



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente:

L'Assessore all'Urbanistica
alla Pianificazione del Territorio, all'Edilizia Privata

Marco Lunardi

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata “Ex Caserma Borghesi”.

42 CC

L'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione e Riqualificazione del Territorio, Edilizia Privata presenta la seguente relazione:

La Provincia di Vicenza nell'anno 2004, mediante l'esercizio del diritto di prelazione, ha acquistato dall'Amministrazione della Difesa il complesso di immobili denominato “Ex Caserma Borghesi” ubicato in Borgo Casale a Vicenza e censito al foglio 8 Mappale 546.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 15 del 14/05/2018 ha inserito tale complesso immobiliare nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari al fine della valorizzazione dello stesso.

In particolare, la Provincia intende porre in essere una procedura di valorizzazione di interesse pubblico della citata area, che consiste nel mantenimento della vigente destinazione urbanistica (Zona per l'istruzione (Fa) destinata ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e scuole medie superiori e altre di progetto), affinché:

- vengano creati spazi a mensa e a laboratori per le esigenze della Fondazione Studi Universitari di Vicenza (FSU), ente senza scopo di lucro fondato da Comune e Provincia, unitamente alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'obiettivo di favorire nel territorio della provincia di Vicenza lo sviluppo dell'attività universitaria e in generale dell'istruzione superiore, nonché della ricerca scientifica;
- risulti possibile l'insediamento di ulteriori forme di istruzione;
- la riqualificazione dell'area abbia riguardo all'efficienza energetica degli edifici e delle reti tecnologiche, la promozione della qualità architettonica e dell'arredo urbano e la riduzione dei tempi di percorrenza per la fruizione dei servizi.

In data 8 luglio 2019 nostro pgn 107920, la Provincia di Vicenza ha trasmesso il Decreto del Presidente della Provincia n. 70/2019 con il quale è stato adottato lo schema di protocollo d'intesa tra la Provincia di Vicenza e il Comune di Vicenza, propedeutico alla procedura di valorizzazione dell'area “ex Caserma Borghesi”, da attuarsi previa variante urbanistica al Piano degli Interventi ritenendo l'intervento di interesse pubblico.

Con delibera n.115 del 24/7/2019 la Giunta Comunale ha approvato lo schema di “Protocollo d'Intesa” dando atto del rilevante interesse pubblico della proposta della Provincia in quanto la stessa:

- risulta coerente con la localizzazione e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
- permetterà la riqualificazione di un'area dismessa inserita nel Tessuto urbano consolidato posta alle porte del centro storico;
- prevede la tutela e valorizzazione degli edifici storici compresi nell'area;
- amplia l'offerta scolastica in Comune di Vicenza, a seguito della procedura che sarà posta in essere dalla Provincia;



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

- permette lo sviluppo del Quartiere Universitario attraverso il potenziamento dei servizi della Fondazione Studi Universitari di Vicenza senza gravare sui bilanci degli Enti Fondatori della Fondazione stessa.

Tale Protocollo è stato sottoscritto dall'arch. Riccardo D'Amato, Direttore Servizio Urbanistica, e dal Dirigente Settore Economico-Finanziario della Provincia, dott.ssa Caterina Bazzan, in data 5 agosto 2019, definendo così compiti e funzioni di ciascun Ente. In particolare il Protocollo prevede che:

1. il Comune di Vicenza si impegni ad approvare una variante normativa al Piano degli Interventi entro 150 gg. dalla consegna della documentazione completa che sarà richiesta dal Servizio Urbanistica del Comune;
2. la Provincia di Vicenza si impegni a porre in essere, a seguito della variante al PI, una procedura di interesse pubblico entro i termini di validità della variante medesima, affinché vengano creati gli spazi a mensa ed a laboratori per le esigenze della Fondazione Studi Universitari di Vicenza, e risulti possibile l'insediamento di ulteriori forme di istruzione, nell'area "Ex Caserma Borghesi";
3. la validità dell'accordo cessi in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione e comunque entro 5 anni dall'approvazione della Variante al PI.

Alla luce di quanto sopradescritto è pertanto necessario procedere con l'adozione di una variante parziale al Piano degli Interventi; trattasi di una variante normativa che consiste nell'integrare l'art.44 delle NTO del PI con uno specifico paragrafo per l'"Ex Caserma Borghesi".

Attualmente l'area è identificata nel Piano degli Interventi vigente (P.I.) come ZTO F "Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale - Istruzione di progetto (Fa)" ed è soggetta alle disposizioni dell'art. 44 delle NTO.

Il Piano di Assetto del Territorio include il lotto nel "tessuto urbano consolidato" di cui all'art 24 delle NTA.

Le previsioni degli strumenti urbanistici sono pertanto in linea con le funzioni insediabili future contenute nel protocollo di intesa sottoscritto tra Provincia e Comune, tuttavia essendo previsto un bando per l'individuazione del soggetto attuatore, si rende necessario inserire delle precisazioni e dei requisiti volti alla migliore progettazione e realizzazione delle costruzioni, delle reti e dei servizi offerti, soprattutto per quanto riguarda i parcheggi funzionali al campus.

La presente Variante ha pertanto l'obiettivo di dare indicazioni puntuali sugli aspetti riferiti:

- alle aree a parcheggio;
- al rapporto di copertura;



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

- agli spazi fruibili per le attività motorie e sportive.

