

P.G.N. 5619

Cat. 6

Cl. 1

DELIBERAZIONE N. 23
del 2 febbraio 2005

OGGETTO: URBANISTICA - Adozione del Piano Urbanistico Attuativo "Granatieri di Sardegna".

L'Assessore all'urbanistica presenta la seguente relazione:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 del 13.6.1988 è stato adottato il Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., ricadente nella zona di Via Brigata Granatieri di Sardegna. Lo stesso è stato successivamente approvato dalla Giunta Comunale con provvedimento n.2660 del 18.10.88 ed inviato, in data 15.11.1988, alla Regione Veneto per la sua approvazione.

La Giunta Regionale del Veneto, con delibera n. 222 del 17.1.89, ha avvocato il Piano e l'ha approvato con modifiche d'ufficio, secondo quanto previsto dall'art.54 della L.R. 61/1985. Tali modifiche sono state recepite dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 3656 del 7.12.89.

Ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale n. 61/85 tale approvazione ha comportato la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste e l'efficacia del Piano per 10 anni.

Il piano particolareggiato è entrato in vigore in data 16.02.1990.

In data 4 maggio 1993, con delibera di Consiglio Comunale n. 49, sono stati approvati, tra l'altro, il programma per l'attuazione del Piano Particolareggiato, i criteri per l'assegnazione delle aree, i requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione delle stesse, i diritti edificatori ed infine sono stati approvati gli schemi di convenzione da stipularsi tra Amministrazione Comunale e privati attuatori. Tali convenzioni non sono state mai stipulate.

La citata delibera prevedeva anche, in particolare, che le ditte private dovessero costituirsi in Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la progettazione unitaria di tutti gli edifici da realizzare all'interno dello stesso piano.

In data 14.04.1994, con deliberazione di Giunta Comunale n. 578, è stato approvato il bando di concorso per l'assegnazione dei diritti edificatori ed i relativi punteggi di priorità per la formulazione della graduatoria.

In data 15 marzo 1995 con deliberazione di Giunta Comunale n. 399 è stata approvata la graduatoria definitiva.

In data 21.10.97 si è costituito il "Consorzio Granatieri di Sardegna" il quale ha provveduto ad incaricare alcuni professionisti per la formulazione di ipotesi progettuali.

Le numerose vicende di natura amministrativa appena illustrate, legate alle procedure per l'individuazione degli assegnatari dei diritti edificatori e alle successive problematiche inerenti la costituzione ed il ruolo del Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, hanno ritardato notevolmente la progettazione ed attuazione del Piano.

Con provvedimento n.16 del 15.2.2000 il Consiglio Comunale ha prorogato di anni 5 (cinque) la validità del Piano Particolareggiato e ha fissato il termine per la completa attuazione del piano entro la data di validità del piano stesso così come prorogato.

Occorre inoltre evidenziare che nel frattempo il Dipartimento Territorio e il Consorzio hanno ravvisato la necessità di modificare il piano particolareggiato in alcune sue parti e di procedere pertanto alla predisposizione di una variante.

Tale variante, che si è resa necessaria per effettuare un vero e proprio aggiornamento tecnico, è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n.454 del 16.12.2002 e successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 25.2.2003.

In base agli accordi fra i proprietari e a quanto stabilito in precedenza nei vari atti sopra citati, sono stati così ripartiti, fermo restando le quote di proprietà delle aree, i sottoelencati diritti edificatori (espressi in mc v.p.p.):

- Comune di Vicenza	mc 119.287	pari a 75,4504%
- Opera Pia Asili Scuole Materne	mc 19.813	pari a 12,5319%
- Schiavo Giuseppe e Visentin Alba	mc 19.000	pari a 12,0177%
Totali	mc 158.100	pari al 100%

Le ditte assegnatarie dei diritti edificatori, individuate con la graduatoria approvata dalla Giunta Comunale con delibera n.399 del 15.3.1995 hanno costituito, come sopra ricordato, fin dal 21.10.1997 il "Consorzio Granatieri di Sardegna". Considerato il lungo tempo trascorso alcune ditte hanno nel frattempo rinunciato all'assegnazione. In accordo con lo stesso Consorzio, i diritti edificatori sono così stati ripartiti tra le restanti ditte, sulla base delle quote millesimali proposte dallo stesso Consorzio.

