiva trasmissione alla Regione ai fini dell'approvazione definitiva, secondo la speciale previsione dell'art. 5.2 LR cit., poiché il P.I.R.U.E.A. non richiede la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, né sussistono altre ragioni che giustifichino il ricorso alla procedura di approvazione alternativa mediante accordo di programma.

2 – IL P.I.R.U.E.A. "POMARI": AMBITO DI INTERVENTO DEL P.I.R.U.E.A; AMBITO URBANISTICO DEL PIANO

2.1 - Il P.I.R.U.E.A. muove dall'analisi della situazione esistente ed individua le esigenze di riqualificazione relativamente ad una vasta ed omogenea porzione territoriale.

2.2. Soggetti promotori del Programma di riqualificazione sono, d'intesa con il Comune di Vicenza, le tre società (P.E.I. s.p.a.; Incos Italia s.p.a.; Verdi Immobiliare s.r.l.) che, assieme all'Ente comunale, hanno la disponibilità di tutti gli immobili ricompresi nell'area ancora da urbanizzare e da edificare, sita all'interno di un ambito territoriale già delimitato dal P.R.G.C. (e fatto oggetto di un Piano particolareggiato denominato "P.P.4 Pomari").

Il "P.P.4 Pomari", approvato nel 1987, alla scadenza del termine decennale di efficacia è risultato in parte non attuato.

Parimenti non attuato (ed anzi contestato anche in sede giudiziaria dalle Proponenti) è il Piano di completamento approvato dal Comune con delibera consiliare n.9/2000 per completare l'assetto urbanistico del territorio relativamente alla parte rimasta non urbanizzata e ineditata.

P.E.I. s.p.a., Incos Italia s.p.a. e Verdi Immobiliare s.r.l. hanno studiato, predisposto e proposto al Comune un Programma di riqualificazione urbana che, come detto, ricomprende le aree nella loro disponibilità, nonché le aree comunali non ancora urbanizzate né edificate, situate all'interno del P.P.4.

Il P.I.R.U.E.A. elaborato dalle Proponenti, nel prevedere l'assetto definitivo dell'intero ambito territoriale sostituendosi conseguentemente al Piano di completamento, si estende anche ad alcune aree limitrofe, esse pure nella disponibilità delle Proponenti o del Comune.

L'Amministrazione comunale ha invitato le Proponenti ad estendere l'analisi al più vasto ambito urbanistico nel quale l'ambito di intervento del Programma integrato si viene a collocare, così da fornire al Comune, in sede di valutazione finale di un Programma integrato in variante al P.R..G.C., tutti gli elementi utili per valutare come l'intervento di completamento proposto si coordini col contesto territoriale ed in particolare per verificare:

- che strade, parcheggi, piste ciclabili, aree a verde, edifici privati da realizzarsi nel settore d'intervento siano progettati in modo da risultare concretamente complementari all'edificato esistente;
- che nel settore d'intervento siano reperite ed attrezzate aree destinate ad opere di urbanizzazione in misura superiore a quanto richiesto dall'art. 25 l.r.61/85, per contribuire a ridurre quanto più possibile il deficit di standards pregressi riscontrato nell'intero territorio comunale;
- che nel settore d'intervento siano progettate e realizzate opere pubbliche (impianti sportivi) funzionali, oltre che ai nuovi insediamenti, anche al tessuto edilizio già esistente, sulla base di valutazioni generali riguardanti anche i rapporti con il contesto urbano circostante che viene in tal modo completato.

Le Proponenti hanno presentato un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A. "Pomari") che, sulla base di uno studio esteso a tutta la zona dell'ex P.P.4 (c.d. "Ambito urbanistico" del P.I.R.U.E.A. "Pomari"), individua all'interno di essa l'area interessata da un insieme coordinato di interventi di completamento e riqualificazione (c.d. "Ambito di intervento" del P.I.R.U.E.A. "Pomari"). Nessun intervento è previsto sulla restante area del P.P.4 in quanto già urbanizzata ed edificata sulla base del Piano particolareggiato approvato nel 1987, le cui prescrizioni, per quanto ancora suscettibili di assumere rilevanza, il Comune di Vicenza intende confermare.

L'intesa tra le Proponenti ed il Comune di Vicenza consente di disporre immediatamente di tutte le aree interessate dagli interventi in programma (c.d. "ambito di intervento") e di addivenire così in tempi certi al completamento dell'urbanizzazione e alla riqualificazione dell'intera area già pianificata col "P.P.4".

3 - FINALITA' E CARATTERISTICHE

3.1 - Il P.I.R.U.E.A. risponde alle finalità indicate dall'art. 1 LR 23/1999 e presenta le caratteristiche indicate dall'art. 2.1. LR citata.

3.2 - L'obiettivo della riqualificazione – sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello edilizio ed ambientale – è perseguito mediante un insieme sistematico di interventi che comprendono:

- l'ammodernamento ed il rafforzamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- la costruzione di nuove opere di pubblico interesse: realizzazione del Parco dello Sport costituito da
 - 3 campi per il gioco del calcio
 - 2 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.

3.3 - La proposta prevede pluralità di funzioni (impianti sportivi, aree per edilizia residenziale pubblica, superfici destinate ad usi commerciali e direzionali), realizzazione contestuale di opere pubbliche e private, dimensioni rilevanti sia sotto il profilo economico che urbanistico.

4 - AMMISSIBILITA' DEL P.I.R.U.E.A. RISPETTO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO

4.1 - Il P.I.R.U.E.A. interessa una vasta area del territorio urbano.

Il P.I.R.U.E.A. contiene una nuova proposta di pianificazione urbanistica attuativa, unitaria e coordinata, in sostanziale conformità allo strumento generale, fatte salve alcune modifiche di perimetro e di contenuti.

4.2 - L'ambito territoriale interessato dal programma integrato non è classificato o classificabile come zona residenziale di espansione, come tale sottratta - in linea di massima - all'operatività dei programmi integrati (art. 3.1 LR n. 23/1999).

4.3 - Già il P.R.G.C. non qualificava l'ambito territoriale in esame come zona residenziale di espansione in senso proprio. Per di più, esso è stato per larga parte urbanizzato ed edificato in sede di attuazione parziale del Piano particolareggiato P.P.4.

4.4 - Il dato formale è confermato sul piano sostanziale dalla verifica dell'obiettivo situazione attuale dell'ambito territoriale cui si riferisce il programma. In effetti, il programma di interventi del P.I.R.U.E.A. è orientato in misura assai significativa alla realizzazione di aree e strutture destinate all'uso pubblico contestualmente al completamento dell'edificato.

Lo stesso giudizio tecnico preliminare sul requisito principale richiesto dalla LR 23/1999 – l'esigenza di riqualificazione – implica che ci si trovi in presenza non già di aree libere destinate ad essere urbanizzate ex novo per consentire l'espansione edilizia con le sole opere a ciò necessarie e sufficienti secondo i normali parametri della LR 61/1985, bensì di uno spazio più

complesso, 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, sulla base di valutazioni generali riguardanti anche i rapporti dell'area interessata dal programma col contesto urbano circostante e la rispondenza di opere pubbliche ivi localizzate all'interesse generale.

