

COMUNE DI VICENZA

REGIONE DEL VENETO

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
 N. 192 DEL 24 GIU. 2009
 IL PRESIDENTE
 F.to VARIATI
 IL SEGRETARIO GEN.LE
 F.to VETRANO

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
 F.to Arch. Antonio Bortoli

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
 EDILIZIA ED AMBIENTE**

Legge Regionale n. 23 - 1 Giugno 1999

**VARIANTE
 P.I.R.U.E.A. - COTOROSSÌ**

Ditta

Sviluppo Cotorossi S.p.A.

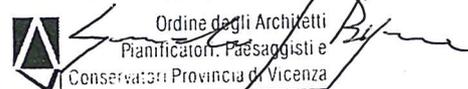
Viale dell'Industria 42 - 36100 Vicenza, Italy
 tel. +39 0444 336111 fax +39 0444 961541



Progetto Architettonico

arch. GONÇALO BYRNE

G.B. Arquitectos Ida Rua da Escola Politecnica 285 1200 L



**GONÇALO NUNO
 DE SOUSA BYRNE**
 data: maggio 2009 n° 2077

allegato n. 1	rev. n./data:	rev. n./data:
---------------	---------------	---------------

descrizione: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIURIDICO URBANISTICA**

Comune di Vicenza	Il Direttore Dipartimento Territorio Arch. Antonio Bortoli	La Ditta Sviluppo Cotorossi S.p.A.	Il Progettista Arch. Gonçalo Byrne
-------------------	---	---------------------------------------	---------------------------------------

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

(Art. 19 comma 1 lettera f) L.R. 23 aprile 2004 n. 11)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E GIURIDICO URBANISTICA

**Progetto di variante al PIRUEA Cotorossi
Aspetti architettonici e paesaggistici**

Premessa

Il progetto di variante al PIRUEA Cotorossi basa la propria essenza sulla volontà dell'Attuatore Sviluppo Cotorossi SpA e dell'Amministrazione Comunale di affrontare e risolvere una serie di problematiche.

Si è pertanto reso necessario uno studio approfondito per ottenere delle oggettive qualificazioni dell'intervento:

- 1) la necessità di modificare il piano vigente, che attualmente prevede un forte impatto del costruito nel contesto, piuttosto fragile, dell'area di intervento (in particolare nella zona compresa fra i due fiumi), ridimensionando l'edificato dal punto di vista dell'ampiezza di occupazione del suolo, così come delle altezze;
- 2) la volontà di ridisegnare gli spazi aperti attraverso una più calibrata valutazione dei rapporti volumetrici fra gli edifici, e fra questi e gli spazi pubblici, in relazione alle nuove funzioni e ai percorsi, così come saranno distribuiti all'interno dell'area progetto;
- 3) la necessità di rivedere le quote altimetriche dei percorsi pubblici, tenendo conto delle forti differenze esistenti fra i diversi sedimi dell'area progetto, a partire dalla zona di piazzale Fraccon fino all'estremità sud del PIRUEA;
- 4) il tentativo di ottimizzare il rapporto fra spazi (e servizi) pubblici e privati, nel rispetto degli standard urbanistici e all'interno di un disegno capace di restituire un grado elevato di qualità urbana all'intervento nel suo complesso.

Il progetto del PIRUEA attuale, infatti, si trova incardinato sull'asse diagonale a quota +40 slm.

Inoltre, la previsione di una strada carrabile sul bordo del fiume, lungo il perimetro della zona compresa fra il Retrone e il Bacchiglione, costituisce un elemento dall'impatto visivo e ambientale molto forte.

Infine, la frammentazione dei volumi residenziali previsti nell'area al di là del Bacchiglione (anche qui senza una relazione precisa con il tessuto esistente) non riesce a rapportarsi organicamente con il resto dell'intervento.

