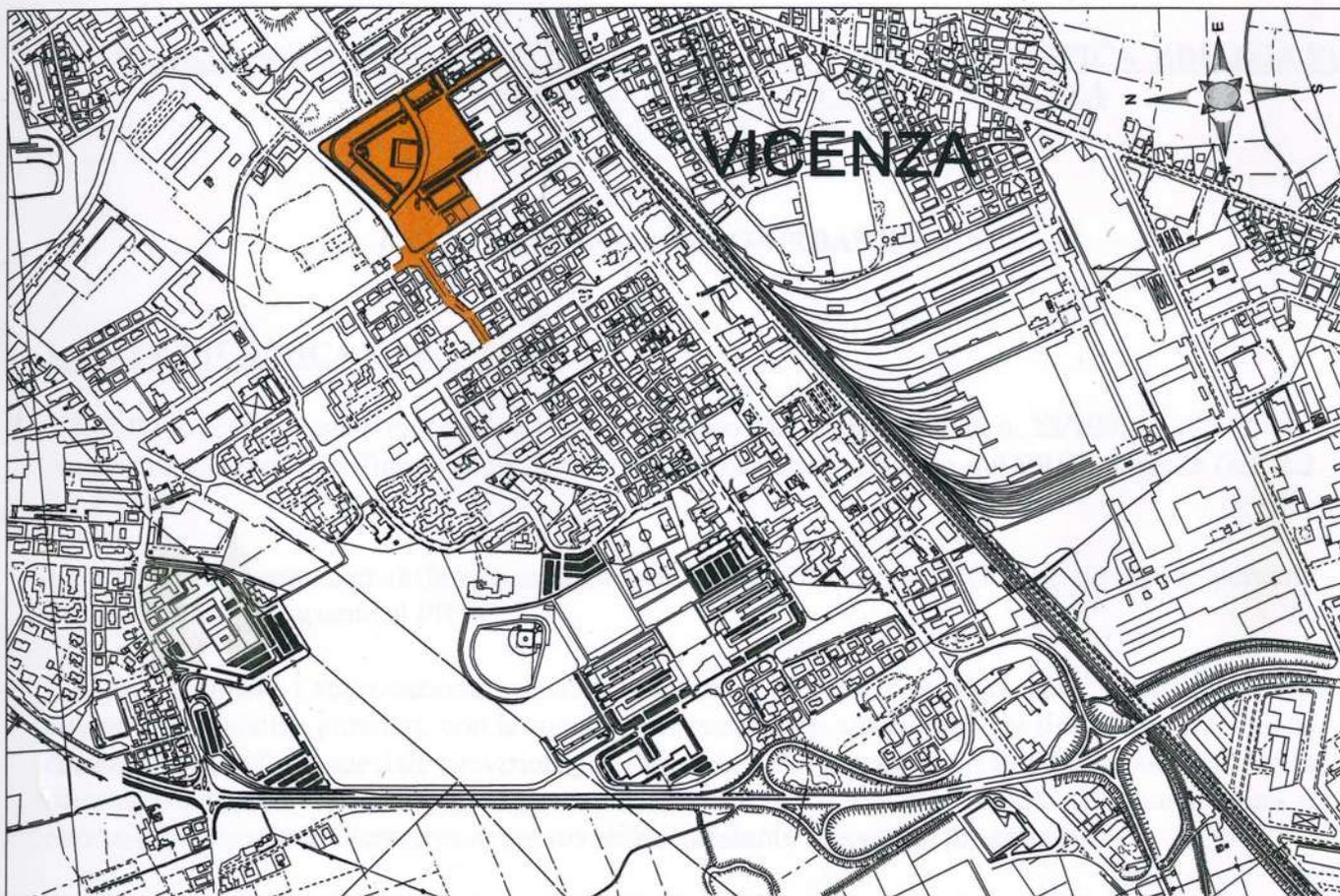


IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO  
F.to arch. Lorella Bressanello

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA  
F.to arch. Franco Zanella



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

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

Intervento di Ristrutturazione Urbanistica - Art. 31 Legge n. 457 del 5 agosto 1978

COMUNE DI VICENZA

COSIM Spa

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.  
N. 189 DEL 29 APR. 2003  
IL PRESIDENTE  
F.to SORRENTINO  
IL SEGRETARIO GEN.LE  
F.to CRIVIANI

Tavola n.:	72	Scala:		Data:	18 Luglio 2002
Rev. n./ data:		Rev. n./ data:		Rev. n./ data:	
Descrizione:	RELAZIONE GIURIDICO-URBANISTICA				
COMUNE DI VICENZA	Il Direttore Dipartimento Territorio Arch. Lorella Bressanello			Il progettista	
	Il Direttore Settore Urbanistica Arch. Franco Zanella	COSIM Spa		Ing. Daniele Ottolitri	

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

L.R. 1° giugno 1999 n. 23

**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 LR n. 23/1999. Ha pertanto natura ed efficacia giuridica di piano urbanistico attuativo del PRGC vigente (art. 2.2 LR 23/99).

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

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 L.R., 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 alternativa di approvazione mediante accordo di programma

**2.- IL P.I.R.U.E.A. "VETRI": 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 ed individua le esigenze di riqualificazione relativamente ad una omogenea porzione territoriale.

E' stato predisposto e viene presentato da Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a., d'intesa con il Comune di Vicenza.

2.2. Il P.I.R.U.E.A. interessa in particolare il tratto di strada comunale "Via L. Luzzatti", nonché l'incrocio tra via L. Luzzatti, Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo.

Il P.I.R.U.E.A. interessa altresì un'area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (U.I. 2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a [mq 5352]; n. 1387 ex 596/b [mq 14], 1382 ex 1382/a [870 mq] ove, in forza di una convenzione sottoscritta in data 01.02.99 (Rep. n. 54.637 a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza) tra Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. e il Comune di Vicenza, è attualmente prevista la realizzazine di un edificio (c.d. "Vetri 7") a destinazione commerciale-direzionale-residenziale.

