

**DELIBERAZIONE N. 192
del 24 giugno 2009****OGGETTO: URBANISTICA: PIRUEA COTOROSSI – Variante al PUA.**

L'Assessore alla Progettazione e Innovazione del Territorio e alla Cultura presenta la seguente relazione:

Con deliberazione di Giunta Comunale n.139 del 28.3.2003 è stato adottato il P.I.R.U.E.A. Cotorossi, secondo la procedura prevista dall'art.5, comma 2 della L.R. 01.06.1999 n.23.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.79 del 22.23.24/12/2003, ha controdedotto le osservazioni presentate e quindi approvato il Piano, apportando alcune integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione.

Il programma integrato è stato successivamente trasmesso per l'approvazione alla Regione Veneto.

La Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 857 del 26.3.2004 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regionale n. 42 del 20.04.2004, ha approvato con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, il Programma Integrato che è divenuto efficace il 06.05.2004.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 223 del 30 giugno 2004 ha deliberato la "Presa d'atto degli elaborati del P.I.R.U.E.A. Cotorossi redatti in conformità alle modifiche apportate, in sede di approvazione, dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 857 del 26.3.2004".

L'approvazione del PIRUEA ha comportato una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che si è concretizzato con l'introduzione dell'art. 41 septies che recita quanto segue:

"Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Cotorossi.

Nelle tavole di P.R.G. è individuato il perimetro dell'ambito urbanistico del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Cotorossi".

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale Cotorossi" deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici di P.R.G. contenuti nelle N.T.A. approvate in sede di approvazione del P.I.R.U.E.A. Cotorossi".

L'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. ha una superficie territoriale di circa 100.000 mq.

Le opere previste nel Programma Integrato sono le seguenti:

- La sostituzione degli ex edifici produttivi e la realizzazione di edifici aventi la destinazione d'uso sopra descritta e del nuovo Tribunale;
- La realizzazione di nuove strade e riqualificazione dell'intero ambito con il completamento delle opere di urbanizzazione da cedere successivamente al Comune (strade, parcheggi, verde, piste ciclabili, fognature, sottoservizi, ponte di collegamento, ecc.);
- La riqualificazione ambientale degli argini lungo il corso d'acqua.

Il P.I.R.U.E.A. localizza destinazioni diverse e precisamente: residenziale, direzionale, ricettiva, artigianato di servizio, pubblici servizi e commerciale. All'interno della destinazione residenziale – ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. 23/1999 - è prevista anche una volumetria di Edilizia Residenziale Pubblica per mq. 1.000.

I dati approvati sono i seguenti:

Volume residenziale mq. 19000 x h 3,00 = mc. 57.000

N. abitanti teorici previsti = 57.000: mc./ab. 150 = n. 380

Superficie Utile commerciale: mq. 12.000

Superficie Utile direzionale: mq. 14.000

Superficie Utile attività ristorazione e pubblici esercizi: mq. 2.000

Superficie Utile Tribunale: mq. 19.500.

Per le destinazioni private la normativa consente variazioni nei limiti del 20% di ogni singola categoria nel rispetto della S.U. complessiva.

La relazione del P.I.R.U.E.A. indica le seguenti aree a standard:

- Verde pubblico	mq. 9.630
- Piazza Palazzo di Giustizia e percorsi pedonali	mq. 9.582
- Parcheggi pubblici	mq. 16.628*
Subtotale	mq. 35.840
- Verde ambientale (<i>non considerato ai fini del dimensionamento</i>)	mq. 9.162
TOTALE	mq. 45.002

* Il dato effettivo dei parcheggi pubblici previsto dal P.I.R.U.E.A., come risulta dagli elaborati tav. n.9 "Progetto - Pianta piano seminterrato" e tav. 10 "Progetto - Pianta piano terra" è pari a mq. 15.030.

Oltre a queste aree vengono poi indicate in relazione le quantità di parcheggi privati sia per la residenza che per le destinazioni non residenziali quantificati in mq. 35.860

Per le aree relative alle opere di urbanizzazione è data la possibilità di essere distribuite anche su più piani.

A fronte dei benefici, come di seguito elencati, e delle opere di urbanizzazione, il Comune ha rinunciato a favore della Ditta proponente alla propria capacità edificatoria.