Con provvedimento n.124 del 7.4.2004 la Giunta Comunale ha deliberato, tra l'altro, di cedere i diritti edificatori alle ditte facenti parte del Consorzio "Granatieri di Sardegna", individuando le quote millesimali ed il prezzo di cessione secondo le localizzazioni evidenziate su alcuni elaborati grafici facenti parte integrante della deliberazione stessa.

Con determina del dirigente pgn 2134 del 13.1.2005, attesi i cambiamenti avvenuti nel frattempo, si è ritenuto necessario precisare le attuali ragioni sociali delle ditte assegnatarie, facenti parte del Consorzio "Granatieri di Sardegna".

In data 20.1.2005 sono stati stipulati, presso lo studio del Notaio Paolo Boschetti, gli atti di cessione delle aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Piano a favore delle ditte indicate nella citata determina pgn 2134 del 13.1.2005.

Tali ditte hanno ora titolo a procedere all'attuazione del Piano; peraltro, considerato che il Piano scadrà il prossimo 16 Febbraio 2005 senza che sia stata firmata la convenzione e che siano iniziati i lavori, si rende necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo che avrà validità decennale.

Pur non prevedendo particolari modifiche al progetto di Variante approvato, si è dovuto adeguare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) anche alla luce delle recenti disposizioni regionali in materia di:

- "Norme per il governo del territorio" di cui alla L.R. n.11 del 23.04.2004;
- "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto" di cui alla L.R. n.15 del 18.08.2004.

Va precisato che rispetto allo strumento urbanistico precedente, attualmente ancora in vigore, sono state apportate le seguenti modifiche:

- è stato modificato il perimetro del Piano in corrispondenza della zona urbanistica RSA4 *146 adeguandolo ai confini con la proprietà L.S.A. Srl;
- è stato necessario ridefinire la posizione planimetrica dell'edificio n.2, come conseguenza della diversa collocazione del gasdotto della SNAM e della relativa fascia di rispetto;
- vengono modificate le sezioni degli edifici, come indicato specificatamente nella Tav. 13, al fine di uniformare le quote dei solai interni, mantenendo invariati il numero dei piani, quindi della superficie utile e i volumi, nel rispetto dei diritti edificatori e in conformità al P.R.G. vigente;
- viene inserita tra la documentazione costituente il P.U.A. anche l'indagine geologica.

Si precisa che, nelle more dell'adozione degli ulteriori provvedimenti regionali e comunali, il presente P.U.A. non individua parchi commerciali ai sensi della legge regionale n.15/2004.

Per quanto attiene agli standard urbanistici la nuova legge regionale conferma gli stessi parametri previsti dalla previgente normativa del 1999, relativamente alla previsione di nuovi insediamenti commerciali; in dettaglio, per le zone d'espansione è obbligo recuperare standard a parcheggio nella quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

In particolare i dati del Piano Urbanistico Attuativo sono così identificati:

- la superficie stradale	mq 7.161
- la superficie a parcheggi	mq 12.004
- la superficie per percorsi pedonali, pista ciclabile, spazio per aiuole e/o bocche di lupo	mq 5.160
- la superficie a verde	mq 3.266
- la superficie fondiaria	mq 28.924 ⁽¹⁾
- la superficie territoriale	mq 56.515
- la superficie dell'ambito d'intervento	mq. 58.115 ⁽²⁾

⁽¹⁾ all'interno della superficie fondiaria verranno realizzati i portici ad uso pubblico

⁽²⁾ Superficie comprendente le corsie di ingresso-uscita su Viale del Sole (modifica perimetro ambito di intervento ai sensi del comma 2 dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61)

Superficie Utile Totale mq 35.952 di cui:

- Superficie con destinazione Commerciale/Annonaria	mq 16.460,55	(46%)
- Superficie con destinazione Artigianale/Industriale	mq 19.491,45	(54%)

Aree destinate all'Urbanizzazione Primaria

- Destinazione Commerciale-Annonaria

Art. 16 L.R. n.15/2004 (quantità minima di parcheggi pari al 50% della superficie di pavimento):

mq 16.460,55 x 0,50 = mq 8.230

(Art. 18 N.T.A. del P.R.G. (min. 20% Su)