L'area da ultimo indicata è attualmente ricompresa nell'ambito di due unità di intervento (n. 1 e n.2) di un Piano di ristrutturazione Urbanistica (c.d. Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri") adottato dal Consiglio comunale di Vicenza con provvedimento n. 28 del 6 marzo 1989, approvato con delibera giunta n. 2494 del 5 settembre 1989 e oggetto di una variante approvata con delibera del Commissario Straordinario del Comune di Vicenza n. 128 del 19/10/98.

2.3. Proponente del P.I.R.U.E.A. è Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A., la quale ha la proprietà o comunque la disponibilità di tutti gli immobili ricompresi nella suindicata area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8", nonché di parte degli immobili interessati dal previsto intervento viario sull'incrocio tra via L. Luzzatti Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo.

2.4. Come meglio indicato nel successivo paragrafo 4, Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A., pur avendo titolo per realizzare il c.d. edificio "Vetri 7" nell'area su indicata in forza della convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione comunale nel febbraio 1999, ha ritardato, su richiesta espressa del Comune di Vicenza, l'avvio dei lavori, manifestando disponibilità ad assecondare le richieste dell'Ente, interessato ad una modifica della convenzione urbanistica in essere che preveda un arretramento verso sud-est dell'edificio, tale da consentire la realizzazione di una grande rotatoria nell'incrocio tra Viale Crispi con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo.

2.5. Per addivenire al completamento dell'edificato nell'ambito delle unità di intervento n. 1 e n. 2 del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" e per realizzare la ridetta rotatoria, Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ha studiato, predisposto e proposto al Comune un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale che, come detto, ricomprende le aree nella disponibilità della società nonché le altre aree, in proprietà o nella disponibilità del Comune, interessate dalla realizzazione dell'intervento viario.

Anche su invito del Comune, la Proponente ha esteso l'analisi al più vasto ambito urbanistico (rappresentato dalle unità di intervento n. 1 e n. 2 del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri") nel quale l'ambito di intervento del Programma integrato si viene a collocare, così da fornire all'Ente, 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 si coordini con il 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.

2.6. La Proponente ha quindi presentato un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A. "Vetri") che, sulla base di uno studio esteso a tutta la zona delle unità di intervento n. 1 e n. 2 del precedente Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" (c.d. "Ambito urbanistico" del P.I.R.U.E.A. "Vetri"), 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. "Vetri").

Nessun intervento è previsto sulla restante area (c.d. Ambito "Vetri") dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Vetri" in quanto si tratta di un'area che è già stata in gran parte urbanizzata ed edificata e che comunque verrà completata nell'edificato in forza di quanto previsto dalla convenzione di data 01/02/1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n.54.637 di Rep. Si prevede infatti che per il c.d. "Ambito Vetri" devono essere confermate le prescrizioni ivi vigenti alla data di adozione del P.I.R.U.E.A. "Vetri" e rimangano in vigore le previsioni della convenzione prima richiamata, ferma restando la maggior superficie utile (SU mq 267) eventualmente realizzabile rispetto alle previsioni del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri", quale risultante - in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t=1mq/1mq$  attualmente previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G.C. - dalla rettifica dell'estensione della superficie territoriale dell'area effettuata in sede di studio del c.d. "Ambito Vetri".

2.7. Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. e Comune di Vicenza hanno la proprietà o comunque la disponibilità di tutte le aree incluse nell'Ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. "Vetri"  
L'accordo tra la Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ed il Comune di Vicenza consente di disporre immediatamente di tutte le aree interessate dagli interventi in programma ("ambito di intervento") e di addivenire così in tempi certi alla realizzazione di un'importante opera pubblica e al completamento dell'urbanizzazione e alla riqualificazione dell'ambito attualmente da edificare ricompreso nelle unità di intervento n. 1 e n. 2 del precedente Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri".

### **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. della L.R. 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 il completamento degli insediamenti esistenti, il rafforzamento delle urbanizzazioni primarie e dell'arredo urbano, la costruzione di nuove opere di pubblico interesse (rotatoria a doppia corsia con diametro esterno mt. 32; isole spartitraffico di entrata ed uscita; pista ciclabile a doppio senso di marcia per uno sviluppo di mt. 240,00 circa; ricostruzione dell'impianto di illuminazione pubblica in Via Luzzatti; rifacimento dell'attuale manto stradale).

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

#### **4.1.- L'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Vetri"**

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

Precisamente, il perimetro dell'Ambito urbanistico comprende il tratto di strada comunale "Via L. Luzzatti", l'incrocio tra via L. Luzzatti, Viale Crispi e Via del Mercato nuovo (si tratta della zona ove è previsto l'intervento viario di cui agli elaborati progettuali allegati), nonché l'area ricompresa nelle U.I. 1 e 2 del Piano di ristrutturazione Urbanistica (c.d. Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri") adottato dal Consiglio comunale di Vicenza con provvedimento n. 28 del 6 marzo 1989, approvato con delibera giunta n. 2494 del 5 settembre 1989 ed oggetto della variante approvata con delibera del Commissario Straordinario del Comune di Vicenza n. 128 del 19/10/98.

#### **4.2. L'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri e il Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri"**

Le aree contraddistinte in Catasto del Comune di Vicenza al foglio 45, mappali 1253-1254-1339-1341-1342-1344-1256-1257-1258-1345-1346-1260-1261-1262-1263-1264-1347-1266-1267-1349-1383-596-1387-1382-1354-1355-1389-1352-1350-1390-1276-772-544-545-991-992-993-994-408-995, incluse nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. Vetri, rientrano nell'ambito delle unità di intervento n. 1 e n. 2 del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri" (riguardante la zona compresa tra V. Q.Sella e Via del Mercato Nuovo) adottato dal Consiglio comunale di Vicenza con provvedimento n. 28 del 6 marzo 1989 ed approvato con delibera giunta n. 2494 del 5 settembre 1989.

#### 4.3. Il Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri"; le unità d'intervento

Il Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri", per la particolare conformazione dell'area di intervento (costituito da una zona centrale piuttosto compatta e da due zone esterne la cui edificazione richiede una certa autonomia funzionale) ha individuato tre unità d'intervento: come "unità d'intervento n.1" ("U.I. 1") è stata contraddistinta la zona centrale dell'area; come "unità d'intervento n.2" ("U.I. 2") è stata individuata l'area prossima all'angolo tra via del Mercato e viale Crispi; la zona allungata verso Viale Verona è stata indicata come "unità d'intervento n.3" ("U.I. 3").