5 - P.I.R.U.E.A. e strumenti urbanistici vigenti; variante al p.r.g.; edificazione nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A.

5.1 L'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Pomari": analisi degli strumenti urbanistici vigenti e dell'edificato

5.1.1 Il Piano regolatore comunale

Il vigente Piano regolatore comunale prescrive per l'ambito urbanistico in esame una molteplicità di destinazioni d'uso e detta diverse normative.

Tali destinazioni urbanistiche si possono così riassumere:

- zona soggetta a "Piano particolareggiato" (art. 41 delle N.T.A.);
- zona F1 – F (art. 25 comma 3 delle N.T.A.);
- zona RC 1 e RC 0,5 (art. 28 delle N.T.A.);
- zona CA/C (art. 32 delle N.T.A.);
- zona SP 1 – S (art. 24 comma 3 delle N.T.A.);
- area inclusa nel piano R-Pec (art. 42 delle N.T.A.)

5.1.2 Il Piano particolareggiato P.P.4

Il Piano particolareggiato "P.P. 4" (piano particolareggiato di iniziativa pubblica essendo il Comune proprietario di parte delle aree ricomprese nello strumento urbanistico) è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23039/169 del 13/10/86 ed approvato con deliberazione giuntale n. 7743/834 del 9 aprile 1987.

La Regione, con deliberazione giuntale n. 3776 del 30/06/87, ha avvocato il Piano particolareggiato, approvandolo con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 54 della legge regionale n. 61/85.

Infine, con deliberazione giuntale n. 2616 del 17/11/87, il Comune di Vicenza ha preso atto della deliberazione della Giunta regionale su indicata ed in particolare delle modifiche introdotte con riferimento ad alcuni elaborati del Piano particolareggiato (relazione; Tav. n. 8 – standards e destinazioni d'uso; Tav. n. 15 – Impianto fognature; Tav. n. 21 – Norme Tecniche di Attuazione). Il Piano particolareggiato è entrato in vigore in data 19 febbraio 1988.

5.1.3 Il Piano particolareggiato P.P.4 e le zone F1-F, RC1, RC 0,5 CA/C, SP1 – S, R-PEC

In base alle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. e alle disposizioni del Piano particolareggiato P.P.4 approvato come indicato nel paragrafo precedente, nell'area compresa nel perimetro dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. era consentita la seguente edificazione:

a) PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P.4

- volume residenziale: mc 162.502
- superficie produttiva: SU mq 30.000
- superficie commerciale direzionale: SU mq 23.680
- superficie commerciale-annonaria: SU mq 40.000

b) ZONA RC O,5

Sf: mq 2.013,69

u.f.: O,5

superficie residenziale di completamento: SU mq 1.006,84

c) ZONA RC 1

sf: mq 628,77

u.f.: 1

superficie residenziale di completamento: SU. mq 628,77

d) ZONA CA/C

s.f.: mq 2.584

u.f.: 1

superficie commerciale annonaria di completamento: SU mq 2.584

e) ZONA F1/F

sf: mq 9.549,13

uf.0.80

superficie commerciale-direzionale: SU mq 7.639,30

Nella zona S.P1-1 ricompresa nel perimetro dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A., si trova la scuola elementare "Zecchetto" con area a verde per una superficie fondiaria complessiva di mq 9.300

Nella zona R-PEC ricompresa nel perimetro dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A., si trovano:

- un sedime stradale con orientamento nord-sud previsto originariamente nel PEEP San Lazzaro
- un asilo nido ("San Lazzaro");
- un campo da calcio
- area a verde naturale di circa mq. 25.000, frazionata

Si riporta nella seguente tabella l'edificazione consentita in base alle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. e alle disposizioni del Piano particolareggiato P.P.4 approvato come indicato nel paragrafo precedente, nell'area compresa nel perimetro dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A.

Volume residenziale	Mc 162.502
SU Produttiva	Mq 30.000
SU Commerciale direzionale (PP4)	Mq 23.680
SU Commerciale annonaria (PP4)	Mq 40.000
SU Residenziale di completamento	Mq 1636
SU commerciale-direzionale (F1)	Mq 7.639
SU commerciale-annonaria (CA)	Mq 2584

5.1.4 La scadenza del Piano particolareggiato P.P.4

In data 18/02/98 è scaduto il termine di efficacia dello strumento urbanistico.

A tale data risultavano ancora mancanti parte dell'edificazione e parte delle opere di urbanizzazione.

La scadenza del termine non comporta tuttavia una lacuna di disciplina, in quanto ai sensi dell'art. 59 della L.R. 27/06/85 n. 61 "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo

fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso.. (omissis)".

Il Consiglio Comunale nella seduta del 17 febbraio 1998 decideva di non prorogare la validità del Piano particolareggiato.

Veniva quindi redatta (da parte della Ripartizione V Urbanistica) una proposta di Piano particolareggiato per la parte rimasta inattuata.

La proposta, presentata all'Amministrazione nell'agosto 1998, non aveva seguito stante la decisione in tal senso del Commissario Prefettizio.

Alla data di cessazione dell'efficacia del P.P.4 nelle aree ricomprese nel perimetro dell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. erano state realizzate le seguenti edificazioni:

DESTINAZIONE	EDIFICAB. PREVISTA	EDIF. REALIZZATA
Volume residenziale	Mc 162.502	Mc 162.502
SU Produttiva	Mq 30.000	Mq 4.400
SU Commerciale direzionale (PP4)	Mq 23.680	Mq 17.329
SU Commerciale annonaria (PP4)	Mq 40.000	Mq 27.068
SU Residenziale di completamento	Mq 1636	---
SU commerciale-direzionale (F1)	Mq 7.639	---
SU commerciale-annonaria (CA)	Mq 2584	----

5.1.5 Il Piano di completamento

L'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta n. 445 del 17/06/99, successivamente rettificata con delibera n. 578 del 21/07/99, stabiliva quindi i nuovi criteri per l'elaborazione del Piano di completamento.

Nel frattempo veniva adottata (con delibera consiliare n. 75 del 16-17/11/99) e approvata (con delibera consiliare n. 9 del 25/01/2000) una variante all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che prevedeva la collocazione, all'interno del P.P. 4, anche di una nuova volumetria destinata all'edilizia residenziale pubblica, da realizzarsi in sede di predisposizione del Piano di completamento relativo alla parte di P.P. 4 rimasta inattuata.

Con deliberazione giuntale n. 280 del 17/04/2000 veniva adottato il Piano di completamento del P.P. 4 per la parte rimasta inattuata. Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21/07/2000 il Piano veniva definitivamente approvato.

Il Piano di completamento, nel rispetto dei criteri dettati dall'Amministrazione comunale con la citata delibera giuntale n. 445/99, mirava ad assicurare il completamento del disegno urbanistico già delineato relativamente all'area considerata, attraverso l'inserimento di una volumetria destinata all'edilizia residenziale pubblica in sostituzione della superficie utile produttiva residua prevista dal Piano originario.