Il beneficio principale derivante dal P.I.R.U.E.A. è l'acquisizione di 15.000 mq. circa per l'edificazione del nuovo Tribunale.

A tale beneficio si aggiungono alcune opere di urbanizzazione secondaria in aggiunta a quanto dovuto rispetto agli oneri tabellari, quali ponte e passerella pedonale, nonché la cessione di mq. 15.000 di standard da reperire all'interno dei parchi fluviali Bacchiglione entro 24 mesi dalla stipula della convenzione e nel caso di decorrenza infruttuosa la FIN.VI S.r.l. avrebbe riconosciuto al Comune la somma di 300.000 Euro per l'acquisizione delle medesime superfici riservate a parco.

Il Piano finanziario contenuto nel Programma Integrato prevede i seguenti costi:

- Opere primarie	€ 4.707.632,95
- Opere secondarie	€ 3.096.140,40
- Opere relative al tribunale	€ 850.050,00
Subtotale (opere a carico della Ditta proponente)	€ 8.653.823,35



- Opere a carico del Comune	€. 513.650,00
TOTALE OPERE	€. 9.167.473,35

La convenzione per la realizzazione del piano è stata sottoscritta in data 27 ottobre 2004 con atto n. 101.307 di Rep. e n. 28.608 di Racc..

Attualmente gran parte dell'area del P.I.R.U.E.A. è stata oggetto di interventi di demolizione.

Gli unici manufatti rimasti sono la ciminiera, in ottemperanza al parere della Soprintendenza, e il fabbricato a sud dell'ambito prospiciente Borgo Berga.

L'area è interessata dal cantiere del Nuovo Tribunale di Vicenza, la struttura è ormai prossima al completamento.

In data 9.08.2007 è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione con provvedimento N.UT 808/2006 e N.PG. 14266/2006.

In data 22 settembre 2008 è pervenuta da parte di Sviluppo Cotorossi SpA una richiesta di indizione di Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14bis, comma primo, della L. 241/90 e s.m. per la valutazione di una ipotesi di variante al Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale-COTOROSSÌ.

La richiesta prevedeva le seguenti principali modifiche:

- la revisione globale dell'impostazione urbanistica dell'ambito, superando la concezione dell'edificato come cittadella aggregata attorno al Tribunale, con un'edificazione armonizzata con le linee naturali e con i segni urbani preesistenti, che trasforma le demarcazioni in spazi di raccordo (sostituzione dell'arginatura muraria con verde digradante, dell'anello carrabile di cintura con percorsi ciclo-pedonali);
- il riassetto complessivo del sistema viabilistico, mirato all'alleggerimento del sistema viabilistico dell'area;
- la revisione urbanistico/architettonica della progettazione delle volumetrie private, ai fini di mitigazione dell'impatto ambientale e di miglioramento della qualità architettonica;
- la revisione delle dotazioni di standard con il raddoppio dei livelli di parcheggio al di sotto delle quote di riferimento del progetto riportate nelle tavole del piano;
- la riduzione della quota di Superficie Utile a destinazione commerciale a favore della direzionale e residenziale nel rispetto comunque della Superficie Utile massima di mq 47.000.

In data 27 ottobre la Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/90 e s.m. ha esaminato l'ipotesi di variante al P.I.R.U.E.A. Cotorossi e ha ritenuto la stessa procedibile, come rilevabile, nel verbale della conferenza, dall'espressione dei soggetti che hanno formulato o trasmesso il loro parere.

In data 12 maggio 2009 (P.G.N. 29.061), e conseguentemente all'esito della conferenza di servizi preliminare di cui sopra, è pervenuta da parte di Sviluppo Cotorossi Spa la richiesta di Variante al P.I.R.U.E.A. Cotorossi.

Il progetto di variante si basa sulla volontà della Ditta proponente e dell'Amministrazione Comunale di affrontare e risolvere le seguenti principali problematiche:

- la modifica del piano volumetrico vigente, che attualmente prevede un forte impatto costruttivo nel contesto dell'area di intervento (in particolare nella fragile zona compresa fra i due fiumi), ridimensionando l'edificato dal punto di vista dell'ampiezza di occupazione del suolo, così come delle altezze;

- la volontà di ridisegnare gli spazi aperti attraverso una più calibrata valutazione dei rapporti volumetrici fra gli edifici e tra questi e gli spazi;
- la necessità di rivedere le quote altimetriche dei percorsi pubblici, tenendo conto delle forti differenze esistenti fra i diversi sedimi dell'area di progetto, a partire da Piazzale Fraccon fino all'estremità sud del piano;
- l'ottimizzazione del rapporto fra spazi/servizi pubblici e privati e il miglioramento della qualità urbana.