Gli interventi per l'attuazione del P.R.U. "Vetri" nell'U.I. 3 sono già stati completati. Non sono stati per converso completati gli interventi nell'U.I.1 e nell'U.I.2.

#### 4.4. Le unità d'intervento 1 e 2: la variante al Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri"

Dopo la sottoscrizione delle convenzioni relative alle due unità di intervento (1 e 2) in esame (scrittura privata tra il Comune di Vicenza e "LIVE S.r.l." autenticata da Notaio Enrico Mele di Vicenza in data 22 giugno 1990 n. 43651 di rep., registrata a Vicenza il 27 giugno 1990 al n. 1508 privati ed ivi trascritta il giorno 11 luglio 1990 ai nn. 8794 R.G. e 6352 R.P. per l'U.I. 1; scrittura privata tra il Comune di Vicenza e COSIM Costruzioni Immobiliari S.p.A. con sede in Vicenza, autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 23 luglio 1996 Rep. n. 38567, registrata a Vicenza il 26 luglio 1996 al n. 1882 privati, trascritta a Vicenza il 29 luglio 1996 n. 11927 R.G. e n. 8739 R.p. per l'U.I. 2), il Comune di Vicenza ha adottato (delibera consiliare n.92 del 22 luglio 1994) una "variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." con particolare riferimento all'art. 23 avente per oggetto la "distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle Zone funzionali" e ha approvato (deliberazione del Commissario Straordinario del 19/10/98 n. 128) una variante al Piano di Ristrutturazione riguardante le Unità di Intervento 1 e 2, cui ha fatto seguito la sottoscrizione di una nuova convenzione per le U.I. in esame (convenzione urbanistica 01.02.99, atto n. 54.637 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza).

La variante al Piano, pur mantenendone pressochè invariato l'impianto urbanistico, muta alcune destinazioni d'uso e ne riorganizza la viabilità e il sistema interno dei parcheggi, tenendo anche conto dell'adozione dal parte del Consiglio comunale del confinante Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Le Ginestre".

#### 4.5. La convenzione urbanistica 01.02.99, atto n. 54.637 di Rep.

Con la convenzione urbanistica 01.02.99, rep. n.54.637 si prevede la realizzazione, negli immobili così catastalmente censiti in Comune di Vicenza,

PARTITA	DITTA	Sez. Fog. Ex	Fog. atto	N. mapp. originari	n. mapp. unico per l'intera area	Mappali attuali	Superficie		
							ha	ca	a
3167 C.E.U.	COSIM	G3	45	195	195	1253 ex 195a	4.57		
				334		1254 ex 195b	25.69		
				335		1339 ex 1255a	54.00		
				339		1341 ex 1255c	37.93		
				340		1342 ex 1255d	1.44		
						1344 ex 1255f	1.12		
						1256 ex 195d	21.82		
						1257 ex 195e	13		
						1258 ex 195f	3.55		
						1345 ex 1259a	1.28		
						1346 ex 1259b	87		

					1260 ex 195h	1.75
					1261 ex 195i	26.38
					1262 ex 195l	96
					1263 ex 195m	1.20
					1264 ex 195n	1.94
					1347 ex 1265a	1.25
					1266 ex 195p	3.00
					1267 ex 195q	1.60
					1349 ex 1349a	73.75
					1383 ex 1349c	33.65
					596 ex 596a	75.20
					1387 ex 596b	1.56
					1382 ex 1382a	46.19
					1354 ex (1340-1348)	31.03
					1355 ex (1343)	27
					1389 ex 1382c	21
					1352 ex (1352-1277b)	18.17
					1350 ex (1277a)	1.85
					1390 ex 1352b	33
					1276 ex 130b	50

( U.I.2. e U.I.1), di otto edifici (c.d. “Vetri 1”, “Vetri 2”, “Vetri 3”, “Vetri 4”, “Vetri 5”, “Vetri 6”, “Vetri 7”, “Vetri 8”), nonché delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nessun intervento è invece previsto nei mappali 772-544-545-991-992-993-994-408-995, Foglio 45, ricompresi dal Comune nel Piano di Ristrutturazione Urbanistica “Vetri” all’interno del perimetro dell’U.I. 1 al solo fine di reperire nell’area dell’U.I. 1 gli standard pertinenziali agli edifici già esistenti nei suindicati mappali.

Allo stato, risultano già realizzati gli edifici “Vetri 1”, “Vetri 2”, “Vetri 3”, “Vetri 4”, “Vetri 5”, “Vetri 6” e “Vetri 8”.

Risultano altresì già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dalla complessiva superficie utile prevista nelle U.I. 1 e 2.

#### 4.7 Il c.d. “Vetri 7”

Con la convenzione urbanistica 01.02.99 rep. n. 54.637 si prevede in particolare la realizzazione, nell’area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell’immobile c.d. “Vetri 8” (U.I. 2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a [mq 5352]; n. 1387 ex 596/b [mq 14], 1382 ex 1382/a [870 mq]), di un edificio (c.d. “Vetri 7”) a destinazione commerciale-direzionale-residenziale per un superficie utile totale di mq 5222 di SU, nonché di 22 posti auto in superficie oltre a mq 2719 di parcheggi ad uso privato nell’interrato.

Dopo la sottoscrizione della convenzione del ’99 Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ha predisposto gli elaborati progettuali per la costruzione dell’edificio “Vetri 7, prevedendone la realizzazione nel corso del 2001.

L’edificio non è stato ad oggi realizzato. Su espressa richiesta del Comune di Vicenza Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. ha invero ritardato l’avvio dei lavori manifestando disponibilità ad assecondare le richieste dell’Ente, interessato ad una modifica della convenzione urbanistica in essere che preveda un arretramento verso sud-est dell’edificio tale da consentire la realizzazione di una grande rotatoria nell’incrocio tra Viale Crispi con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo.