Il nuovo progetto

Il progetto di variante è stato sviluppato intorno ad alcune scelte di fondo, che trovano poi declinazioni diverse a seconda delle situazioni particolari, e che sono:

- a) il ridisegno della viabilità di accesso e di attraversamento dell'area progetto, migliorando l'efficienza delle infrastrutture (strade, ponti, rotatorie, rampe) rispetto all'esigenza di servizio al nuovo tribunale e alle strutture commerciali e direzionali previste;
- b) la razionalizzazione del sistema degli accessi carrabili e dei parcheggi, con un aumento della superficie complessiva di parcheggio, e la trasformazione dei parcheggi in occasioni di ridefinizione dello spazio pubblico;
- c) la completa rimozione dell'edificato dagli argini dei fiumi, che diventano in tal modo ambiti privilegiati di fruizione del verde, e sede di percorsi pedonali pubblici;
- d) la ricerca di relazioni organiche con i sistemi insediativi storicamente consolidati all'interno dell'area di progetto e nelle zone più prossime ad essa;

U.M.I. 1

Nell'U.M.I. 1 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'edificato 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, con un piano terra "poroso" di gallerie a semplice o doppia altezza, mentre i piani superiori presentano un esterno a facciata continua, essenzialmente vetrato.

I 3 blocchi isolati (misti direzionale/residenziale) posti lungo l'argine del Bacchiglione, hanno 5 piani di altezza, una pianta a geometria irregolare, e facciate realizzate mediante una composizione geometrica di pannellature opache o trasparenti, di pieni e di vuoti.

U.M.I. 5

Gli assi generatori dell'urbanizzazione nella zona al di là del Bacchiglione 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 modificata per riportare il parcheggio (precedentemente confinato al di là della strada) sullo stesso versante delle residenze.

Due grandi viali attrezzati a parcheggio delimitano 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, consentendo così ampie visuali verso il paesaggio del colle Berico, verso i fiumi e verso la campagna a sud.

L'edificato si sviluppa in tre tipologie principali.

Vi sono case in linea di 3/4 piani, dal carattere urbano compatto, lungo l'asse di penetrazione principale, dalla rotatoria di ingresso fino alla passerella sul Bacchiglione.

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.

1 BASE GIURIDICA E PROCEDURA

1.1 Il progetto presente di Variante al Programma integrato di Riqualficazione Urbanistica Edilizia e Ambientale "Cotorossi" (d'ora in avanti, per brevità, anche P.I.R.U.E.A. o "Cotorossi") è stato elaborato e presentato sulla base dell'art. 19 della L. reg. 11/2004.

1.2 Alcuni dei contenuti differiscono dalle previsioni del vigente P.R.G.; pertanto l'approvazione è avvenuta in variante al P.R.G..

1.3 L'approvazione stessa ha seguito la procedura prevista per i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, con la successiva trasmissione alla Regione ai fini dell'approvazione definitiva, secondo la previsione dell'art. 5.2 della L.R. citata.

2 IL P.I.R.U.E.A. "COTOROSSO": AMBITO DI INTERVENTO

2.1 L'ambito di intervento non subisce modifiche.

3 FINALITA' E CARATTERISTICHE

3.1 Il P.I.R.U.E.A. anche per le rilevanti dimensioni del programma di intervento risponde alle finalità indicate dalla L.R. 23/1999 e presenta le caratteristiche indicate dall'art.2.1 della L.R. citata.

Si tratta di una proposta di riqualificazione unitaria, caratterizzata da una pluralità di funzioni (opere infrastrutturali, edifici pubblici e privati, opere di urbanizzazione, ammodernamento dell'arredo urbano) e dall'integrazione di diverse tipologie di intervento.

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;
- la realizzazione del nuovo Tribunale della città di Vicenza, completo delle proprie infrastrutture, e dei collegamenti;
- la sostituzione degli immobili esistenti, attualmente dismessi, e la riqualificazione del patrimonio edilizio e del tessuto urbanistico esistente.

3.3 In sede di attuazione del programma di riqualificazione si provvederà altresì alla realizzazione di nuove e importanti opere di urbanizzazione e di collegamenti viari, ciclo-pedonali e parcheggi.

Inoltre, la realizzazione del nuovo Tribunale di Vicenza consente di risolvere il problema dell'attuale sede, non più adeguata per ospitare le attuali funzioni giudiziarie, e ciò sia per la dimensione insufficiente degli spazi disponibili, sia per le crescenti difficoltà dal punto di vista dell'accessibilità.

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 per complessivi 100.000 mq circa.

Si riportano nelle seguenti tabelle le aree incluse nel perimetro del P.I.R.U.E.A., con l'indicazione dei mappali, delle superfici e dei soggetti che di dette aree hanno la proprietà o comunque la disponibilità.