5.1.6 Il contenzioso

Contro la deliberazione approvativa del Piano di completamento Incos Italia S.p.A. e P.E.I. S.p.A., privati proprietari delle aree (ancora da urbanizzare e da edificare all'interno del P.P. 4 e per l'effetto) interessate dal Piano di completamento - ritenendo lesi i loro diritti e interessi legittimi – hanno proposto azione giudiziale.

Nella fase di attuazione del Piano di completamento sono sorti altri contenziosi tra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree.

In sintesi:

- ricorso al TAR Veneto n. 706/01 R.G., Sez. I, depositato in data 30/03/2001, proposto da P.E.I. S.p.A. e Incos Italia S.p.A. contro il Comune di Vicenza avverso e per l'annullamento della delibera del Consiglio comunale di Vicenza n. 58 del 21 luglio 2000, con la quale è stato approvato il piano di completamento del P.P. 4 per la parte rimasta inattuata e degli atti intervenuti nel procedimento di formazione del piano attuativo, approvato con la delibera impugnata.
- ricorso in appello al Consiglio di Stato n. 3296/2001 R.G., Sez. V, depositato in data 04/04/2001, proposto da Incos Italia S.p.A. e da P.E.I. S.p.A. contro il Comune di Vicenza per l'annullamento e la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale Veneto n. 177 del 29/01/2001 e la condanna del Comune di Vicenza al risarcimento in forma specifica o per equivalente dei danni subiti e subendi da ricorrenti nella vicenda sub judice;
- giudizio per risarcimento dei danni subiti n. 366/2000 R.G. proposto da Incos Italia, Pei S.p.A. e Consorzio "I POMARI", contro il Comune di Vicenza, innanzi al Tribunale di Vicenza, atto di citazione notificato in data 11/02/2000 Cron. N. 2632;
- ricorso al TAR Veneto n. 3499/2000 R.G., depositato in data 29/11/2000, proposto da Verdi Immobiliare contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del Piano di completamento del Piano particolareggiato P.P. 4 per la parte rimasta inattuata, adottata con deliberazione della Giunta Comunale di Vicenza n. 280 del 17/04/2000 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Vicenza del 21/07/2000 n. Prot. 19870/2000.
- contenzioso sorto tra PEI s.p.a e Comune di Vicenza in relazione all'occupazione abusiva, da parte del Comune, dell'area di circa mq. 527,00, vicino a Via P.L. da Palestrina (cfr. diffida inviata da P.E.I. SpA al Comune in data 22/02/97 con la quale P.E.I. SpA invita il Comune a sospendere immediatamente l'esecuzione dei lavori sul mappale 1318).
- ricorso al TAR Veneto n. 3222/97 R.G. depositato in data 27/10/97 proposto da P.E.I. S.p.A. contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del provvedimento di occupazione d'urgenza dei terreni necessari alla realizzazione del progetto di opera pubblica di cui alla delibera di G.M. n. 159 del 06/03/1997 e delibera di C.C. n. 55 del 04/03/97.

5.2 L'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. "POMARI"

5.2.1 Il P.I.R.U.E.A. proposto presenta una valida soluzione per il completamento delle opere rimaste inattuate (opere di urbanizzazione; edificazione; attrezzature pubbliche).

5.2.2 Per rendere il P.I.R.U.E.A. maggiormente funzionale al completamento dell'ambito urbanistico del P.P.4 è stata prevista una particolare perimetrazione dell'ambito di intervento con l'inserimento sia delle aree private prospicienti V.le San Lazzaro, Via Fermi e Via P.L. da Palestrina, di cui al Piano di Recupero 1/93, sia delle aree comunali confinanti con Via Piccoli,

via Corelli e via Bellini. L'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A prevede altresì il recupero funzionale di aree marginali a verde mai attrezzate all'interno del Piano R-PEC "San Lazzaro", creando i presupposti per la realizzazione di un futuro parco di oltre 50.000 mq.

5.2.3 Le opere previste nel Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale sono le seguenti:

- realizzazione di nuove strade e completamento delle opere di urbanizzazione da cedere successivamente al Comune (strade, parcheggi, verde, piste ciclabili, fognature, sottoservizi, ecc.);
- realizzazione da parte dei privati di n. 3 campi per il gioco del calcio e n. 2 per il gioco del calcetto
- realizzazione da parte dei privati di un edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive, completo di locali di servizio e spogliatoi;
- realizzazione da parte dei privati di un edificio da destinarsi a centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato;
- urbanizzazione di un'area (in parte di proprietà pubblica, in parte di proprietà privata ceduta al Comune) all'interno della quale il Comune potrà realizzare edilizia residenziale pubblica, per una volumetria di circa mc. 37.500;
- realizzazione da parte dei privati di edifici a destinazione direzionale e commerciale (uffici e negozi) come meglio indicato nel paragrafo 5.3.

5.2.4 La realizzazione di importanti strutture sportive nonché l'ampia dotazione di servizi e standards di cui verrà fornita l'area costituiranno l'elemento in grado di riqualificare l'intero ambito urbanistico, andando a sopperire anche alle gravi carenze dei quartieri limitrofi costruiti negli anni 50-60 senza alcun disegno urbanistico e con assoluta carenza di servizi e spazi pubblici.

5.3 La nuova edificazione nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A Pomari. Varianti al P.R.G.C.

5.3.1 Per quanto concerne la nuova edificazione nel perimetro dell'ambito di intervento P.I.R.U.E.A, si precisa che il Programma integrato prevede una modifica ad alcune destinazioni di zona per le aree ricomprese nel ridetto perimetro rispetto alle previsioni di P.R.G., comportandone variante.

5.3.2 Il programma integrato, modificando sul punto le previsioni del vigente P.R.G., ricomprende nel proprio perimetro, dando una nuova disciplina, anche aree limitrofe al Piano particolareggiato "P.P.4 Pomari" ed urbanisticamente destinate a RC, F, SP, CA nonché un'area ricompresa nella parte est del Piano "R-Pec".

Per quanto riguarda le aree limitrofe urbanisticamente destinate a RC, F, SP, sono riconfermate le superfici utili già previste dal vigente strumento urbanistico.

Sulla striscia a verde di circa 4.000 mq lungo il fronte di via Piccoli, attualmente ricompresa nel Piano "R-Pec" e di proprietà comunale, nonché sull'adiacente striscia, sempre di proprietà comunale, attualmente destinata a CA (pari a circa mq 2.500), si prevede, a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 1, il mantenimento a verde di uso pubblico di tutta la fascia.

In sede attuativa del Programma integrato le Parti proponenti ed il Comune provvederanno alla ridefinizione del perimetro delle aree di pertinenza delle due strutture scolastiche, come indicato nella tav. 17 del P.I.R.U.E.A.

Nelle aree all'interno dell'ambito urbanistico studiato dal Programma integrato ed esterne all'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A (aree, come detto, già urbanizzate ed edificate in forza delle previsioni del Piano particolareggiato approvato nel 1987) rimangono evidentemente confermate le prescrizioni vigenti al momento dell'adozione del P.I.R.U.E.A.