#### 4.8 L’intervento viario

Il Comune di Vicenza, per il tramite dell’Assessore alla Mobilità, ha chiesto a Cosim Costruzioni Immobiliari S.p.A. di verificare la possibilità di arretrare verso sud-est il realizzando edificio “Vetri 7”, per permettere al Comune la costruzione di una grande rotatoria nell’incrocio tra viale Crispi

con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo.

La rotatoria è stata in particolare prevista dall'Amministrazione comunale nell'ambito del programma di riqualificazione ed ammodernamento della viabilità urbana, assieme alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile dello sviluppo di circa 240 m. lungo Via Luzzatti in vista di un suo futuro collegamento con la pista ciclabile progettata all'interno del Piano Particolareggiato n. 4 "Pomari" e del Piano Particolareggiato n. 2 "ex Fornaci Lampertico".

Per l'esecuzione di tale manufatto viario, il Comune di Vicenza deve acquistare da Cosim Costruzioni S.p.A. mq. 375,00 circa di area edificabile dove risulta attualmente progettato l'edificio "Vetri 7". Il Comune deve altresì acquistare ulteriori aree, per complessivi mq. 194, da altri soggetti proprietari di terreni e immobili limitrofi che hanno già comunque formalizzato la loro disponibilità alla cessione delle aree in argomento.

#### **4.9. II P.I.R.U.E.A "Vetri"**

Il P.I.R.U.E.A. "Vetri" presenta una valida soluzione per il completamento delle opere rimaste inattuato (opere di urbanizzazione; edificazione) nell'area (Ambito di intervento) delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (U.I.2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a [mq 5352]; n. 1387 ex 596/b [mq 14], 1382 ex 1382/a [870 mq] e per la realizzazione delle opere pubbliche (rotatoria; pista ciclabile) di cui al punto precedente.

Con il programma integrato si prevede la cessione gratuita a favore del Comune, da parte di Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a., della porzione di terreno edificabile di proprietà Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a. interessato dalla realizzazione della rotatoria e della corsia di immissione.

Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a., giuste le previsioni e nei limiti indicati nello schema di convenzione, rimborserà al Comune le somme che l'Ente dovrà sostenere per acquistare le altre aree private interessate dalla realizzazione della pista ciclabile e della rotatoria.

La progettazione e la realizzazione di tutte le opere interessate dall'intervento viario saranno a carico della società proponente, la quale completerà l'edificazione nell'area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8", arretrando l'edificio in progetto e rimodulando tutti gli standard di piano.

#### **4.10. L' "Ambito d'intervento" nel P.I.R.U.E.A. "Vetri". L' "Ambito Vetri" nel P.I.R.U.E.A. "Vetri"**

La proposta di P.I.R.U.E.A. individua quale Ambito di Intervento, meglio indicato nella tav. 50/B, per la realizzazione dei lavori di cui al paragrafo precedente:

- a) l'area delimitata da Viale Crispi, Via del Mercato Nuovo, Via Zampieri e dal confine dell'immobile c.d. "Vetri 8" (già U.I.2, Foglio 45, mappali 596 ex 596/a [mq 5352]; n. 1387 ex 596/b [mq 14], 1382 ex 1382/a [870 mq], dove è previsto un incremento di superficie utile a destinazione commerciale, direzionale, annonaria produttiva di mq. 2000 (per l'effetto, l'attuale superficie utile complessiva prevista per le U.I. 1 e 2 del Piano di Ristrutturazione "Vetri" - pari a 49.100 mq. giusta la superficie territoriale pari a 49.100 mq. e l'Ut = 1 mq. /1 mq. -, viene aumentata a SU 51.100 mq. con l'approvazione del P.I.R.U.E.A. Vetri;
- b) l'incrocio tra viale Crispi con via Luzzatti e via del Mercato Nuovo;
- c) via Luzzatti.

Nessun intervento è previsto sulla restante area (c.d. "Ambito Vetri") dell'Ambito urbanistico del P.I.R.U.E.A. "Vetri". L'area, in gran parte già urbanizzata ed edificata, verrà completata nell'edificato in forza di quanto previsto dalla convenzione di data 01/02/1999, atto a rogito del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, n. 54.637 di Rep. Si prevede per l'effetto che per il c.d. "Ambito Vetri" sono confermate le prescrizioni vigenti alla data di adozione del P.I.R.U.E.A. "Vetri" e rimangono in vigore le previsioni della convenzione prima richiamata ferma restando per tale area la maggior superficie utile (SU mq 267) eventualmente realizzabile rispetto alle

previsioni del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri", e risultante - in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t=1mq/1mq$  attualmente previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G.C. - dalla rettifica dell'estensione della superficie territoriale dell'area medesima fatta in sede di studio dell' "Ambito Vetri".  
Per l'effetto, a seguito dell'attuazione del P.I.R.U.E.A. Vetri, l'edificabilità e la distribuzione dei diritti edificatori dei vari immobili risulterà quale quella indicata nella tabella allegata allo schema di convenzione.

## **5.- P.I.R.U.E.A e strumenti urbanistici vigenti; variante al p.r.g.; standards; reti tecnologiche; opere pubbliche**

### **5.1. Gli strumenti urbanistici vigenti**

5.1.1. Il vigente Piano regolatore comunale prescrive per l'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A e attualmente ricompreso nel perimetro delle U.I. 1 e 2 in esame un indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 1mq/mq$  (art. 29 delle N.T.A.).

5.1.2. Ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. all'interno della zona urbanistica in esame (RA) sono previste le seguenti quote di distinte destinazioni:

residenza: min 50%

attività commerciali e direzionali: max 50 %

attività artigianali e industriali: max 50 %

destinazioni compatibili: max 20 %

### **5.2. Il P.I.R.U.E.A. "Vetri"**

5.2.1. Le varianti al PRGC introdotte dal P.I.R.U.E.A. consistono essenzialmente, come indicato analiticamente negli elaborati grafici, in una espansione della zona destinata all'intervento viario e in un aumento (per complessivi 2.000 mq.) della S.U. direzionale-commerciale-annonaria all'interno del perimetro del P.I.R.U.E.A. già interessato dal Piano di Recupero. Per il c.d. "Ambito Vetri" viene mantenuto l'attuale indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 1 mq./1mq.$ , fermo restando che rispetto alle previsioni del Piano di Ristrutturazione Urbanistica "Vetri", sull'area risulta una ulteriore maggior superficie utile (SU mq 267) eventualmente realizzabile sull' "Ambito Vetri", e risultante come detto - in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t=1mq/1mq$  attualmente previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G.C. - dalla rettifica dell'estensione della superficie territoriale dell'area fatta in sede di studio dell' "Ambito Vetri".