La Società Sviluppo Cotorossi S.p.a. è proprietaria delle aree così identificate:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		
				ha	a	ca
13	2	ENTE URBANO	-	00	38	68
13	5	SEMINATIVO	1	00	60	20
13	6	FABB RURALE	-	00	13	39
13	9	PRATO	4	00	05	00
13	12	PRATO	4	00	05	13
13	13	BOSCO CEDUO	3	00	03	03
13	133	SEMINATIVO	1	00	11	08
13	573	SEMIN ARBOR	1	00	07	10
13	574	SEMIN ARBOR	1	00	11	96

13	575	SEMINATIVO	1	00	43	46
13	578	PRATO	4	00	07	20
13	604	ENTE URBANO	-	00	01	40
13	624	PRATO	4	00	03	40
13	648	PRATO	4	00	00	98
13	650	SEMINATIVO	1	00	00	77
13	861	SEMIN ARBOR	1	00	10	90
13	862	SEMIN ARBOR	1	00	01	80
13	902	SEMIN ARBOR	1	00	23	76
13	903	SEMIN ARBOR	1	00	05	12
13	22	ENTE URBANO	-	00	98	87
13	834	ENTE URBANO	1	01	78	99

Il COMUNE DI VICENZA è proprietario delle aree così identificate:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		
				ha	a	Ca
13	1	PRATO	4	00	35	78
34	7	ENTE URBANO	-	01	35	90
13	11	INCOLT PROD	U	00	25	19
13	17 parte	PRATO ARBOR	1	00	55	33
13	23	SEMINATIVO	1	00	07	37
13	566	PRATO ARBOR	1	00	29	56
13	567	SEMINATIVO	1	00	02	09
13	568 parte	SEMINATIVO	1	00	06	21
13	625	SEMINATIVO	1	00	08	40
34	12	PRATO	4	00	36	00
34	212	BOSCO CEDUO	3	00	54	75
34	212	BOSCO CEDUO	3	00	54	75
34	835	ENTE URBANO	-	00	10	61

COMUNE DI VICENZA – Proprietà in corso di definizione e in disponibilità del Comune di Vicenza

13	592	SEMINATIVO	1	00	07	06
13	593	PRATO	4	00	06	82
13	594		-	00	03	56
13	596 parte	SEMIN ARBOR	1	00	01	17
13	597	SEMIN ARBOR	1	00	12	79
13	598	SEMINATIVO	1	00	18	90
13	599	PRATO	4	00	01	87
13	600	BOSCO CEDUO	3	00	01	00
13	601	PRATO	4	00	02	23

Totale aree di proprietà comunale	40719 mq.
Totale aree di proprietà in corso di definizione e in disponibilità del Comune di Vicenza	5540 mq.
Totale aree di proprietà di Sviluppo Cotorossi s.p.a.	53222 mq.
Totale aree comunali (A+B)	46259 mq.
Totale aree ambito P.I.R.U.E.A. - COTOROSSÌ	99481 mq.

4.3 Il programma di intervento del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" è orientato in misura assai significativa alla riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e al riutilizzo e sostituzione dell'esistente patrimonio edilizio, con la demolizione di gran parte degli edifici produttivi, la costruzione di nuovi edifici e la realizzazione di strutture destinate all'uso pubblico.

Il progetto prevede di assoggettare tale spazio a un riuso, secondo un disegno unitario che preveda opere di urbanizzazione ed altre opere pubbliche funzionali (oltre che ai nuovi insediamenti) anche al tessuto edilizio già esistente in zona nonché alle strutture pubbliche in programma (nuovo Tribunale, raccordo con la nuova viabilità), sulla base di valutazioni generali riguardanti anche i rapporti dell'area interessata dal programma col contesto urbano circostante (Stadio, nuova sede universitaria) e la rispondenza delle opere pubbliche ivi localizzate all'interesse generale.

5 LA SOLUZIONE URBANISTICA DEL P.I.R.U.E.A. "COTOROSSÌ"

5.1 Il P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" ha rappresentato una soluzione per la sostituzione dell'edificato dismesso e degradato nell'area "Cotorossi" e per la realizzazione di importanti opere di interesse pubblico.

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

- realizzazione, da parte dei privati, di edifici a destinazione residenziale, direzionale e commerciale (uffici e negozi) e pubblici esercizi, e da parte pubblica, del nuovo Tribunale;
- 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.);
- riqualificazione ambientale degli argini lungo il corso d'acqua.