Mq 16.460,55 x 0,20 = mq 3292 ⁽³⁾

⁽³⁾ viene considerata la quantità minima prevista dall'art. 16 della L.R. 15/2004 in quanto più restrittivo

- Destinazione Artigianale-Industriale

Art. 18 N.T.A. del P.R.G. (min. 8% St)

Si considera la superficie territoriale produttiva (A/I) pari al 54% della St totale

mq 56.515 x 54% = mq 30.518

mq 30.518 x 0,08 = mq 2.441

Aree destinate all'Urbanizzazione Secondaria ⁽⁴⁾

Art. 18 N.T.A. del P.R.G. (min. 7% St)

mq 56.515 x 0,07 = mq 3.956

⁽⁴⁾ Ai sensi dell'art. 32 punto 2 lettera b) in sede di progetto edilizio nei casi in cui è previsto l'insediamento di attività commerciali e direzionali la quota di spazi pubblici calcolata ai sensi del paragrafo 3/b/2 dell'art.18.

Totale quantità minime di aree da destinare all'Urbanizzazione Primaria e Secondaria secondo il P.R.G. e la nuova legge commerciale (L.R. 15/2004)

mq 8.230 + mq 2.441 + mq 3.956 = mq 14.627

Totale opere di urbanizzazione di progetto

Parcheggi	mq	12.004	
Verde	mq	2.841	
TOTALE	mq	14.845	> 14.627

In fase di progetto esecutivo le destinazioni d'uso dovranno comunque essere puntualmente precisate e verificate con gli standard di P.R.G. e della L.R. 15/2004, che devono essere soddisfatti.

La percentuale delle destinazioni d'uso è modificabile nei limiti dell'art. 23, senza che ciò comporti variante al piano, previa verifica degli standard di P.R.G. e della L.R.15/2004.

Il nuovo Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE GENERALE
- ELENCO CATASTALE PROPRIETA' ED ESTRATTO DI MAPPA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ANALISI DELL' IMPATTO SUL TRAFFICO
- INDAGINE GEOLOGICA
- TAV. 1 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL VERDE ESISTENTE CON TIPI, PIANO QUOTATO DA CARTA TECNICA, MANUFATTI, VIABILITA' CON TOPONOMASTICA, CONI VISUALI
- TAV. 2 STATO DI FATTO: TRACCIATO DELLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI CON LE RELATIVE SERVITU'
- TAV. 3 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL TERRENO CON PIANO QUOTATO PUNTUALE
- TAV. 4 STATO DI FATTO: ESTRATTO P.R.G.
- TAV. 5 STATO DI FATTO: CONFRONTO TRA PERIMETRAZIONE DEL P.R.G. E P.U.A. (L.R.47/93)
- TAV. 6 PROGETTO: RETE VIARIA CON PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E CARRAI, AREE A PARCHEGGIO E A VERDE CON INDICAZIONE DELLE ALBERATURE
- TAV. 7 PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA
- TAV.7bis PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 8 PROGETTO: SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA E GAS
- TAV. 9 PROGETTO: SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONICA
- TAV.10 PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONI TIPO
- TAV.11 PROGETTO: AMBITI DEI COMPARTI DI INTERVENTO E DIMOSTRAZIONE DEI DATI TECNICI DI PROGETTO
- TAV.12 PROGETTO: DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO ED AMMESSE, PER OGNI EDIFICIO
- TAV.13 PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO DELLE MASSE DEGLI EDIFICI
- TAV.14 STATO DI FATTO: PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' CON RELATIVO ELENCO CATASTALE
- TAV.15 PROGETTO: PLANIMETRIA CATASTALE-AEROFOTOGRAMMETRICA CON INSERIMENTO DEL NUOVO P.U.A.
- TAV.16 PROGETTO: COMPARAZIONE TRA IL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO, VARIANTE AL PIANO E NUOVO P.U.A.