Con l'aumento della SU all'interno del perimetro del P.I.R.U.E.A Vetri si ha altresì una nuova distribuzione della diverse destinazioni, con una conseguente modifica alle quote percentuali di cui all'art. 23 N.T.A.

A seguito dell'attuazione del P.I.R.U.E.A. Vetri, l'edificabilità e la distribuzione dei diritti edificatori dei vari immobili risulterà quale quella indicata nella tabella allegata allo schema di convenzione.

5.2.2. Con la presentazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale 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

<< Dopo l'art. 41 quinquies è inserito il seguente articolo

*"41 septies. Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale 'Vetri'*

Nelle tavole di P.R.G. è individuato il perimetro dell'Ambito Urbanistico del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Vetri".

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Vetri" 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 "Vetri" >>.

<<Dopo il comma 6 dell'art.23 è inserito il seguente comma:

*7. Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale 'Vetri'*

Nel programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale 'Vetri', indicata nelle tavole di Piano Regolatore Generale, la distribuzione delle destinazioni d'uso è così regolata:

Zona	Residenza (R)%	Attività commerciali direzionali (CD)%	Attività artigianali e industriali (AI) %	Attività commerciali annonarie (CA)%	Destinazioni compatibili %
P.I.R.U.E.A. "Vetri"	min 47	max 53	max 53	(1)	max 20

(1) percentuale compresa in quella delle destinazioni compatibili

La percentuale minima (min.) e massima (max) si riferisce alle superfici utili da verificare globalmente all'interno del perimetro del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale 'Vetri' >>.

### 5.3. Standards urbanistici

**5.3.1.** Relativamente agli standards urbanistici, il P.I.R.U.E.A. 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.

**5.3.2.** Gli standards del P.I.R.U.E.A. Vetri, dovuti in riferimento alle diverse destinazioni previste nel programma integrato, sono stati calcolati ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. per quanto riguarda gli edifici già realizzati e/o previsti dagli strumenti urbanistici attuativi già approvati.

La dotazione di parcheggi è stata altresì verificata secondo quanto previsto dal successivo art. 19 delle N.T.A. del P.R.G., aggiornato ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67 e così come modificato ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89.

**5.3.3.** Gli standards relativi alle nuove superfici utili previste dal P.I.R.U.E.A. stesso sono stati invece calcolati ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 61/85.

**5.3.4.** Come indicato nell'elaborato 55 del P.I.R.U.E.A. Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a. ha già realizzato o comunque sta realizzando nell'ambito del P.I.R.U.E.A., in forza della convenzione sottoscritta in data 01/02/99 con atto n.54.637 Rep. Notaio Rizzi in Vicenza, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per gli edifici previsti nell'Ambito Urbanistico del P.I.R.U.E.A. e, in particolare, nell'Ambito d'intervento all'interno del medesimo, ivi compreso l'incremento di

superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A.

5.3.5. Come indicato nell'elaborato 55 del P.I.R.U.E.A, Cosim Costruzioni Immobiliari s.p.a. ha già realizzato o comunque sta realizzando nell'ambito del P.I.R.U.E.A., in forza della convenzione sottoscritta in data 01/02/99 con atto n. 54.637 Rep. Notaio Rizzi di Vicenza, tutte le opere di urbanizzazione secondaria che erano richieste per gli edifici previsti nel settore d'intervento "Vetri 7", secondo la superficie utile (a destinazione commerciale-direzionale-residenziale) prevista nella precedente convenzione e negli elaborati progettuali alla stessa allegati. Le opere di urbanizzazione secondaria necessarie per l'incremento della superficie utile derivante dall'approvazione del P.I.R.U.E.A. saranno monetizzate.

5.3.6. Nelle tavole di progetto sono individuate le aree che saranno cedute al Comune e quelle per le quali sarà sottoscritto atto di vincolo di destinazione.

5.3.7. Come risulta dalle allegate tabelle, le superfici di progetto risultano sempre di gran lunga superiori alle quantità minime richieste dalla normativa in materia.

In considerazione delle diverse dotazioni di standard richieste a seconda della destinazione d'uso delle superfici utili, ai fini del dimensionamento del Piano, il calcolo degli standards stessi viene fatto considerando come destinazioni d'uso quelle che richiederebbero la maggior dotazione di spazi pubblici.

Nell'area interessata dall'intervento, tale situazione si verifica considerando le superfici utili equamente suddivise nella percentuale del 47% a Residenza e nel rimanente 53% a Commerciale-Direzionale.

Il dimensionamento degli standards così determinato consentirà eventuali modifiche nelle destinazioni d'uso da Commerciale e Direzioneale in Artigianale e Residenziale e viceversa e da Commerciale in Direzioneale senza che ciò comporti eventuali varianti al piano in considerazione del fatto che in ogni caso dette nuove destinazioni richiederebbero una minore quantità di standards rispetto a quelli effettivamente realizzati. La diversa destinazione come sopra indicato potrà pertanto essere autorizzata in occasione del rilascio della concessione edilizia richiesta per la realizzazione dell'intervento diretto.

Parametri urbanistici.