Il progetto di variante al P.I.R.U.E.A. Cotorossi è stato elaborato e presentato in applicazione dell'art. 19 della L.R. 11/2004 ed è conforme al Piano Regolatore Generale vigente.

Non vengono apportate modifiche all'ambito di intervento ed è confermata la S.u. massima di mq. 47.000.

Le aree comprese all'interno dell'ambito del P.I.R.U.E.A. sono di proprietà di Sviluppo Cotorossi e del Comune di Vicenza, come indicato negli elaborati costituenti la variante.

Il progetto di variante è stato sviluppato intorno ad alcune scelte di fondo che si riassumono di seguito:

- il ridisegno della viabilità di accesso e di attraversamento dell'area di progetto migliorando l'efficienza delle infrastrutture rispetto all'esigenza di servizio del nuovo Tribunale e alle strutture commerciali e direzionali previste;
- la razionalizzazione del sistema degli accessi carrabili e dei parcheggi, con un importante aumento della superficie di parcheggio;
- la completa rimozione dell'edificato dagli argini dei fiumi, che diventano in tal modo ambiti privilegiati di fruizione del verde, e sede di percorsi ciclo/pedonali pubblici;
- la ricerca di relazioni organiche con i sistemi insediativi storicamente consolidati all'interno dell'area di progetto e nelle zone più prossime a essa;
- il miglioramento della fruibilità del verde pubblico;
- l'aumento delle superfici destinate a spazi per attività collettive e percorsi;
- la riduzione della S.U. a destinazione commerciale.

Si riportano di seguito gli elementi salienti del nuovo progetto riguardanti le due unità minime di progettazione dove sono previsti gli edifici privati:

- Nell'U.M.I. 1 (zona compresa tra i due fiumi) la viabilità di attraversamento è stata semplificata, con l'eliminazione della strada perimetrale lungo l'argine dei due fiumi. Alla quota dei percorsi pubblici (+40), è stata ridisegnata la piazza fra il Tribunale e l'edificio A, portando a cielo aperto un ampio tratto del fiume Retrone, e lasciando soltanto due percorsi ai lati dello stesso fiume, collegati fra loro da due ponti stradali a quota +36 e da due collegamenti pedonali a quota +40.

Da questo punto con un percorso/piazza in direzione sud, che giunge fino alla confluenza del Retrone con il Bacchiglione. Questo spazio pubblico funge da mediazione fra il fiume e la nuova edificazione, creando un ampio vuoto urbano di fronte alla base del colle Berico.

La sponda del Retrone, così ridisegnata, con i percorsi pedonali alle diverse quote (in parte pavimentati e in parte erbosi), e le ricche piantumazioni previste, si offre in maniera ottimale alla vista di chi entra in città provenendo dalla Riviera Berica.

Il sedime delle nuove architetture recupera le assialità delle preesistenti costruzioni industriali, cercando una relazione con la complessa geografia dell'area di progetto, di forma triangolare e compressa tra i due fiumi.



La piastra interrata con due livelli di parcheggio rimane confinata nella parte più interna. Sulla copertura della piastra viene realizzata una piazza pubblica, che grazie alla "porosità" dell'edificio circostante consente numerosi squarci visuali verso il paesaggio circostante. Al termine della piazza si raccordano, tramite una gradinata, il livello +40 con il +36, che costituisce il livello di passaggio verso l'altra sponda del fiume Bacchiglione, in direzione dell'area a vocazione residenziale.

Gli edifici che sorgono intorno alla piazza hanno caratteristiche architettoniche diverse, a seconda delle loro funzioni.

I blocchi a destinazione commerciale e direzionale sono organizzati in corpi lineari di 4 piani. I 3 blocchi isolati (misti direzionale/residenziale) posti lungo l'argine del Bacchiglione, hanno 5 piani di altezza, una pianta a geometria irregolare.