La realizzazione di importanti opere infrastrutturali e la realizzazione del nuovo Tribunale per la città di Vicenza, nonché l'ampia dotazione di servizi e standard, di cui verrà fornita l'area, costituiranno l'elemento in grado di riqualificare l'intero ambito urbanistico.

5.2 Criteri di impostazione progettuale del P.I.R.U.E.A.

5.3 La variante è stata ideata *a partire dai medesimi pubblici interessi* enunciati dal PIRUEA vigente: pertanto, essa propone una variazione non degli *obbiettivi pubblicistici* dati, ma dello *strumento tecnico* utilizzato per conseguirli.

5.4 Gli obiettivi, intesi quali interessi generali perseguiti dal programma, rimangono i medesimi che sono enunciati nella Relazione Giuridico Urbanistica acclusa al PIRUEA:

- al punto 2.2: *il riordino degli insediamenti esistenti da una parte, attraverso la sostituzione dell'edificato da tempo dismesso e in stato di degrado, la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e l'ammmodernamento delle urbanizzazioni esistenti; dall'altro, la realizzazione di importanti strutture di interesse pubblico quali il Tribunale e il collegamento con il sistema urbano circostante;*
- al punto 3.2. *l'ammmodernamento ed il rafforzamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie; la realizzazione del nuovo Tribunale della città di Vicenza, completo delle proprie infrastrutture, e dei collegamenti; la sostituzione degli immobili esistenti, attualmente dismessi, e la riqualificazione del patrimonio edilizio e del tessuto urbanistico esistente;*
- al punto 3.3. *la realizzazione di nuove e importanti opere di urbanizzazione e di collegamenti viari, ciclo-pedonali e parcheggi;*
- al punto 4.3. *si precisa che il requisito principale richiesto dalla L.R. 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 L.R. 61/1985, bensì di uno spazio più complesso. Il progetto prevede di assoggettare tale spazio a un riuso, secondo un disegno unitario che preveda opere di urbanizzazione ed altre opere pubbliche funzionali (oltre che ai nuovi insediamenti) anche al tessuto edilizio già esistente in zona nonché alle strutture pubbliche in programma (nuovo Tribunale, raccordo con la nuova viabilità), sulla base di valutazioni generali riguardanti anche i rapporti dell'area interessata dal programma col contesto urbano circostante (Stadio, nuova sede universitaria) e la rispondenza delle opere pubbliche ivi localizzate all'interesse generale;*
- al punto 5.2. sono enunciati i criteri urbanistici cui il Programma dovrebbe attenersi, per conseguire i pubblici interessi dianzi espressi: *Il progetto urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" è stato impostato sulla base di una serie di criteri che si possono riassumere nei seguenti elementi:*
- *progettazione urbanistica finalizzata ad una complessiva riqualificazione dell'area, con la contestuale ridefinizione del rapporto con la città, dotandola di elementi di riconnessione con il tessuto urbano;*
- *particolare attenzione ai percorsi ciclo-pedonali e alla complessiva*

riconfigurazione dell'area;

- *scelta di un disegno urbanistico di riconnessione complessiva, con un impianto di base chiaro e facilmente accessibile dal casello di Vicenza-Est e dalla complanare Sud;*
- *la sede del nuovo Tribunale nel progetto urbano è localizzata in un'area centrale e strategica;*
- *impostazione della viabilità interna ad uso dell'edificato in progetto;*
- *sistema del verde con valorizzazione degli assi fluviali, anche in coerenza con gli indirizzi espressi dal Documento Preliminare Programmatico per i parchi fluviali.*