St – Superficie territoriale	mq.	49.100
Su – Superficie utile	mq.	51.100
di cui:		
R – Superficie utile destinata alla Residenza	mq.	24.417
CD – Superficie utile destinata all'attività comm.le-Dir.le	mq.	23.901
A - artigianale	mq.	2.782
		<hr/>
	mq.	51.100

Dal calcolo delle superfici reali attraverso un rilievo planimetrico eseguito con strumento topografico mediante l'appoggio ai punti fiduciali della rete catastale è emerso che la superficie territoriale totale del Piano stesso è di mq. 49.100 anzichè di mq. 48.833 come da allegato "b". Posto che, con l'approvazione del programma integrato, la Superficie Utile del Piano viene portata a mq. 51.100, l'incremento reale di SU è pari a mq. (51.100 - 49.100) = mq. 2.000.

5.3.8.

### DIMENSIONAMENTO STANDARDS

Calcolo standards urbanistici considerando le percentuali previste dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. per le Su già previste dal P.R. Vetri e l'art. 25 della L.R. 61/85 per le nuove superfici previste dal P.I.R.U.E.A..

#### Riepilogo superficie utili

Destinazione	Su prevista dal P.R. Vetri			Nuova Su prevista dal P.I.R.U.E.A.	Totale Su prevista dal P.I.R.U.E.A.
	Su già edificata	Su da edificare	Totale		
Residenziale	20.650,42	3.766,58	24.417,00	0	24.417,00
Commerciale	2.067,76	940,00	3007,76	+132,24	3.140,00
Direzionale	18.109,72	516,54	18.626,26	+2.134,76	20.761,02
Artigianale	2.781,98	0	2.781,98	0	2.781,98
Totale nuova edificazione				<b>2.267,00*</b>	
Totale Su prevista nell'ambito del P.I.R.U.E.A.					<b>51.100</b>

\* di cui mq. 267 dovuti alla rettifica delle superficie di proprietà nell'Ambito Vetri e mq. 2000 quale previsione per la realizzazione dell'Ambito d'intervento del P.I.R.U.E.A. "Vetri".

#### Riepilogo superfici utili

Destinazione	Superficie utile		
	Prevista dal P.R. Vetri	Prevista dal P.I.R.U.E.A.	Totale
Residenziale	24417,00	0	24417,00
Commerciale	3007,76	+132,24	3140,00
Direzionale	18626,26	+2134,76	20761,02
Artigianale	2781,98	0	2781,98
<b>TOTALE</b>	<b>48833,00</b>	<b>2267,00</b>	<b>51100,00</b>

Calcolo standards corrispondenti alle su già realizzate e alle su da realizzare già previste dal p.r. vetri secondo le dotazioni dell' art. 18 delle n.t.a. del p.r.g.

DESTINAZIONE	URB 1 <sup>^</sup>	URB 2 <sup>^</sup>
R = mq. 24417,00 = ab 610		
Spazi a verde	610 x 4 mq/ab = 2440	
Parcheggio	610 x 2,5 mq/ab = 1525	
Aree gioco, sport, parco		610 x 9,5 mq/ab = 5795
C = mq. 3007,76		
Parcheggio	527,76 x 20% di Su = 106	
Su da realizzare : L.R. 37/99	<u>2480,00</u> x 0,4 di Su = 992 3007,76	
Spazi pubblici		3007,76 x 40% = 1203
D = mq. 18.626,26		
Parcheggi	18.626,26 x 20% = 3725	
Art.= mq. 2781,98 = St 5564		18626,26 x 40% = 7450
Parcheggio	5564 x 8% = 445	
Spazi pubblico		5564 x 7% = 390
	<b>9.233</b>	<b>14.838</b>
	<b>24.071</b>	

Calcolo degli standards corrispondenti alle nuove su previste dal P.I.R.U.E.A. vetri per complessivi mq. 2267,00 di cui mq. 267,00 dovuti alla rettifica della superficie di proprietà dell' "Ambito Vetri" e mq. 2000,00 quale previsione per la realizzazione dell'Ambito di Intervento del P.I.R.U.E.A. Vetri secondo le dotazioni dell'art 25 della l.r. 61/85

DESTINAZIONE	URB 1 <sup>^</sup>	URB 2 <sup>^</sup>
C = mq. 132.24		
Nuova Su del P.I.R.U.E.A. Parcheggi	132,24 x 0,4 = 53	
Spazi pubblici		132,24 x 0,4 = 53
D = mq. 2134,76		
Nuova Su del P.I.R.U.E.A. Parcheggi	<u>2134,76</u> x 0,4 = 854 2267,00	
Spazi pubblici		<u>2134,76</u> x 0,4 = 854 2267,00
	<b>907</b>	<b>907</b>
	<b>1.814</b>	

## Suddivisione funzionale degli standards

### Spazi a verde di uso pubblico

- di pertinenza della residenza: mq. 2.440

-----  
mq. 2.440

### Aree per il gioco, lo sport e a parco

- di pertinenza della residenza: mq. 5.795

-----  
mq. 5.795

### Aree e spazi a parcheggio pubblico

- di pertinenza della residenza : mq. 1.525

-----  
1.525

- di pertinenza del commerciale-dir.le :

mq. 5.183

-----  
mq. 5.183

- di pertinenza del commerciale :

Parcheggi L.R. 37/99

su mq. 1430 (Ed. Vetri 2) + mq. 1050 (Ed. Vetri 7)

riferiti in parte su:

mq. 992

-----  
mq. 992

### Spazi pubblici

- di pertinenza del commerciale-direzionale:

Su aree private con vincolo di destinazione a spazi pedonali e di uso pubblico

(1203+7450+390+53+854)                      40% di mq. 9.950 =                      mq. 3.980

-----  
mq. 3.980

Su aree private con vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico

(1203+7450+390+53+854)                      60% di mq. 9.950 =                      mq. 5.970

-----  
Totale      mq. 5.970

### Riepilogo degli standards

a) Spazi a verde di uso pubblico	(2.440) =	mq.	2.440
Aree per il gioco, lo sport e a parco	(5.795) =	mq.	5.795
			-----
Totale ( V )		mq.	8.235
b) Aree e spazi a parcheggio pubblico Su aree private da cedere al Comune o con vincolo ad uso pubblico	(1525 + 5183 + 992)	mq.	7.700
			-----
Totale ( Pp )		mq.	7.700
c) Spazi pubblici su aree private con vincolo di destinazione a spazi pedonali e di uso pubblico mobilità pedonale	(3980)=	mq.	3.980
			-----
Totale ( Sp )		mq.	3.980
d) Aree private con vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico	(5.970)	mq.	5.970
			-----
Totale ( Ppr )		mq.	5.970