Nell'U.M.I.5 (zona al di là del Bacchiglione) gli assi generatori dell'urbanizzazione riprendono la geometria del tessuto residenziale esistente (le ex case operaie del Cotorossi), raccordandosi alla passerella proveniente dalla zona del tribunale.

La viabilità carrabile tangente all'area (dal ponte sul Retrone a via dello Stadio) è stata traslata per consentire il reperimento degli standard sullo stesso versante delle residenze.

Una grande area attrezzata a verde pubblico delimita una zona residenziale protetta dal traffico veicolare, nel cui piano interrato si trovano autorimesse pertinenziali private.

La sommità dell'argine del fiume Bacchiglione diventa percorso pubblico ciclopedonale, consentendo così una maggiore fruibilità delle ampie visuali verso il paesaggio del colle Berico, verso i fiumi e verso la campagna a sud.

L'edificio si sviluppa in tre tipologie principali.

Vi sono residenze di 4 piani, dal carattere urbano compatto, lungo l'asse di penetrazione principale, dalla rotatoria di ingresso fino alla passerella sul Bacchiglione.

Una seconda tipologia è costituita da residenze di 3 piani, situate nella parte più interna del lotto. Infine, 4 blocchi isolati di 4 piani ciascuno punteggiano il bordo del fiume, frantumando la continuità del fronte edificato nel versante più prossimo alla collina.

L'ERP è integrata nel sistema residenziale ed è prevista in un blocco a sé ubicato lungo il fiume, in prossimità della passerella sul fiume Bacchiglione.

I dati previsti dalla variante sono i seguenti:

Volume residenziale mq. 18.500 x h 3,00 = mc. 55.500

N. abitanti teorici previsti = 55.500: mc./ab. 150 = n. 370

Superficie Utile commerciale: mq. 9.600

Superficie Utile direzionale: mq. 16.800

Superficie Utile attività ristorazione e pubblici esercizi: mq. 2.100.

La relazione della variante al P.I.R.U.E.A. indica le seguenti aree a standard:

- Verde pubblico	mq. 10.085
- Spazi attività collettive e percorsi pedonali	mq. 11.425
- Parcheggi pubblici	mq. 15.372
Subtotale	mq. 36.882
- Verde ambientale (non considerato ai fini del dimensionamento)	mq. 9.162
TOTALE	mq. 46.044

Il nuovo Piano economico finanziario prevede i seguenti costi:

- Opere primarie	€. 6.156.392,00
- Opere secondarie	€. 4.831.702,50
- Opere relative al tribunale	€. 881.953,00
Subtotale (opere a carico della Ditta proponente)	€. 11.870.047,50
- Opere a carico del Comune ⁽¹⁾	€. 550.000,00
TOTALE OPERE	€. 12.420.047,50

⁽¹⁾ come da programma opere pubbliche vigente

Il Piano è composto dagli elaborati sottoelencati:

Tavola 1	Piano Regolatore Generale Vigente
Tavola 2	STATO DI FATTO – Rilievo costruzioni e manufatti esistenti
Tavola 3	STATO DI FATTO – Rilievo delle essenze arboree
Tavola 4	STATO DI FATTO – Rete Fognature
Tavola 5	STATO DI FATTO – Elettrodotti. Media\Bassa Tensione AIM-ENEL – Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 6	STATO DI FATTO – Reti acqua e gas
Tavola 7	Tavola dei vincoli
Tavola 8	Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. Cotorossi
Tavola 9	PROGETTO – Pianta Piano Interrato
Tavola 9 bis	PROGETTO – Pianta Piano Seminterrato
Tavola 10	PROGETTO – Pianta Piano Terra
Tavola 11	PROGETTO – Pianta Piano Primo
Tavola 12	PROGETTO – Pianta Piano Secondo
Tavola 13	PROGETTO – Pianta Piano Terzo
Tavola 14	PROGETTO – Pianta Piano Quarto
Tavola 16	PROGETTO – Planivolumetrico
Tavola 17	PROGETTO – Profili Indicativi
Tavola 17 bis	PROGETTO – Profili Indicativi
Tavola 18	PROGETTO – Disciplina Urbanistica
Tavola 19	PROGETTO – Rete Fognature
Tavola 20	PROGETTO – Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL – Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 21	PROGETTO – Reti acqua e gas
Tavola 22	PROGETTO – Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico
Tavola 23	PROGETTO – Verde
Allegato 1	Relazione illustrativa e giuridico-urbanistica
Allegato 2	Convenzione urbanistica variante al P.I.R.U.E.A.
Allegato 3	Norme Tecniche di Attuazione.