- TAV.17 PROGETTO: VIABILITA':SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

Ciò premesso;

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

La GIUNTA COMUNALE,

D E L I B E R A

- 1) di adottare il Piano Urbanistico Attuativo "Granatieri di Sardegna", composto dai seguenti elaborati:
 - RELAZIONE GENERALE
 - ELENCO CATASTALE PROPRIETA' ED ESTRATTO DI MAPPA
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - ANALISI DELL' IMPATTO SUL TRAFFICO
 - INDAGINE GEOLOGICA
 - TAV. 1 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL VERDE ESISTENTE CON TIPI, PIANO QUOTATO DA CARTA TECNICA, MANUFATTI, VIABILITA' CON TOPONOMASTICA, CONI VISUALI
 - TAV. 2 STATO DI FATTO: TRACCIATO DELLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI CON LE RELATIVE SERVITU'
 - TAV. 3 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL TERRENO CON PIANO QUOTATO PUNTUALE
 - TAV. 4 STATO DI FATTO: ESTRATTO P.R.G.
 - TAV. 5 STATO DI FATTO: CONFRONTO TRA PERIMETRAZIONE DEL P.R.G. E P.U.A. (L.R.47/93)
 - TAV. 6 PROGETTO: RETE VIARIA CON PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E CARRAI, AREE A PARCHEGGIO E A VERDE CON INDICAZIONE DELLE ALBERATURE
 - TAV. 7 PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA
 - TAV.7bis PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
 - TAV. 8 PROGETTO: SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA E GAS
 - TAV. 9 PROGETTO: SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONICA
 - TAV.10 PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONI TIPO
 - TAV.11 PROGETTO: AMBITI DEI COMPARTI DI INTERVENTO E DIMOSTRAZIONE DEI DATI TECNICI DI PROGETTO

- TAV.12 PROGETTO: DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO ED AMMESSE, PER OGNI EDIFICIO
 - TAV.13 PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO DELLE MASSE DEGLI EDIFICI
 - TAV.14 STATO DI FATTO: PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' CON RELATIVO ELENCO CATASTALE
 - TAV.15 PROGETTO: PLANIMETRIA CATASTALE-AEROFOTOGRAMMETRICA CON INSERIMENTO DEL NUOVO P.U.A.
-
- TAV.16 PROGETTO: COMPARAZIONE TRA IL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO, VARIANTE AL PIANO E NUOVO P.U.A.
 - TAV.17 PROGETTO: VIABILITA': SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
- 2) di prendere atto che il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo di cui al pt.1 non coincide esattamente con quello indicato dal P.R.G. e che le variazioni apportate sono conformi a quanto previsto dall'art.11, punto 2, della L.R.61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
 - 3) di prendere atto che il presente provvedimento non individua parchi commerciali ai sensi della legge commerciale vigente (L.R. 15/2004);
 - 4) di prendere atto dell'allegato schema di convenzione, facente parte degli elaborati di piano, da stipularsi, ai sensi dell'art.19 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;
 - 5) di dare atto che la competenza per il controllo, la verifica ed il collaudo delle opere di urbanizzazione spetta al Dipartimento LL.PP. d'intesa – per quanto di competenza – con il Settore Mobilità.

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì 1.2.2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave

f.to L.Bressanello

f.to F.Zanella"

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.

COMUNE DI VICENZA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE n.

CONVENZIONE URBANISTICA

Premesso che :