5.3.3.1

Il piano urbanistico attuativo in variante al P.R.G.C. ("P.I.R.U.E.A Pomari") che le Proponenti hanno predisposto (comprendendo, su richiesta del Comune, tutto il perimetro dell'area dall'art. 41, comma 2, N.T.A. del P.R.G.C. indicata come "P.P.4 Pomari) risulta per quanto sopra costituito da due ambiti:

- l'Ambito Edificato (nelle tavole grafiche indicato come "A.E." "Ambito Edificato") dove rimangono confermate le prescrizioni vigenti al momento dell'adozione del P.I.R.U.E.A.
 - l'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari (nelle tavole grafiche indicato come "A.I." "Ambito d'intervento") (ove verrà completata l'urbanizzazione e l'edificazione dell'ambito urbanistico sulla base delle previsioni delle nuove n.t.a. qui introdotte in variante al P.R.G.C.);
- All'interno dell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a - nell'ambito della destinazione Commerciale-Direzionale e Annonaria:
 - uffici pubblici e privati;
 - negozi, mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
 - 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, ecc.)
- b - nell'ambito della destinazione edilizia residenziale:
 - Edilizia residenziale pubblica
- c - nell'ambito della destinazione ad edilizia scolastica
 - edilizia scolastica

5.3.3.2. Con la presentazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, predisposto d'intesa con il Comune, si propone pertanto di adottare e approvare la seguente variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore generale comunale vigente, così come modificato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n.3776 del 30.06.1997, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale del Veneto 1 giugno 1999, n.23

<<L'art. 41 – comma 2 è così modificato:

“2.- Per ciascun Piano particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

- P.P.1 (Fornaci Lampertico)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.2 (ex Fornaci Lampertico)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.3 (S.Agostino)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.4 (Pomari)

ABROGATO

- P.P.5 (Ferrotramvie)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.6 (Gresele)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.7 (Beltrame)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.8 (Zambon Sud)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.9 (Zambon Nord)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.10 (Laghetto – Viale Dal Verme)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.11 (Fro-Maltauro)

..... omissis (INVARIATO)

- P.P.12 (Via Quadri)

..... omissis (INVARIATO)”

Dopo l’art. 41 quater è inserito il seguente articolo

“41 *quinquies* - *Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ‘Pomari’*

Nelle tavole di P.R.G. 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 dell’ambito urbanistico del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Pomari” deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di P.R.G.C. contenuti nelle n.t.a. approvate in sede di approvazione del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ‘Pomari’”.

5.3.4 L’edificazione consentita all’interno dell’ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. “Pomari” è già stata in parte realizzata in forza del precedente piano attuativo P.P.4 ed in parte verrà realizzata nell’ambito di intervento del P.I.R.U.E.A

In particolare:

- volume residenziale (compreso ERP):	mc.200.002 di cui mc.162.502 già realizzati
- SU a destinazione produttiva:	mq.4.400 di cui mq.4.400 già realizzati
- SU a destinazione commerciale – direzionale:	(mq.25.600+mq.23.680+mq.1.636+mq.7.639=)
	mq 58.555 di cui mq. 17.329 già realizzati
- SU a destinazione commerciale – annonaria:	(mq.40.000+mq.2.584=) mq.42.584 di cui
	mq.27.068 già realizzati

Si riassumono nella seguente tabella le volumetrie e le superfici utili all'interno dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. Pomari, specificando l'edificazione già realizzata e l'edificazione da realizzarsi nell'ambito di intervento del programma integrato; nella tabella, al fine di determinare il beneficio che le parti proponenti conseguirebbero con l'approvazione del Programma integrato (cfr. parag. 9), vengono confrontate le volumetrie e le superfici utili (realizzate e da realizzare) previste nell'ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A con le volumetrie e le superfici utili consentite nel medesimo ambito prima dell'approvazione del Piano di Completamento di cui al punto precedente.

DESTINAZIONE	Edificabilità prevista prima del Piano di Completamento	Edificabilità realizzata	Edificabilità complessiva P.I.R.U.E.A.	Edificabilità da realizzarsi
Volume residenziale (volum. Resid. privata) -- (ERP)	Mc 162.502	Mc 162.502	Mc 162.502 + mc 37.500	-- + mc 37.500
SU Produttiva	Mq 30.000	Mq 4.400	Mq 4.400	--
SU Commerciale direzionale (derivante da modifica della destinazione della originaria SU produttiva P.P.4 non realizzata [mq 30.000-4.400])	---	---	Mq 25.600	Mq 25.600
SU Commerciale direzionale (ex PP4)	Mq 23.680	Mq 17.329	Mq 23.680	Mq 6.351
SU Commerciale annonaria (ex PP4)	Mq 40.000	Mq 27.068	Mq 40.000	Mq 12.932
SU Residenziale di completamento	Mq 1636	---	Mq 1636	Mq 1636
SU commerciale-direzionale (ex F1)	Mq 7.639	---	Mq 7.639	Mq 7.639
SU commerciale-annonaria (ex CA)	Mq 2584	----	Mq 2.584	Mq 2.584

Il P.I.R.U.E.A. conferma in parte e localizza la volumetria di edilizia residenziale pubblica introdotta con la delibera consiliare n.9/2000. Il P.I.R.U.E.A. conferma e localizza altresì le superfici quantitative previste prima di tale delibera, modificando la destinazione d'uso in commerciale/direzionale, essendo tale destinazione più consona al tessuto edilizio che si è andato a consolidare negli anni. Riclassifica, inoltre, in termini di superfici, anche l'area originariamente prevista quale sede stradale all'interno dell'area denominata PP4 (in quanto la strada stessa è stata realizzata più a ovest).

5.4 Standards urbanistici; superfici destinate ad opere di urbanizzazione

5.4.1 Relativamente agli standards urbanistici, il Programma integrato rispetta i limiti fissati dall'art. 25 LR 61/1985, cui rinvia l'art. 3.4 LR 23/1999.

Occorre precisare che - come espressamente dispone l'art. 25, 3° comma cit. - la dotazione minima va assicurata "relativamente ai nuovi insediamenti" ossia al nuovo carico urbanistico determinato dagli interventi di nuova edificazione previsti dal programma integrato (nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A.).

5.4.1.1 Ove si estenda l'esame all'intero ambito urbanistico studiato dal Programma integrato, si verifica che, per quanto riguarda il calcolo delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione, gli standards corrispondenti alle precedenti previsioni degli strumenti

urbanistici attuativi in passato approvati vengono nei conteggi confermati nella misura già quantificata (in osservanza dell'articolo 18 delle N.T.A. del P.R.G.). Ad essi, come meglio precisato nel successivo paragrafo 5.4.2., sono ovviamente aggiunti ulteriori standards (calcolati ex art. 25 L.R. 61/85) per le nuove superfici utili introdotte dal P.I.R.U.E.A. e da realizzarsi nell'ambito di intervento.