Ciò premesso;



Considerata l'esigenza di autorizzare fin d'ora la proroga di cinque anni di validità per l'esecuzione del piano, in quanto appare non attuabile nei termini di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR in carenza della demolizione della linea aerea sovrastante l'UMI 5, che potrà essere effettuata solo dopo l'attivazione della nuova prevista linea Caldogno-Vicenza (cabina AIM) recentemente passata dalla rete Enel alla rete Terna e ora assoggettata alla competenza autorizzatoria Ministeriale.

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

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

La Giunta Comunale, udita la relazione dell'Assessore,

DELIBERA

1. di adottare la Variante al PUA Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale denominato "P.I.R.U.E.A. Cotorossi", costituita dai seguenti elaborati:

Tavola 1	Piano Regolatore Generale Vigente
Tavola 2	STATO DI FATTO – Rilievo costruzioni e manufatti esistenti
Tavola 3	STATO DI FATTO – Rilievo delle essenze arboree
Tavola 4	STATO DI FATTO – Rete Fognature
Tavola 5	STATO DI FATTO – Elettrodotti. Media\Bassa Tensione AIM-ENEL – Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 6	STATO DI FATTO – Reti acqua e gas
Tavola 7	Tavola dei vincoli
Tavola 8	Planimetria catastale delle aree ricadenti nell'ambito del P.I.R.U.E.A. Cotorossi
Tavola 9	PROGETTO – Pianta Piano Interrato
Tavola 9 bis	PROGETTO – Pianta Piano Seminterrato
Tavola 10	PROGETTO – Pianta Piano Terra
Tavola 11	PROGETTO – Pianta Piano Primo
Tavola 12	PROGETTO – Pianta Piano Secondo
Tavola 13	PROGETTO – Pianta Piano Terzo
Tavola 14	PROGETTO – Pianta Piano Quarto
Tavola 16	PROGETTO – Planivolumetrico
Tavola 17	PROGETTO – Profili Indicativi
Tavola 17 bis	PROGETTO – Profili Indicativi
Tavola 18	PROGETTO – Disciplina Urbanistica
Tavola 19	PROGETTO – Rete Fognature
Tavola 20	PROGETTO – Elettrodotti Media\Bassa Tensione AIM-ENEL – Illuminazione pubblica e rete telefonica
Tavola 21	PROGETTO – Reti acqua e gas

Tavola 22 PROGETTO – Aree da cedere al Comune - Aree private di uso pubblico
Tavola 23 PROGETTO – Verde
Allegato 1 Relazione illustrativa e giuridico-urbanistica
Allegato 2 Convenzione urbanistica variante al P.I.R.U.E.A.
Allegato 3 Norme Tecniche di Attuazione;

- 2) di prendere atto dello schema di convenzione di cui al precedente punto 1), da stipularsi, ai sensi degli artt.19 e 20 della L.R.11/2004, da parte del Direttore Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche, integrazioni, precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione stesso;
- 3) di prorogare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, di anni 5 (cinque) l'originaria efficacia del piano;
- 4) di dichiarare la pubblica utilità delle opere previste nel piano fino al termine di validità come determinata al precedente punto;
- 5) di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano nuovi impegni di spesa a carico del bilancio del Comune di Vicenza;
- 6) di dare mandato ai competenti uffici affinché procedano a notificare ai soggetti e agli enti interessati il presente provvedimento per quanto di competenza.

Atteso il parere espresso in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che viene integralmente trascritto e inserito nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.
Addì 24.06.2009 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Antonio Bortoli".

Il presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento che viene approvato con votazione in forma palese, all'unanimità.

(L'allegato progetto originale si trova depositato in archivio)

IL PRESIDENTE
Variati

IL SEGRETARIO GENERALE
Vetrano

E S T R A T T O
Vicenza, 29 giugno 2009

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL CAPO UFFICIO SEGRETERIA GENERALE

(Franco Antonini)

Franco Antonini