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n.158 del 13.06.1988 è stato adottato il Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., ricadente nella zona di Via Brigata Granatieri di Sardegna.
- Il Piano è stato successivamente approvato dalla Giunta Comunale con provvedimento n.2660 del 18.10.88 .
- La Giunta Regionale del Veneto, con delibera n. 222 del 17.01.1989, ha avvocato il Piano e l'ha approvato con modifiche d'ufficio, secondo quanto previsto dall'art. 54 L.R. 61/1985. Tali modifiche sono state recepite dalla Giunta Comunale con provvedimento n.3656 del 7.12.89.
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n.454 del 16 dicembre 2002 ha adottato la variante al Piano Particolareggiato, e che lo stesso è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 25.02.2003 è e poi divenuto esecutivo ai sensi dell'art.52 ed efficace ai sensi dell'art.58 della legge regionale n.61/1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- Che la Giunta Comunale con delibera n. delha adottato un nuovo Piano Urbanistico Attuativo relativamente alle aree già oggetto del Piano Particolareggiato "Granatieri di Sardegna" ;
- Che il Piano Urbanistico Attuativo "Granatieri di Sardegna" è stato successivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del
- Che in data si è costituito il "Consorzio Granatieri di Sardegna"
- Che i terreni compresi nel Piano Urbanistico Attuativo sono di proprietà delle seguenti ditte che intendono attuare il Piano oggetto della presente convenzione:
 1. Ditta "Algol s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 2. Ditta "Brugnolo s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 3. Ditta "C.F.P. s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 4. Ditta "D.D.A. s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 5. Ditta "Della Valle s.n.c. di Della Valle Osvaldo e Willy" (già assegnataria di diritti edificatori)
 6. Ditta "Targochimica s.n.c. di Dal Monico Ennio & F.Ili" (già assegnataria di diritti edificatori)
 7. Ditta "Idroclima s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 8. Ditta "Leodari Pubblicità s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 9. Ditta "Maltauro Renzo" (già assegnataria di diritti edificatori)
 10. Ditta "Montalpina s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 11. Ditta "P.F.R.s.r.l. di Sinico Renata" (già assegnataria di diritti edificatori)
 12. Ditta "Pace s.r.l." (già assegnataria di diritti edificatori)
 13. Ditta "Panifico Marin s.n.c. di Marin Lauro & Luigi" (già assegnataria di diritti edificatori)
 14. Ditta "Parking Europa di Magri Mariano" (già assegnataria di diritti edificatori)
 15. Ditta "Rossetto Climatizzazione di Rossetto Federico" (già assegnataria di diritti edificatori)
 16. Ditta "S.E.A.M. s.r.l. di G.Bettanin & C." (già assegnataria di diritti edificatori)
 17. Ditta "Sandri s.n.c. di Sandri Simone e Stefano" (già assegnataria di diritti edificatori)
 18. Ditta "Silvestri Giovanni & C. s.n.c." (già assegnataria di diritti edificatori)
 19. Ditta "Smiderle Impianti s.n.c. di Smiderle Diego e Davide & C." (già assegnataria di diritti edificatori)
 20. Ditta "Veglass di Ambrosini Renato" (già assegnataria di diritti edificatori)
 21. Ditta "Vivaldo Giancarlo" (già assegnataria di diritti edificatori)

22. Ditta "ELEF s.r.l." come da precedente convenzione con IPAB
23. Ditta "L.S.A. Srl" come da precedente convenzione con IPAB
24. Signori Schiavo-Visentin come da precedente convenzione con il Comune di Vicenza;
25. Comune di Vicenza

- Che le suddette ditte, ad esclusione del Comune di Vicenza, si sono costituite in Consorzio Urbanistico ed intendono attuare il Piano Urbanistico Attuativo nei termini di legge.
Ciò premesso

TRA

Il Comune di Vicenza C.F.

rappresentato da

che agisce in

esecuzione della delibera

E i signori

Proprietari ...

E il Consorzio Urbanistico ...

Si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo indicato nelle premesse ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'allegata documentazione e la cui realizzazione compete alle ditte proprietarie dell'area, appositamente costituite in Consorzio Urbanistico, e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, o il vincolo di destinazione ad uso pubblico.
- 2) Le ditte attuatrici del Piano, costituite per l'occasione in Consorzio Urbanistico, si impegnano a realizzare o a far realizzare il Piano in conformità agli elaborati di progetto di seguito elencati, allegati alla delibera di adozione del Piano stesso, assumendosi gli oneri ad esso relativi e descritti nei punti successivi.