5.4.1.2. Va al riguardo sottolineato che la legge speciale sui P.I.R.U.E.A. fa (esclusivamente) rinvio alla dotazione minima di standards fissata dalla legge urbanistica veneta (dall'art. 25 LR 61/1985), senza riferimento alcuno ai contenuti – eventualmente difformi, nel senso di un incremento degli standards - dei piani regolatori generali comunali. Ciò appare ampiamente giustificato alla luce della particolarità dei programmi integrati, condizionati dalla peculiarità delle zone interessate, dai costi normalmente elevati connessi alla loro riqualificazione, dalla valutazione complessiva del beneficio che ne deriva all'interesse generale.

Ne consegue che la norma della legge speciale sui P.I.R.U.E.A. da ultimo citata non può che prevalere su eventuali difformi prescrizioni contenute nei PRGC.

5.4.1.3. Con l'attuazione del P.I.R.U.E.A. proposto, comunque, all'interno dell'ambito urbanistico studiato non solo viene rispettata la previsione di cui all'art. 3.4. L.R. 23/99, ma – pur non essendo a ciò *ex lege* tenute le Proponenti – viene garantita una superficie complessiva destinata ad opere di urbanizzazione ben superiore ai limiti minimi fissati dalla normativa in materia (art. 25 L.R. 61/1985) per la nuova edificazione. In particolare, la superficie che all'interno del perimetro dell'Ambito urbanistico in esame risulterà destinata a standards sarà addirittura non inferiore al valore (mq. 256.000) che al riguardo era stato originariamente fissato (si tratta del c.d. << monte “S” >>) per il P.P.4 in sede di approvazione regionale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (cfr. delibera di Giunta regionale n. 3153 del 14 giugno 1983).

5.4.1.4. Si ricorda sul punto che le Norme Tecniche di Attuazione del PRGC di Vicenza hanno introdotto, per l'individuazione degli standards in sede di pianificazione attuativa, un'ulteriore distinta imposizione, rappresentata dall'obbligo di reperire anche altri standards (oltre a quelli “minimi” di legge), commisurati al “fabbisogno teorico” delle residenze esistenti nel territorio comunale, per colmare il deficit accumulato nel passato di aree pubbliche a servizio dell'intera città (si tratta peraltro di una norma di dubbia legittimità, posto che la disposizione di P.R.G.C. appare essere di contenuto sostanzialmente espropriativo e priva di puntuale base normativa).

5.4.1.5. Anche a voler prescindere da tutte le considerazioni suesposte (con l'attuazione del Programma integrato “Pomari” si rispettano i limiti fissati dall'art. 25, l.r. 61/85, cui rinvia l'art. 3.4., l.r. 23/99; con l'attuazione del P.I.R.U.E.A. si assicura all'interno dell'Ambito urbanistico in esame una superficie destinata ad opere di urbanizzazione ben superiore a quella minima fissata dalla legge per la nuova edificazione; in ogni caso il P.I.R.U.E.A., che garantisce nell'ambito urbanistico, per le opere di urbanizzazione, una superficie pari a mq. 256.000, oltre alle aree destinate all'edilizia scolastica, pari a mq 19.459, è – e può essere, per legge - in variante al PRGC. In particolare, ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 23/99 gli interventi previsti da un Programma Integrato approvato nelle modalità previste dalla ridetta norma possono comportare varianti al Piano Regolatore Generale anche superando i limiti di cui al comma 4 dell'art. 50 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61, come modificata dalla L.R. 5 maggio 1998, n. 21.

Variante ampiamente giustificata, sul piano giuridico e urbanistico, sia sulla base di una considerazione globale dell'interesse pubblico all'attuazione del programma integrato, sia sulla base dell'ulteriore e più specifica considerazione che il P.I.R.U.E.A. prevede comunque la realizzazione di aree pubbliche in misura ben superiore alla quantità minima di standards

funzionali ai nuovi insediamenti, concorrendo così a soddisfare almeno in parte anche il deficit pregresso.

5.4.2 Premesso quanto sopra, si indicano nelle seguenti tabelle i conteggi delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione (indicate nelle tavole progettuali) che, in esito agli interventi attuativi del P.I.R.U.E.A nell'ambito di intervento, risulteranno all'interno dell'ambito urbanistico studiato dal Programma integrato: gli standards corrispondenti alle precedenti previsioni degli strumenti urbanistici attuativi in passato approvati vengono confermati nella misura già quantificata (in osservanza dell'articolo 18 delle N.T.A. del P.R.G.); gli standards relativi alle nuove superfici utili previsti dal P.I.R.U.E.A. (nell'ambito di intervento) sono state invece calcolati ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 61/85.

STANDARDS DI TUTTO L'AMBITO URBANISTICO DEL P.I.R.U.E.A. – SUPERFICI

DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

VERIFICA STANDARDS ALL'INTERNO DELL'AMBITO URBANISTICO DEL P.I.R.U.E.A. POMARI
CON LE NUOVE SUPERFICI E DESTINAZIONI D'USO

Riepilogo Superfici e destinazioni d'uso

DESTINAZIONE	PP4 ORIGINARIO	P.I.R.U.E.A. POMARI	REALIZZATI	DA REALIZZARE			DA REALIZZARE
			Superfici già Autorizzate e realizzate	Superfici previste da strumenti urbanistici già approvati (Piano di Completamento e PRG) riproposte dal P.I.R.U.E.A.			Superfici del PP4 riproposte dal P.I.R.U.E.A. NUOVE SUPERFICI
SU	Vedi tav. 8			COMUNE	PEI + INCOS	VERDI	
Volume res.le mc.	162.502	162.502	162.502				
Edilizia con./sovv mc.		37.500		37.500			
TOTALE VOLUME	162.502	200.002	162.502	37.500			
Sup produttiva mq.	30.000	4.400	4.400				
Sup commle-dir.le mq.		25.600					25.600
Sup comm.le-dir.le mq.	23.680	23.680	17.329		6.351		
Sup comm.ann. mq.	40.000	40.000	27.068		7.259	5.673	
Zona RC com.-dir mq.		1.636					1.636
Zona F1 com.-dir mq.		7.6395					7.639
Zona CA comm. ann.		2.584		2.584			
<i>Sommano</i>			48.797	2.584	13.610	5.673	34.875
Parziale superfici			48.797	56.742			
TOTALE SUPERFICI	93.680	105.539	105.539				

RIEPILOGO:

Volume residenziale	mc. 162.502 + 37.500=	200.002
	di cui realizzati mc.	162.502
Su comm.le-dir.le	25.600+23.680+1.636+7.639=	58.555
	di cui già realizzati mq	17.329
Su comm.le-annonaria	40.000+2.584	42.584
	di cui già realizzati mq	27.068
Su produttiva	4.400	4.400
	di cui già realizzati mq.	4.400

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI COMPLESSIVI NECESSARI PER ATTUARE LE PREVISIONI del P.I.R.U.E.A. POMARI

Calcolo effettuato ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. per gli edifici già realizzati e/o previsti da strumenti urbanistici approvati (pp4, Piano di Completamento e PRG)
e ai sensi dell' art. 25 della L.R. 61/85 per le nuove superfici previste nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A.

INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

Volumetria già realizzata e/o prevista da strumenti urbanistici approvati mc. 200.002

Spazi pubblici relativi alla volumetria già realizzata e/o prevista da strumenti urbanistici approvati

Abitanti equivalenti mc. 200.002 / 120 mc. ab. = abitanti n. 1.667

Quantità previste dall' art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.

A) Aree destinate all'urb. 1^

- spazi a verde attrezzato di uso pubblico	mq.	4 x 1.667 = mq.	6.668
- aree a parcheggio pubblico (escluse sedi viarie)	mq.	2,5 x 1.667 = mq.	4.168

B) Aree destinate all'urb. 2^

- Aree per il gioco, lo sport e a parco.	mq.	9.5 x 1.667 = mq.	15.837
--	-----	-------------------	--------

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Superficie già realizzata mq. 4.400

Per la determinazione degli spazi pubblici , essendo questi rapportati alla superficie territoriale (St), nel PP4 approvato, si è determinata questa assumendo come indice di utilizzazione territoriale (UT) , per le zone produttive di espansione (art. 31 PRG punto "d") , 0,5 mq/mq. Pertanto vista la SU come sopra determinata in mq. 4.400 la superficie territoriale di competenza dell'insediamento produttivo è pari a . mq. 8800 (St).

Spazi Pubblici relativi alla superficie già realizzata

A) Aree destinate all'urb. 1^

- spazi a parcheggio pubblico			
Su mq. 4400 con St 8800		8% x 8.800 =	mq. 704

B) Aree destinate all'urb. 2^

- spazi pubblici o per attività collettive a verde e/o parcheggio			
Su mq. 4400 con St 8800	verde :	7% x 8.800 =	mq. 616

INSEDIAMENTO A CARATTERE COMMERCIALE – DIREZIONALE

Superficie utile commerciale – direzionale -annonaria = mq 101.139

Così suddivisa :

Superficie utile commerciale -annonaria =	già realizzata	mq.	27.068
Sup prevista da strumenti urbanistici già approvati	da realizzare	mq.	15.516
Sup prevista dal P.I.R.U.E.A. –nuova superficie-	da realizzare	mq.	0

Superficie utile commerciale =	già realizzata	mq.	5.935
Sup prevista da strumenti urbanistici già approvati	da realizzare	mq.	0
Sup prevista dal P.I.R.U.E.A. –nuova superficie- (9275x 0,4 + 25600x 0,4= 3710+10240)	da realizzare	mq.	13.950

Superficie utile direzionale =	già realizzata	mq.	11.394
Sup prevista da strumenti urbanistici già approvati	da realizzare	mq.	6.351
Sup prevista dal P.I.R.U.E.A. – nuova superficie- (9275x 0,6 + 25600x 0,6= 5565+15360)	da realizzare	mq.	20.925

Riepilogo:

Destinazione	Commerciale	Direzionale	Comm.Annonaria	Totale
Superfici già realizzate				mq. 44.397
Di cui a destinazione Comm.le	mq. 5.935			
Dir.le		mq. 11.394		
Comm. Annonaria			mq. 27.068	
Superfici da realizzare previste da strumenti urbanistici già approvati				mq. 21.867
Di cui a destinazione Comm.le	mq. /			
Dir.le		mq. 6.351		
Comm. Annonaria			mq. 15.516	
Superfici da realizzare previste dal P.I.R.U.E.A.				mq. 34.875
Di cui a destinazione Comm.le	mq. 13.950	mq.		
Dir.le		mq. 20.925		
Comm. Annonaria			mq. /	
	mq. 19.885	mq. 38.670	mq. 42.584	
	101.139			101.139

Spazi pubblici relativi alle superfici già realizzate e/o previste da strumenti urbanistici già approvati

Quantità previste dall' art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.

A) Aree destinate all'urb. 1^

- spazi a parcheggio pubblico

$$(27068+5935+11394+6351)= 50.748$$

$$20\% \times 50.748 = \text{mq. } 10.150$$

L.R. 37/99

$$(15.516)$$

$$0,4 \times 15.516 = \text{mq. } 6.206$$

B) Aree destinate all'urb. 2^

- spazi pubblici o per attività collettive (verde e/o parcheggio)

$$\text{verde} \quad 40\% \times 50.748 = \text{mq. } 20.300$$

L.R. 37/99

$$(15.516)$$

$$\text{verde} \quad 0,4 \times 15.516 = \text{mq. } 6.206$$

Spazi pubblici relativi alla superficie da realizzare

Quantità previste dall' art. 25 della L.R. 61/85

A) Aree destinate all'urb. 1^

- spazi a parcheggio pubblico

$$0,4 \text{ mq/mq} \times 34.875 = \text{mq. } 13.950$$

B) Aree destinate all'urb. 2^

- spazi pubblici o per attività collettive (VERDE E/O PARCHEGGIO)

$$\text{verde} \quad 0,4 \text{ mq/mq} \times 34.875 = \text{mq. } 13.950$$

SUDDIVISIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI PUBBLICI

		REALITIVI AGLI EDIFICI	
		GIA' REALIZZATI	DA REALIZZARE
Urb. 1 – spazi a verde attrezzato di uso pubblico - Res. =	mq.	6.668	
Urb. 2 – aree per il gioco, lo sport e a parco - Res. =	mq.	15.837	
Urb. 2 – spazi pubblici per attività collettive – Prod. =	mq.	616	
Urb. 2 – spazi pubblici e per attività collettive –Comm –Dir.	mq.	20.300	
	<u>mq.</u>	<u>6.206</u>	<u>13.950</u>
sommano	mq.	49.627	13.950
Spazi a verde, per il gioco,lo sport			63.577
Urb. 1^ - aree a parcheggio pubblico – Res. =	mq.	4.168	
Urb. 1^ - spazi a parcheggio pubblico – Prod. =	mq.	704	
Urb. 1^ - spazio a parcheggio pubblico – Comm. – Direz. =	mq.	10.150	
	<u>mq.</u>	<u>6.206</u>	<u>13.950</u>
sommano	mq.	21.228	13.950
Parcheggi			35.178
		mq.	70.855
			27.900
TOTALE	mq.		98.755
Di cui :			
reperiti			
su aree dei privati :	VERDE	mq .	51.950
	PARCHEGGI	mq.	<u>30.740</u>
		mq.	82.690
su aree del Comune :	VERDE	mq .	11.627
	PARCHEGGI	mq.	<u>4.438</u>
		mq.	16.065
TOTALE	mq.		98.755

5.4.3 RIEPILOGO PARCHEGGI E VERDE PREVISTI DAL PIANO

Riepilogo parcheggi previsti dal piano su aree pubbliche e private

PARCHEGGIO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.
P 1	PUBBLICO	4.739
P 2	PUBBLICO	6.329
P 3	PUBBLICO	1.693
P 4	PUBBLICO	4.553
P 5	PUBBLICO	3.410
P 5	PUBBLICO	2.610
P 6	PUBBLICO	3.309
P 6	PUBBLICO	1.866
P 7	PUBBLICI	195
P 8	PUBBLICI	1.175
P 6 AB	PRIVATI DI USO PUBBLICO	3.551
P 6 EF	PRIVATI DI USO PUBBLICO	3.551
P 4 A	PRIVATI DI USO PUBBLICO	7.517
P 5 A1	PRIVATI DI USO PUBBLICO	4.406
P 5 A2	PRIVATI DI USO PUBBLICO	4.045