5.5 Le linee essenziali dell'ipotesi di variante propongono:

- revisione globale dell'impostazione urbanistica dell'ambito: il PIRUEA attuale propone una sorta di cittadella, ove il Tribunale costituisce il punto focale da cui si dipartono le linee costruttive lungo le quali è disposta l'edificazione privata prevista sull'*insula*. Siffatto accentramento provoca un'evidente cesura con l'intorno, sottolineata dai bastioni arginali in muratura e l'anello viario che circondano l'*insula*. Il progetto Byrne, senza, ovviamente, prescindere dal Tribunale, organizza l'edificato in armonia con le linee naturali (colle, fiumi) e con i segni urbani preesistenti, trasformando le demarcazioni in spazi di raccordo (es. sostituzione dell'arginatura muraria con verde digradante, eliminazione dell'anello carrabile di cintura, sostituito da percorsi ciclo-pedonali);
- riassetto complessivo, mirato all'alleggerimento, del sistema viabilistico dell'intero comparto;
- revisione urbanistico/ architettonica della progettazione delle volumetrie private, ai fini di mitigazione dell'impatto ambientale e di innalzamento della qualità architettonica;
- incremento e profonda razionalizzazione delle dotazioni di standard sia a parcheggio che a verde;
- miglioramento della accessibilità al Tribunale ed all'attuale e futuro insediamento residenziale, alla viabilità carrabile e ciclo-pedonale, al sistema delle piazze interne;
- conferma della S.u. massima di mq 47.000;
- riduzione della quota di S.U. a destinazione commerciale a favore della direzionale e residenziale.

La variante, pertanto, asseconda assai più fedelmente del vigente disegno le finalità di riconnessione dell'ambito con il tessuto urbano, con gli assi fluviali e con l'ambiente, di promozione della viabilità ciclopedonale, di valorizzazione del verde

5.6 All'interno del perimetro del P.I.R.U.E.A. sono individuate n. 5 (cinque) unità minime di intervento; per ognuna di esse è prevista una progettazione unitaria per l'edificato e gli spazi pubblici; all'interno dell'unità di intervento 2 è stato realizzato il nuovo Tribunale.

Il dettaglio degli interventi è meglio descritto negli elaborati costituenti il P.I.R.U.E.A..

6 IL PRG VIGENTE

6.1 - P.I.R.U.E.A. COTOROSSÌ – Indici

Nell'ambito di nuova edificazione il P.I.R.U.E.A., approvato in variante al P.R.G. con deliberazione di Giunta Regionale n. 857 del 26 marzo 2004 avente per oggetto: "Comune di Vicenza – Programma integrato di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale Area Cotorossi in Variante al Piano Regolatore Generale – Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 – L.R. 27.06.1985, 61, prevede:

- S.u. residenziale: mq. 19.000
di cui mq. 1.000 con destinazione a edilizia residenziale pubblica
- S.u. direzionale, ricettiva, artigianato di servizio: mq. 14.000
- S.u. commerciale: mq. 12.000.
All'interno di tale superficie potranno essere previste più medie strutture per la vendita al dettaglio, pur essendo preclusa la realizzazione di un'unica struttura che costituisca centro commerciale come definito dall'art.4, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 31.03.1998 n.114 e dalla L.R. 37/99.
- S.u. pubblici esercizi: mq. 2.000
- Sono consentite variazioni fra le destinazioni d'uso previste, nei limiti del 20% di ogni singola categoria e nel rispetto della S.u. complessiva e delle quantità a standard di legge. In ogni caso dovrà essere ricavata la S.u. minima di mq. 1.000 per l'edilizia residenziale pubblica.
- S: all'interno del parametro S saranno reperiti gli standard afferenti alla destinazione residenziale, direzionale, ricettiva, artigianale di servizio, commerciale e pubblico esercizio. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione può essere distribuita anche su più piani.
- H max: m. 18,50, esclusa la struttura pubblica del Nuovo Tribunale e i volumi tecnici.
- All'interno del Programma Integrato sarà reperita una superficie utile non superiore a mq. 19.500 per la sede del nuovo Tribunale, in aggiunta alla S.u. massima riportata nei punti precedenti.
Per tale struttura pubblica saranno reperiti in sede di Programma Integrato parcheggi in misura non inferiore a 0,30 S.u.
- Le quote di riferimento per l'intero P.I.R.U.E.A. sono quelle indicate nella tav. 18; conseguentemente nel computo della S.u. non rientra la volumetria ricavabile al di sotto della quota di riferimento, per la quale, peraltro, è prescritta la destinazione a parcheggio, locali tecnici, locali per il nuovo Tribunale, archivi, depositi.