Le ditte attuatrici inoltre dichiarano di essere proprietarie delle aree interessate dal piano oggetto della presente convenzione e individuate catastalmente come riportato nella tavola di progetto n.14 "STATO DI FATTO: PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' CON RELATIVO ELENCO CATASTALE"

Elenco degli elaborati:

- RELAZIONE GENERALE
- ELENCO CATASTALE PROPRIETA' ED ESTRATTO DI MAPPA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ANALISI DELL' IMPATTO SUL TRAFFICO
- INDAGINE GEOLOGICA
- TAV. 1 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL VERDE ESISTENTE CON TIPI, PIANO QUOTATO DA CARTA TECNICA, MANUFATTI, VIABILITA' CON TOPONOMASTICA, CONI VISUALI
- TAV. 2 STATO DI FATTO: TRACCIATO DELLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI CON LE RELATIVE SERVITU'
- TAV. 3 STATO DI FATTO: RILIEVO DEL TERRENO CON PIANO QUOTATO PUNTUALE
- TAV. 4 STATO DI FATTO: ESTRATTO P.R.G.
- TAV. 5 STATO DI FATTO: CONFRONTO TRA PERIMETRAZIONE DEL P.R.G. E P.U.A. (L.R.47/93)

- TAV. 6 PROGETTO: RETE VIARIA CON PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E CARRAI, AREE A PARCHEGGIO E A VERDE CON INDICAZIONE DELLE ALBERATURE
- TAV. 7 PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA
- TAV.7bis PROGETTO: SCHEMA RETE FOGNARIA PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 8 PROGETTO: SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA E GAS
- TAV. 9 PROGETTO: SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONICA
- TAV.10 PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONI TIPO
- TAV.11 PROGETTO: AMBITI DEI COMPARTI DI INTERVENTO E DIMOSTRAZIONE DEI DATI TECNICI DI PROGETTO
- TAV.12 PROGETTO: DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO ED AMMESSE, PER OGNI EDIFICIO
- TAV.13 PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO DELLE MASSE DEGLI EDIFICI
- TAV.14 STATO DI FATTO: PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' CON RELATIVO ELENCO CATASTALE
- TAV.15 PROGETTO: PLANIMETRIA CATASTALE-AEROFOTOGRAMMETRICA CON INSERIMENTO DEL NUOVO P.U.A.
- TAV.16 PROGETTO: COMPARAZIONE TRA IL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO, VARIANTE AL PIANO E NUOVO P.U.A.
- TAV.17 PROGETTO: VIABILITA': SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE

3) La presente convenzione riguarda l'attuazione delle opere comprese nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo ed alcuni specifici interventi localizzati fuori ambito, funzionali alle opere di urbanizzazione del Piano stesso, quali le corsie di uscita ed immissione su Viale del Sole e gli interventi di miglioramento dello svincolo Viale del Sole - Via Granatieri di Sardegna. L'attuazione delle opere così come sopra descritto deve intendersi a carico del Consorzio.

Il Consorzio ripartirà in proporzione fra i proprietari consorziati, escluso il Comune di Vicenza, tutte le spese sia tecniche che relative all'attuazione delle opere comuni indispensabili al funzionamento del Piano, senza che ciò costituisca liberatoria nei confronti del Consorzio stesso ed il Comune si impegna comunque a mettere, o a far mettere, a disposizione le aree esterne all'ambito del Piano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione localizzate fuori ambito.

4) E' a carico del Consorzio la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste negli elaborati del Piano, e comunque tutte quelle ritenute idonee a rendere funzionali gli insediamenti previsti, ivi comprese quelle eventualmente necessarie per l'allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

Le modalità esecutive dovranno rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, gli elaborati tecnici di progetto, le norme vigenti in materia.

Il Consorzio si impegna a realizzare a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte negli elaborati di piano e nel preventivo di spesa.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere ultimati entro il termine di validità del Piano.

Le ditte dovranno costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvato.

Le opere saranno soggette a collaudi in corso d'opera, per fasi funzionali, a richiesta delle ditte attuatrici e rispettivamente:

- all'ultimazione delle opere di fognatura;
- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder);
- alla posa del tappeto di usura.

Le pavimentazioni e il tappeto di usura dovranno essere stesi ad edificazione completata o comunque dopo che da parte degli Enti concessionari dei sottoservizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ai lotti ed i lavori di propria competenza.

Solo dopo l'esecuzione dei lavori, anche parzialmente, nelle fasi sopradescritte, potrà essere richiesto al Comune il collaudo delle singole opere e, dopo il loro completamento, il collaudo finale.

Il Consorzio accetta la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale di un collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione.

Tutti i compensi del collaudatore sono a carico del Consorzio.