TOTALE parcheggi di piano	52.949
----------------------------------	---------------

di cui :

Riepilogo parcheggi su aree private di uso pubblico e da cedere al Comune

PARCHEGGIO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.
P 3	PUBBLICO	1.693
P 4	PUBBLICO	4.553
P 5	PUBBLICO	3.410
P 5	PUBBLICO	2.610
P 6	PUBBLICO	3.309
P 6	PUBBLICO	1.866
P 7	PUBBLICO	195
P 6 AB	PRIVATI DI USO PUBBLICO	3.551
P 6 EF	PRIVATI DI USO PUBBLICO	3.551
P 4 A	PRIVATI DI USO PUBBLICO	7.517
P 5 A1	PRIVATI DI USO PUBBLICO	4.406
P 5 A2	PRIVATI DI USO PUBBLICO	4.045

TOTALE parcheggi su aree private	40.706
---	---------------

STANDARDS MINIMO (mq. 30.740)

Riepilogo verde previsto dal piano

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.
Campi da calcio esistenti nell'area R-PEC	13.088
Verde attiguo asilo nido	2.651
Verde aree stradali:	
$25+127+32+70+92+86+184+118 = 734$	
$118+184+88+131+70+32+88+25 = 736$	
$188+108+66 = 362$	
$69+50+274+88+106+159+16+420+296 = 1.478$	3.310
Superficie a verde prevista dal Piano	113.161
TOTALE SUPERFICI A VERDE	132.210

Riepilogo verde di piano su aree private già cedute e da cedere al Comune

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.
Superficie a verde su aree stradali:	
$55+32+70+92+86+184+118+$	
$+118+184+88+131+70+32+32+88+25+$	
$+188+108+66+$	
$69+50+274+88+106+159+16+420+296 =$	3.310
Superficie a verde su aree private già realizzate (35.594-3.310)	32.284
Superficie aree già cedute	30.346
TOTALE SUPERFICIE A VERDE DI PIANO SU AREE PRIVATE	65.940

STANDARDS MINIMO (mq. 51.950)

5.4.4 – SUDDIVISIONE FUNZIONALE DELLE AREE

Superficie territoriale del Piano

mq. 456.037

SUDDIVISIONE FUNZIONALE DELLE AREE			
AREE GIÀ EDIFICATE IN ATTUAZIONE DEL P.P.4/89			mq. 85.475
AREE RISERVATE ALL'EDIFICAZIONE DI PROGETTO			mq. 89.104
AREE PER EDILIZIA ERP MQ. 17.401 – 11.402 = SEDIME EDIFICI “8A” E “8B”			mq. 5.999
AREE DESTINATE AD EDILIZIA SCOLASTICA			mq. 19.459
AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE			
Aree stradali	mq.	34.214	
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	
Parziale		mq. 247.955	
Aree private di uso collettivo a servizio delle attività insediate	mq.	8.045	
Totale			mq. 256.000
SUPERFICIE TOTALE DEL PIANO			mq. 456.037

6 I TEMPI DI ATTUAZIONE

Il tempo totale di realizzazione delle opere edilizie ed infrastrutturali previste nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. Pomari è di 10 anni con il seguente crono-programma:

- Opere di urbanizzazione primaria - articolo 3.2.1. - Le Proponenti si impegnano a presentare la richiesta di concessione edilizia per le opere di urbanizzazione primaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, ad iniziarle entro mesi tre dal rilascio dei necessari provvedimenti concessori e ad ultimarle entro l'arco temporale di otto anni dal loro inizio; il Comune si impegna fin d'ora, a fissare i termini di ultimazione delle opere in conformità al disposto dell'art. 78, II comma, ultima parte, della L.R. 61/85 dandosi atto che, per l'entità delle opere da realizzare e comunque per le particolari caratteristiche tecnico-costruttive delle stesse sono necessari termini di ultimazione lavori e di richiesta del certificato di agibilità più ampi rispetto a quelli ordinari normativamente previsti.
- Opere di urbanizzazione secondaria - articolo 3.2.2. - Le Proponenti si impegnano a presentare la richiesta di concessione edilizia per le opere di urbanizzazione secondaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, ad iniziarle entro mesi tre dal rilascio dei necessari provvedimenti concessori e ad ultimarle entro l'arco temporale di otto anni dal loro inizio; il Comune si impegna fin d'ora, a fissare i termini di ultimazione delle opere in conformità al disposto dell'art. 78, II comma, ultima parte, della L.R. 61/85 dandosi atto che, per l'entità delle opere da realizzare e comunque per le particolari caratteristiche tecnico-costruttive delle stesse sono necessari termini di ultimazione lavori e di richiesta del certificato di agibilità più ampi rispetto a quelli ordinari normativamente previsti.
- Impianti sportivi ed attrezzature sportive che saranno cedute, a collaudo avvenuto, al Comune – articolo 3.4. - Le Proponenti si impegnano a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto degli impianti sportivi e delle attrezzature sportive (compreso l'edificio da adibirsi a sede di associazioni sportive) entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; le Proponenti si impegnano ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione degli impianti sportivi e delle attrezzature sportive entro dodici mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarle entro tre anni dall'inizio dei lavori.
- Edificio da destinarsi a Centro servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato, che sarà ceduto, a collaudo avvenuto, al Comune – articolo 3.4. - Le Proponenti si impegnano a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto dell'edificio da destinarsi a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; le Proponenti si impegnano ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'edificio da destinarsi a sede e servizi per associazioni culturali, sportive e di volontariato entro dodici mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarlo entro tre anni dall'inizio dei lavori.

7. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

7.1.- L'attuazione integrale del programma è finanziata quasi esclusivamente con risorse private messe a disposizione dai privati proponenti.

Il Comune concorre esclusivamente con la cessione alla Società P.E.I. (soggetto proponente) di diritti edificatori residui pari a mq. 2584 di Su con destinazione CA/C e con un concorso forfettario (a favore di P.E.I. S.p.A., soggetto proponente) per finanziare la realizzazione degli standards pregressi e degli impianti sportivi determinato in € 1.023.130,32. Detto concorso

finanziario, peraltro, non comporterà alcuna mobilitazione di risorse per il Comune di Vicenza, essendo previsto in sede di convenzione attuativa che il relativo importo verrà decurtato dalla somma che le Proponenti saranno tenute a versare all'Ente a titolo di contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Ove poi, per ipotesi, il contributo di concessione relativo al costo di costruzione dovesse risultare inferiore al concorso finanziario comunale rivalutato secondo le previsioni contrattuali, il Comune di Vicenza, operata la compensazione, non sarà tenuto a corrispondere la maggior somma alle Proponenti.