## Individuazione e suddivisione funzionale degli standards

I dati di progetto risultano dalla tavola n. 55

**V - SPAZI A VERDE** pubblico e di uso pubblico e aree per il gioco, lo sport e a parco.

QUANTITÀ MINIMA DELLO STANDARD	=	mq.	8.235,00
Quantità previste dal progetto di variante :			
V1 = 52,66+36,60+72,84+30,07+22,75+123,58 38,58+42,82+42,88+91,55	=	mq.	554,33
V2 = 373,09+427,71+96,21+97,32+29,35	=	mq.	1.023,68
V3 = 4822,58+68,90+51,38+7,52+121,35+142,62	=	mq.	5.958,94
V4 = 515,95+20,15+101,43+24,43	=	mq.	661,96
V5 = 162,04+35,08+181,23+215,51	=	mq.	593,86
V6 = 357,27+76,79+237,79	=	mq.	671,85
			-----
QUANTITÀ PREVISTA DAL PROGETTO DI VARIANTE		mq.	9.464,62

**Pp - AREE E SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO** su aree private da cedere al Comune o con vincolo di destinazione ad uso pubblico

QUANTITÀ MINIMA DELLO STANDARD		mq.	7.700,00
QUANTITÀ prevista dal progetto di variante su aree da cedere al Comune			
Pp1 =		mq.	1.745,02
Pp2 =			4.489,15
Pp3 =			203,80
Pp4 =			508,93
Pp5 =			301,92
Pp7 =			452,00
			-----
QUANTITÀ PREVISTA DAL PROGETTO DI VARIANTE		mq.	7.700,82

**Sp - SPAZI PUBBLICI** su aree private da cedere al Comune o con vincolo di destinazione a spazi pedonali e di uso pubblico

QUANTITÀ MINIMA DELLO STANDARD	mq.	3.980,00
--------------------------------	-----	----------

QUANTITÀ previste dal progetto di variante :

Sp1= 618,91		618,91
-------------	--	--------

Sp2= 354,74+542,32 =		897,06
----------------------	--	--------

Sp3 = 2.839,60 =		2.839,60
------------------	--	----------

QUANTITÀ PREVISTA DAL PROGETTO DI VARIANTE	mq.	4.353,70
--	-----	----------

**Ppr- AREE PRIVATE** con vincolo di destinazione a **parcheggio di uso pubblico.**

QUANTITÀ MINIMA DELLO STANDARD	mq.	5.970,00
--------------------------------	-----	----------

QUANTITÀ previste dal progetto di variante

Ppr1 =	mq.	2.796,64
--------	-----	----------

Ppr2 =	mq.	2.008,78
--------	-----	----------

Ppr3 =	mq.	945,67
--------	-----	--------

Ppr10 =	mq.	274,00
---------	-----	--------

QUANTITÀ PREVISTA DAL PROGETTO DI VARIANTE	mq.	6.025,09
--	-----	----------

## Tabella di raffronto fra standards minimi dovuti e standards effettivi

Destinazione	Standards: Previsti dal progetto originario approvato V. Tav. 8	Quantità minima dovuta in base alle nuove previsioni	Quantità effettiva prevista dal P.I.R.U.E.A. Tav. 55
Spazi a verde di uso pubblico, aree per il gioco, lo sport e a parco	7.150	8.235	9.464,62
Aree e spazi a parch. pubblico su aree da cedere al Comune e con vincolo di destinazione	8.014	7.700	7.700,82
Spazi pubblici su aree private con vincolo di destinazione	3.949	3.980	4.353,70
Aree private con vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico	2.488	5.970	6.025,09

Dai dati sopra esposti risulta che il progetto soddisfa la dotazione minima degli standard dovuti in base all'art. 18 del NTA del PRG e art. 25 della L.R. 61/85.

In riferimento a quanto indicato nello schema di convenzione art. 5.6, la società, per l'aumento di superficie utile pari a mq. 2.000, corrisponderà in più al Comune, la quota corrispondente agli oneri tabellari vigenti per l'urbanizzazione secondaria per la somma di Euro 23.403,30.

## PARCHEGGI PRIVATI

(ai sensi dell' art. 19 delle norme di P.R.G., dell' art. 18 della Legge 765/67 e dell'art. 2 della legge 122/89 (legge Tognoli).

In riferimento alle normative che regolano la quantificazione dei parcheggi privati si ritiene di effettuare il conteggio di verifica che richiede la maggior dotazione. Tale scelta consentirà di modificare le destinazioni d'uso secondo la quantità dell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.

La legge Tognoli prescrive la dotazione di mq. 1 di parcheggio ogni 10 mc. di costruzione. Considerato quindi che la superficie prevista è di mq. 51.100, stimando un'altezza media utile di m. 3, si ottiene un volume complessivo di mc. 153.300 ossia una superficie da destinare a parcheggio pari a mq. 15.330.

Residenziale	mq. (24.417,00 x 3) / 10 =	mq.	7.325
Comm.le-Dir.le-Artig.le	mq. (26.683,00 x 3) / 10 =	mq.	8.005
	Totale	mq.	<u>15.330</u>

### VERIFICA:

Ppr - PARCHEGGI PRIVATI entro e fuori terra in aree private con vincolo di destinazione:

QUANTITA' MINIMA da realizzare	mq.	15.330,00
QUANTITA' prevista dal progetto		
Parcheggi fuori terra:		
P pr 4 - V. 5	mq.	763,20
P pr 5 - V. 1	mq.	681,07
P pr 8 - V. 8	mq.	<u>65,23</u>
	mq.	1.509,50
Parcheggi entro terra		
Edificio V. 1	mq.	1.249,95
Edificio V. 2	mq.	2.865,00
Edificio V. 3	mq.	1.857,00
Edificio V. 4	mq.	2.640,12
Edificio V. 5	mq.	926,00
Edificio V. 6	mq.	2.986,54
Edificio V. 7 e V. 8	mq.	<u>3.737,69</u>
	mq.	16.262,30
QUANTITA' PREVISTA DAL PROGETTO DI VARIANTE	mq.	<u>17.771,80</u>