5) I permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti dal Piano Urbanistico Attuativo devono essere accompagnati da un "progetto unitario" esteso agli ambiti dei comparti di intervento, redatto in scala 1:200, a dimostrazione del corretto utilizzo planivolumetrico e in coerenza con la sistemazione architettonica e degli spazi aperti degli ambiti dei comparti di intervento come individuati nella Tav.11 (alla voce superficie fondiaria 1-2-3,5,4-6).

6) Il Consorzio si impegna a realizzare tutti i sottoservizi indicati nelle tavole di progetto ed ottenere tutti i relativi nulla osta degli enti competenti.

7) E' a carico del Consorzio la realizzazione delle opere di urbanizzazione specificate negli elaborati di progetto allegati.

Nel caso di attuazione per stralci, tutti i proprietari si impegnano sin d'ora a contribuire, per la quota di propria competenza, alle spese di progettazione e realizzazione delle opere indispensabili alla piena funzionalità dello stralcio in attuazione, impegnandosi altresì a consentire l'accesso ai mezzi d'opera e gli interventi costruttivi (strada, sottoservizi, ecc.) necessari per l'attuazione di quanto sopra sul proprio terreno ed alla conseguente cessione delle relative opere (sottoservizi) ed aree.

8) Tutte le aree, comprese le opere di urbanizzazione e gli impianti in esse previsti, evidenziate nelle Tav.6 e 11, saranno cedute gratuitamente al Comune di Vicenza entro il termine di 120 giorni dal collaudo delle singole opere di urbanizzazione, anche per stralci funzionali, ma comunque non inferiori agli ambiti dei comparti di intervento.

Il Consorzio si impegna a cedere o a far cedere gratuitamente al Comune di Vicenza le aree necessarie per l'esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione da parte degli enti erogatori dei servizi non ora previste, ma che si rendessero successivamente necessarie per garantire la funzionalità degli insediamenti del Piano Urbanistico Attuativo.

9) Sulle aree che resteranno di proprietà privata che dovessero essere eventualmente attraversate da sottoservizi, sarà costituita servitù a favore del Comune di Vicenza, o delle Aziende erogatrici di servizi. I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento in altro punto dell'area della servitù assumendosene gli oneri relativi.

10) Fintantoché le aree e le opere di cui ai precedenti punti 7 e 8 non saranno consegnate al Comune, il Consorzio, o i suoi aventi causa, dovranno provvedere a proprie cure e spese alla loro buona manutenzione e conservazione.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti.

Qualora questo termine non sia osservato, è riconosciuta al Comune la facoltà di effettuare direttamente le opere occorrenti, a insindacabile giudizio di quest'ultimo, il quale incamera la somma, garantita con polizza fideiussoria, fino alla copertura totale delle relative spese sostenute.

Tutti gli obblighi sopraspecificati cesseranno al momento della consegna al Comune delle opere e delle relative aree, che dovrà essere preceduta da collaudo favorevole. La visita di collaudo dovrà essere effettuata entro 90 giorni dalla fine dei singoli stralci di lavori.

La consegna delle opere potrà avvenire anche per fasi attuative e dovrà essere oggetto di apposito verbale entro 120 giorni dal loro favorevole collaudo.

Il Consorzio dovrà informare con lettera raccomandata R.R., almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la consegna.

Il verbale di consegna dovrà essere sottoscritto dal rappresentante del Comune che presenzierà alla consegna.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di eventuali servitù.

Nel caso vi siano disaccordi sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come previsto ai successivi articoli.

11) Le spese di esercizio e manutenzione degli impianti saranno a carico delle ditte eroganti i servizi (AIM-Telecom). Sono invece a carico del Consorzio rotture o altro che possano essere imputate alle medesime o loro aventi causa o ad altre imprese per le stesse operanti e che comportino eventuali disfunzioni al normale esercizio degli impianti.

12) Il Piano dovrà essere completamente attuato entro i termini di validità del Piano stesso, e cioè entro 10 anni dalla sua entrata in vigore.