6.2 Le destinazioni d'uso.

All'interno del P.I.R.U.E.A. "Cotorossi" sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione residenziale; dovrà essere riservata una quota di Edilizia Residenziale Pubblica per una superficie minima pari di mq. 1.000;

b) destinazione direzionale, ricettiva, artigianale di servizio e pubblici esercizi; sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art.26, punto 1 lett.b) e c) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.:

c) destinazione commerciale; potranno essere previste più medie strutture di vendita al dettaglio, pur essendo preclusa la realizzazione di un'unica struttura che costituisca centro commerciale come definito dall'art.4, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 31.03.1998 n.114 e dalla L.R. 15/2004, nonché parchi commerciali come definiti dalla citata normativa regionale.

d) Nel parcheggio su due livelli previsto nel sottosuolo dell'U.M.I. "A" le aree di sosta di pertinenza delle singole attività saranno evidenziate cromaticamente senza necessità di compartimentazioni murarie

e) Il P.I.R.U.E.A individua nelle tavole grafiche l'area per il nuovo Tribunale.

6.3 Il P.R.G. vigente:

Con l'approvazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, predisposto d'intesa con il Comune: dopo l'art.41 sexies è stato inserito il seguente articolo:

""41 septies - Programma Integrato di Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Cotorossi".

Nelle tavole di P.R.G. è individuato il perimetro 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 Programma Integrato di Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Cotorossi".

7 - STANDARDS URBANISTICI DELLA I VARIANTE AL P.I.R.U.E.A. COTOROSSI

7.1 Relativamente agli standard urbanistici, la I variante al Programma integrato rispetta i limiti fissati dall'art.25 della L.R.61/1985.

7.2 Si indicano nelle tabelle i conteggi delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione (ai soli fini del calcolo degli standard si determina il volume residenziale - per il numero di abitanti da insediare - applicando alla S.u residenziale prevista un'altezza di m.3).

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI COMPLESSIVI NECESSARI PER ATTUARE LE PREVISIONI DELLA VARIANTE DEL P.I.R.U.E.A. COTOROSSI

(Calcolo realizzato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e dell'art. 16 della L.R. 15/2004)

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

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

Superficie Utile commerciale: mq 9600

Superficie Utile direzionale: mq 16.800

Superficie Utile attività ristorazione e pubblici esercizi: mq 2.100

AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Quantità minime da garantire:

Residenza:

Spazi a verde attrezzato di uso pubblico	370 ab. x mq/ab 5	= mq 1.850
Aree a parcheggio pubblico	370 ab x mq/ab 3,5	= mq 1.295

Commerciale:

Aree a parcheggio pubblico	9.600 mq x 0,5	= mq 4800
----------------------------	----------------	-----------

Direzionale e Ristorazione:

Aree a parcheggio pubblico	18.900 mq x 0,4	= mq 7.560
----------------------------	-----------------	------------

TOTALE:

Verde primario:	<i>mq 1.850</i>
Parcheggi primari:	<i>mq 13.655</i>

AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Quantità minime da garantire:

Residenza:

Gioco, sport, parco	370 ab. x mq/ab 10	= mq 3.700
---------------------	--------------------	------------

Commerciale:

Spazi pubblici o per attività collettive 9.600 mq x 0,4 = mq 3.840

Direzionale, Ristorazione e simili:

Spazi pubblici o per attività collettive 18.900 mq x 0,4 = mq 7.560

TOTALE:

Verde secondario: *mq 3.700*
Spazi pubblici o per attività collettive *mq 11.400*

Quantità di progetto previste dalla variante del P.I.R.U.E.A.:

Verde pubblico (I° e II° residenza):	mq 10.085	> mq 5.550
Parcheggi pubblici (I°):	mq 15.372	> mq 13.655
Spazi pubblici o per attività collettive (II°): <i>(piazza, parcheggi e verde pubblici)</i>	mq 11.425	> mq 11.400
Totale	mq 36.882	> mq 30.605

PARCHEGGI PRIVATI:

Quantità minime da garantire:

Residenza:

L. 122/89

Parcheggi pertinenziali: mc 55.500 x 10% = mq 5.550

Commerciale:

I parcheggi richiesti dalla normativa vigente in materia di insediamenti commerciali verranno verificati e reperiti in aree private nell'ambito del PIRUEA con localizzazioni funzionalmente adeguate in relazione alle attività commerciali da servire, in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Direzionale:

art. 19 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Vicenza

Parcheggio privato: mq 16.800 x 30% = mq 5.040

Ristoranti e simili:

art. 19 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Vicenza

Parcheggio privato: mq 2.100 x 100% = mq 2.100

Palazzo di Giustizia:

Parcheggio privato: mq 19.500 x 0,30 = mq 5.850

Quantità di progetto previste dalla Variante del P.I.R.U.E.A.:

Parcheggi per la residenza	mq	11.032	> mq	5.550
Parcheggi per il direzionale, ristoranti e simili	mq	12.747	> mq	7.140
Parcheggi per il palazzo di giustizia	mq	7.598	> mq	5.850

RIEPILOGO STANDARD PREVISTI DAL PIANO

- Verde pubblico ⁽¹⁾	mq	10.085
Spazi attività collettive e percorsi pedonali	mq	11.425
- Parcheggi pubblici/Privati uso pubblico	mq	15.372
Subtotale	mq	36.882
- Verde ambientale (<i>non considerato ai fini del dimensionamento</i>)	mq.	9.162
TOTALE	Mq	46.044

(1) Il verde pubblico dislocato nella "penisola", in ragione alla sua morfologia, è ai fini del dimensionamento conteggiato al 50%.

8- TEMPI DI ATTUAZIONE

8.1 La variante non muta i termini finali per la realizzazione delle opere urbanizzative generali; per le opere relative allo stralcio pubblico di cui all'art. 7.5 della Convenzione, il termine è portato a trenta mesi dal rilascio del permesso di costruire, ed è mantenuta la possibilità di concordare con la Direzione Lavori del Tribunale termini diversi per singole opere, ferma restando la finalità di massima accelerazione dei lavori relativi al nuovo Tribunale.

9- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

9.1 Il Piano economico finanziario è il seguente:

Previsione di massima delle spese

1§ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	Sup. mq	Prezzo (€/mq)	Costo opera €
Verde	1.850	31,7	58.645,00
Viabilità veicolare	5.500	61	335.500,00
Autorimesse pubbliche 11.322 (227 posti auto effettivi)		16.000	3.632.000,00
Parcheggi pubblici	2.627	61	160.247,00
Servizi a rete e spostamento Enel (* posti auto effettivi)			1.970.000,00
TOTALE OPERE PRIMARIE			6.156.392,00

2§ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Sup. mq	Prezzo (€/mq)	Costo opera €
Verde	8.235	31,7	261.049,50
Parcheggi	1.423	61	86.803,00
Sistemazione sponde		a corpo	650.000,00
Ponte e passerella pedonale		a corpo	2.440.000,00
Piazza e percorsi pedonali	11.425	122	1.393.850,00
Verde ambientale	9.162	15,86	145.309,32
TOTALE OPERE SECONDARIE			4.831.702,50

TOTALE OPERE PRIMARIE E SECONDARIE **10.988.094,50**

Piazza del tribunale	1.785	180	321.300,00
Rampa di accesso alla piazza	850	61	51.850,00
Parcheggi a raso del tribunale	1.423	61	86.803,00
Parcheggi interrati	0	0	0,00
Demolizioni			422.000,00
TOTALE			881.953,00

TOTALE OPERE DI URB. E OPERE RELATIVE AL TRIBUNALE 11.870.047,50

4§ OPERE A CARICO DEL COMUNE

	Sup. mq	Prezzo (€/mq)	Costo opera €
Rotatoria e viabilità	3.750	61	230.000,00
Parcheggi a raso per il tribunale	6.175	61	350.000,00
TOTALE			550.000,00

TOTALE OPERE 12.420.047,50

10- BENEFICI DERIVANTI AI SOGGETTI PUBBLICI DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A..

10.1 Oltre all'indiscutibile incremento della qualità progettuale apportato dalla variante che si riflette in una migliore tutela e promozione dei valori urbani che il PIRUEA ha sin dall'origine indicato come benefici pubblici conseguenti all'intervento, in base al nuovo piano economico finanziario le opere a carico del Proponente destinate all'uso pubblico sono incrementate come segue:

Opere di Urbanizzazione Primaria da € 4.707.632,95 a € 6.156.392,00
 Opere di Urbanizzazione Secondaria da € 3.096.140,40 a € 4.831.702,50
 Opere relative al Tribunale da € 850.050,00 a € 881.953,00

11 BENEFICI DERIVANTI AI SOGGETTI PRIVATI PROPONENTI DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A.

11.1 I benefici privati rimangono sostanzialmente immutati, fatto salvo il riflesso positivo sulla valorizzazione degli immobili derivante dall'incremento della qualità urbana del contesto.