#### **5.4. Reti tecnologiche**

Le reti tecnologiche già previste e computate negli allegati alle convenzioni del 22/06/90 n. 43651 di Rep. Notaio Enrico Mele di Vicenza, del 23/07/1996 n. 38567 di Rep. del Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza e del 01/02/99 n. 54.367 di Rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza vengono adeguate alle diverse superfici a standards in conseguenza delle diverse destinazioni d'uso di progetto. Le reti tecnologiche già previste e dimensionate per i soli edifici ubicati nell'ambito del Piano Vetri, sono state a suo tempo ridefinite in funzione del collegamento alle reti comunali dei fabbricati previsti nel Piano "Le Ginestre" secondo le indicazioni ripartite dalle A.I.M.

#### **5.5. Opere pubbliche**

Il P.I.R.U.E.A "Vetri" prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche

- a) rotatoria all'incrocio fra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo: si tratta di una rotatoria a doppia corsia con diametro esterno mt. 32, con aiuola centrale rialzata di diametro pari a 14 mt., delimitata da una corona circolare di larghezza pari a mt. 2, pavimentata a rustico; realizzazione di isole spartitraffico di entrata ed uscita, illuminate da 4 lampioni da mt. 11;
- b) pista ciclabile lungo via Luzzatti larga mt. 2.50 a doppio senso di marcia per uno sviluppo di mt. 240,00 circa separata dalla corsia stradale da una aiuola rialzata da mt. 1.50; rimodulazione della sede stradale esistente; ricostruzione dell'impianto di illuminazione pubblica in Via Luzzatti e rifacimento dell'attuale manto stradale.

### **6 I TEMPI DI ATTUAZIONE**

Il tempo totale di realizzazione delle opere edilizie ed infrastrutturali previste nel P.I.R.U.E.A. Vetri è di 10 anni con il seguente crono-programma:

- Rotatoria all'incrocio fra Viale Crispi e Via del Mercato Nuovo: - La Proponente si impegna a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto della rotatoria entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; la Proponente si impegna ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della rotatoria entro 6 mesi dalla data di rilascio della concessione e comunque dopo la formalizzazione della cessione al Comune della porzione di terreno (di circa mq. 375) di cui all'art. 3.3; la Proponente si impegna ad ultimare i ridetti lavori entro 12 mesi dal loro inizio;
- Pista ciclabile lungo Via Luzzatti :- La Proponente si impegna a presentare al Comune, per il rilascio della concessione, il progetto della pista ciclabile entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; la Proponente si impegna ad iniziare l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della pista ciclabile entro 6 mesi dalla data di rilascio della concessione e ad ultimarle entro 12 mesi dal loro inizio.

### **7. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI**

**7.1.** Il costo dell'intervento è a totale carico della Società proponente ed ammonta a Euro 742.401,56, cui vanno aggiunti gli oneri finanziari la cui entità va determinata considerando che la rotatoria e la pista ciclabile verranno completate prima della realizzazione degli edifici privati, la cui commercializzazione dovrebbe permettere la copertura dei costi sostenuti.

La Proponente provvederà 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" del P.I.R.U.E.A Vetri 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;
- 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) la cessione immediata e a titolo gratuito al Comune, da parte del soggetto proponente, dell'area privata di sua proprietà sulla quale verrà realizzata la rotatoria;
- d) la possibilità per il Comune di acquistare senza onere alcuno le aree di altri soggetti privati interessate dalla realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile;
- e) la progettazione e la realizzazione, con oneri integralmente a carico dei privati, di una rotatoria nell'incrocio fra viale Crispi e via del Mercato Nuovo;
- f) la progettazione e la realizzazione, con oneri integralmente a carico dei privati, di una pista ciclabile lungo via Luzzatti;
- g) la progettazione e la realizzazione, con oneri integralmente a carico dei privati, di una fascia di protezione a verde lungo la pista ciclabile;
- h) la sistemazione della segnaletica stradale e dell'illuminazione pubblica lungo via Luzzati, con oneri integralmente a carico dei privati.

Con il completamento dell'intervento viario, il Comune di Vicenza, realizzando la rotatoria nell'incontro fra viale Crispi e via del Mercato Nuovo, elimina l'impianto semaforico ivi esistente, con il conseguente venir meno di tutti i costi di gestione e manutenzione allo stesso connessi.

La realizzazione della pista ciclabile lungo via Luzzatti permette al Comune di congiungere l'esistente pista ciclabile che attraversa il P.P.1 e il P.P.2 con la pista ciclabile nel P.P.4.

## **9. BENEFICI DERIVANTI ALLA PARTE PROPONENTE DALL'ATTUAZIONE DEL P.I.R.U.E.A.:**

Con l'approvazione del Programma Integrato la parte proponente consegue sull'area di proprietà diritti edificatori (destinazione commerciale, direzionale, annonaria) per una S.U. complessiva di mq 2000, il cui valore (pari a € 600.000) va peraltro decurtato degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 17.141,60) e secondaria (€ 23.403,30).

Deve peraltro essere evidenziato come la realizzazione degli interventi edificatori sull'area di proprietà in attuazione del P.I.R.U.E.A. piuttosto che in esecuzione del contratto già sottoscritto in data 01/02/1999 rep. n. 54.367 comporta per la Parte proponente una perdita connessa al minor valore dei realizzandi edifici: invero, la realizzazione dei ridetti edifici in attuazione del P.I.R.U.E.A. comporta una riduzione rispetto a quanto precedentemente previsto di 10 parcheggi privati nell'interrato.

La suddetta riduzione comporta un minor valore che può essere quantificato in una somma pari a € 150.000,00.

## **10 CONCLUSIONI**

Con l'adozione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale "Vetri" il Comune di Vicenza ottiene, mediante l'accordo pubblico-privato, il completamento di un intervento edificatorio in una zona centrale del Comune e la realizzazione di importanti opere pubbliche.