L'attuazione del P.I.R.U.E.A. nell'ambito di intervento prevede l'acquisto, da parte del Comune, di un'area di circa mq 5430, attualmente di proprietà di un soggetto proponente (P.E.I. S.p.A.), destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata. Alla corresponsione del prezzo di acquisto (valore dell'area: € 883.352,40) il Comune provvederà, secondo quanto previsto dalla convenzione, con le somme che l'Ente medesimo riscuoterà dalle Proponenti a titolo di costo di costruzione.

Il costo dell'intervento ammonta a € 8.549.553,65, cui vanno aggiunti gli oneri finanziari la cui entità va determinata considerando che le infrastrutture e le opere da destinarsi ad uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria; impianti ed attrezzature sportive, centro servizi per associazioni culturali ecc.), verranno completate prima della realizzazione degli edifici privati, la cui commercializzazione dovrebbe permettere la copertura dei costi sostenuti.

Le Società Proponenti provvederanno all'esecuzione dell'intervento facendo ricorso in parte a mezzi propri ed in parte (circa 55% del costo totale) a finanziamenti bancari.

Il piano economico finanziario costituisce l'allegato "a" allo schema di convenzione del P.I.R.U.E.A. Pomari e forma parte integrante della presente relazione.

8. BENEFICI DERIVANTI AL COMUNE DI VICENZA DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A.:

8.1.- I benefici derivanti al Comune di Vicenza dall'attuazione del P.I.R.U.E.A. comprendono:

- 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;
 - nuove 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"

- P.E.I. S.p.A. e Incos Italia S.p.A. rinunceranno a spese compensate al ricorso al TAR Veneto n. 706/01R.G., Sez. 1, depositato in data 30/03/2001, dalle stesse proposto contro il Comune di Vicenza avverso e per l'annullamento della delibera del Consiglio Comunale di Vicenza n. 58 del 21 luglio 2000, con la quale è stato approvato il piano di completamento del P.P. 4 per la parte rimasta inattuata e degli atti intervenuti nel procedimento di formazione del piano attuativo, approvato con la delibera impugnata;
- Incos Italia S.p.A. e P.E.I. S.p.A. rinunceranno a spese compensate al ricorso in appello al Consiglio di Stato n. 3296/2001 R.G., Sez. 5 depositato in data 04/04/2001, dalle stesse proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento e la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale Veneto n. 177 del 29/01/2001 e la condanna del Comune di Vicenza al risarcimento in forma specifica o per equivalente dei danni subiti e subendi da ricorrenti nella vicenda sub iudice;
- Incos Italia e Pei S.p.A. rinunceranno a spese compensate all'azione e agli atti del giudizio per risarcimento dei danni subiti n. 366/2000 R.G. dalle stesse proposto, assieme al CONSORZIO I POMARI, contro il Comune di Vicenza, innanzi al Tribunale di Vicenza, atto di citazione notificato in data 11/02/2000 Cron. N. 2632;
- Verdi Immobiliare rinuncerà al ricorso al TAR Veneto n. 3499/2000 R.G., in data 13/11/2000, depositato 29/11/2000, dalla stessa proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del Piano di completamento del Piano particolareggiato P.P. 4 per la parte rimasta inattuata, adottata con deliberazione della Giunta Comunale di Vicenza n. 10963/280 del 17/04/2000 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Vicenza del 21/07/2000 n. Prot. 19870/2000;
- PEI s.p.a. rinuncerà ad ogni e qualsivoglia pretesa relativa al contenzioso sorto tra la medesima società e il Comune di Vicenza in relazione all'occupazione abusiva, da parte del Comune, dell'area di circa mq. 527,00, vicino a Via P.L. da Palestrina (cfr. diffida inviata da P.E.I. SpA al Comune in data 22/02/97 con la quale P.E.I. SpA invita il Comune a sospendere immediatamente l'esecuzione dei lavori sul mappale 1318);
- P.E.I. rinuncerà al ricorso al TAR Veneto n. 3222/97 R.G. depositato in data 27/10/97 dalla stessa proposto contro il Comune di Vicenza per l'annullamento del provvedimento di occupazione d'urgenza dei terreni necessari alla realizzazione del progetto di opera pubblica di cui alla delibera di G.M. n. 159 del 06/03/1997 e delibera di C.C. n. 55 del 04/03/97;
- il Consorzio "I Pomari", con sede in Vicenza, Via dell'Economia n. 84 nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, rinuncerà a spese compensate al ricorso al TAR Veneto n. 2264/97 R. G., Sez. 1, depositato in data 16/07/1997 nonché all'azione e agli atti del giudizio per risarcimento dei danni subiti n. 366/2000 R.G. dallo stesso proposto, assieme a Incos Italia S.p.A. e a Pei S.p.A., contro il Comune di Vicenza, innanzi al Tribunale di Vicenza, atto di citazione notificato in data 11/02/2000 Cron. N. 2632;

d) la realizzazione a titolo gratuito di numerose 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 mq. 527 in via P. da Palestrina attualmente destinata a parco giochi
- f) l'acquisizione dalle Proponenti di un'area di circa mq. 5.430 destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o sovvenzionata "ERP" (prezzo di acquisto: € 883.352,40) all'interno di un ambito che verrà urbanizzato dalle Proponenti: con la conseguenza che il Comune di Vicenza potrà realizzare e/o alienare a terzi (Cooperative, Ater, ecc.) complessivi mc. 37.500 di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata senza sostenere alcun onere di urbanizzazione (posto che – si ripete – detta area è inserita in una zona già urbanizzata dalle 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 Euro 8.117.131,71 come indicato nell'allegato piano economico-finanziario.

9. BENEFICI DERIVANTI ALLE PROPONENTI DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A.

9.1. Con la realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A., che viene a sostituire il Piano di Completamento del P.P.4 contestato in sede giudiziale dalle Proponenti, queste ultime potranno addivenire al completamento dell'urbanizzazione e dell'edificazione dell'area "Pomari".

10. CONCLUSIONI

Con l'adozione del Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica ed Ambientale "Pomari" il Comune di Vicenza ottiene, mediante l'accordo pubblico-privato, la realizzazione da parte dei privati di importanti opere pubbliche

Con il P.I.R.U.E.A. si andrà a completare un'importante porzione della spalla ovest di Vicenza che, una volta portata a termine, rappresenterà un importante punto di riferimento della politica urbanistica vicentina sia per la sua vocazione a polo tecnologico in grado di attirare rilevanti attività terziarie sia per la sua amplissima dotazione di viali alberati, verde pubblico e privato, impianti sportivi e per il tempo libero in grado di garantire una elevata qualità della vita ai residenti e agli addetti che prestano la loro attività lavorativa negli uffici presenti in sito.

Va infine ricordato che nell'ipotesi di approvazione del P.I.R.U.E.A. 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 P.I.R.U.E.A., l'area privata catastalmente censita in Comune di Vicenza al Foglio 46 – mappali nn. 560-566-13-1024-1077-1025 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.