13) Per il rilascio dei singoli permessi di costruire sarà dovuto il contributo previsto dal D.P.R. 380/2001 e dalle Leggi Regionali in materia.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese del Consorzio, come di seguito precisato:

il costo delle opere di urbanizzazione ammonta a € 2.224.734,35 di cui € 2.048.436,40 per opere di urbanizzazione primaria e € 176.297,95 per opere di urbanizzazione secondaria.

La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione.

Considerato il fatto che il piano prevede:

- mq 16.460,55 di Su con destinazione Commerciale/Annonaria
- mq 19.491,45 di Su con destinazione Artigianale/Industriale

Il valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta a € 371.108,07 mentre le opere di urbanizzazione primaria ammontano a € 2.048.436,40; pertanto nulla è dovuto per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria.

Il valore tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a € 229.978,49 mentre le opere di urbanizzazione secondaria ammontano a € 176.297,95.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, superiori all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano, poiché ai sensi dell'art. 32 punto 2 lettera b) delle N.T.A. del P.R.G., la quota di opere di urbanizzazione mancante dovrà essere reperita in sede di I.E.D. all'interno della superficie fondiaria, in sede di rilascio del permesso di costruire del primo fabbricato dovrà essere quantificata la percentuale di opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dei diversi lotti e verificato che detta quantità sommata alla percentuale di opere già prevista dall'I.U.P. spettante ai singoli fabbricati superi l'importo tabellare.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate nei limiti consentiti dalle norme del P.R.G. dovrà essere verificato il rispetto degli standard urbanistici e degli oneri di urbanizzazione corrispondenti.

La verifica delle quantità e dell'importo ammissibile a scomputo dovrà essere effettuata, pertanto, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del Piano o dei suoi singoli stralci.

14) I permessi di costruire saranno rilasciati ad avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione primaria. La richiesta del permesso d'uso o agibilità potrà essere accolta solamente se risulteranno completamente ultimate e collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione interessanti gli specifici ambiti dei comparti di intervento.

15) A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte attuatrici presenteranno, prima della stipula della convenzione urbanistica, fidejussione bancaria o assicurativa, pari al 100% del costo delle opere che le stesse dovranno eseguire direttamente, escludendo quindi i lavori che saranno effettuati dalle ditte eroganti.

La cauzione o la fidejussione potranno essere ridotte solo a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo parziale relativo a tali opere.

16) Le ditte proprietarie ed attuatrici del presente Piano s'impegnano, in caso di trasferimento a terzi anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita e da trasciversi, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che sarà allegato in copia all'atto di compravendita, le ditte proprietarie ed attuatrici restano, comunque, responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi, di cui alla presente convenzione.

17) Gli obblighi assunti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la convenzione stessa sarà trascritta a cura e spese delle ditte attuatrici a favore del Comune di Vicenza.

Le ditte saranno inoltre obbligate in solido con i loro aventi causa per tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione definitiva saranno a carico delle ditte lottizzanti che chiedono l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui alla legge 28.6.1943 n.666 ed art.20 della legge 28.1.1977 n.10.

18) La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle ditte attuatrici le quali chiedono peraltro l'applicazione di ogni beneficio di legge, in particolare il trattamento fiscale di cui all'art.20 della L.28.1.1977 n. 10, trattandosi di convenzione urbanistica.

19) Eventuali controversie, che dovessero sorgere per l'esecuzione delle opere e per la presente convenzione potranno essere definite in alternativa al contenzioso giudiziario secondo quanto indicato al Capitolo VI del Capitolato Generale d'Appalto per le opere di competenza del Ministro dei LL.PP., precisato che il Collegio Arbitrale sarà così composto: tre membri di cui uno scelto dall'Amministrazione, uno dal Consorzio Urbanistico ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 60 giorni dalla sua costituzione e deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

20) Gli elaborati del Piano sono allegati alla delibera di n..... del
Vicenza,

Letto, sottoscritto ed approvato:

(L'allegato Piano Urbanistico Attuativo originale si trova depositato in archivio)

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 12/2/05 al 26/2/05
Comunicato ai Capigruppo Consiliari il 11/2/05
Divenuto esecutivo il 22/2/05

Il Capo Ufficio Segreteria Generale
(Leda Ghirardelli)

Leda Ghirardelli