Con riferimento al Protocollo d'Intesa, sottoscritto il 5.8.2019 che prevede l'integrazione dell'art. 44 delle NTO del PI, si evidenzia che la Provincia di Vicenza, con nota del 5.11.2019, ns. prot. n.174780 del 5.11.2019, ha proposto, a titolo cautelativo, di elevare l'altezza minima del parapetto per eventuali spazi fruibili sulla sommità degli edifici, indicata nella norma, da m 1,30 a m 1,50, nelle fasi successive della progettazione. Tale proposta si ritiene condivisibile.

Viene pertanto integrato il disposto normativo dell'art.44 delle NTO del PI con un paragrafo specifico per l'"ex Caserma Borghesi", come riportato di seguito (in grassetto la parte di testo aggiunta con la presente variante).

ESTRATTO NTO IN VARIANTE

Art. 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale

omissis

6. ...*omissis*...

L'area Fa "ex Caserma Borghesi" di Borgo Casale è destinata al sistema educativo di diverso ordine e grado e all'implementazione dei servizi all'Università di Vicenza, gli interventi si attuano con i parametri e nei limiti riportati di seguito.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo pari al 60% del lotto. Gli spazi per l'attività motoria e sportiva complementari potranno essere ricavati sulla sommità degli edifici purché attrezzati con zone d'ombra e protetti con parapetti alti almeno 1,50 m per evitare scavalcamenti. La dotazione a parcheggio esclusivo è stabilita nella misura di 1 mq ogni 5 mq di Su. La superficie dovrà essere reperita con almeno il 50% di parcheggio effettivo al netto dell'area di manovra. Il 20% minimo della superficie a parcheggio deve essere ricavata all'interno del lotto. La restante quota deve essere reperita a non più di 500 metri in linea d'aria dal plesso scolastico; in alternativa, deve essere previsto un servizio di trasporto scolastico, le cui modalità di fruizione saranno definite dalla convenzione di cui al comma 5.

omissis

L'iter di formazione del PI, e delle sue varianti, è disciplinato dall'art. 18 della LR 11/2004 il quale, al comma 1, prevede che prima dell'adozione del Piano degli Interventi "Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale".



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Delibefazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

Con provvedimento n.47 del 24.10.2019 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'avvenuta illustrazione del "Documento del Sindaco"; con il medesimo provvedimento si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione, rivolto alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ad integrazione delle previsioni di cui al primo Piano degli Interventi – PRG/PI vigente per poter attuare il Piano Regolatore Comunale, con altri enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.. In particolare i cittadini, le Associazioni, gli Ordini professionali e chiunque ne abbia interesse sono stati invitati a presentare eventuali contributi entro il 10 novembre 2019.

Sono quindi pervenuti tre contributi da parte di:

- Confcommercio di Vicenza nota del 7.11.2019 ns. pgn 177452 dell'11.11.2019;
 - Associazione "Civiltà del Verde" di Vicenza, ns. pgn 177871 dell'11.11.2019;
 - Ordine Geologi Regione Veneto nota dell'11.11.2019 prot.1216/19, ns. pgn 178539 dell'11.11.2019;
- depositati agli atti.

Considerato che:

- 1) in merito al contributo pervenuto dalla Confcommercio di Vicenza, che segnala la necessità di tutelare gli edifici prospettanti Borgo Casale e di armonizzare l'altezza dei nuovi volumi con l'edificato circostante, va evidenziato che:
 - gli edifici allineati su Borgo Casale, risalenti agli anni '30, risultano oggetto di vincolo beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;
 - stante la natura di zona a servizi scolastici, ai sensi dell'art. 44 delle NTO di PI vigente, l'intervento risulta soggetto alla disciplina di apposita convenzione urbanistica con il Comune. Pertanto la valutazione della compatibilità dell'altezza dell'edificio in relazione al contesto sarà effettuata in tale sede sulla base della soluzione progettuale proposta;
- 2) in riferimento ai contributi pervenuti da Associazione "Civiltà del Verde" di Vicenza e dall'Ordine Geologi Regione Veneto, considerato che non si riferiscono direttamente ai contenuti normativi della variante bensì riguardano aspetti relativi alle modalità di esecuzione dell'intervento e indirizzi alla progettazione, si ritiene di trasmetterli alla Provincia di Vicenza affinché ne tenga conto in sede di attuazione delle previsioni di piano.

La variante è composta dall'allegato fascicolo denominato "Variante parziale al PI per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi ai sensi dell'art.18, comma 1 della L.R. 11/2004 – Elaborati di Variante – settembre 2019".

In ordine al Quadro Conoscitivo, si precisa che lo stesso viene aggiornato inserendo il nuovo testo normativo.

Si evidenzia che la variante non innova i contenuti della relazione programmatica approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 10 del 7.02.2013, approvazione del Primo Piano degli Interventi.



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

Relativamente al complesso impianto normativo nazionale e regionale disciplinante la VAS (Dir. 2001/42/CE, DLgs. N.152/2006, LR n.11/2004), da ultimo modificato dal DL 12 luglio 2011 n.106, la presente variante al Piano degli Interventi non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS, in quanto meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di approvazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT e le condizioni di sostenibilità ambientale del contesto.

Ciò premesso;

- Visto il parere della Commissione Territorio espresso nella seduta del _____
- Vista la Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta dallo Studio Crosara e Ballerini Ingegneri di Vicenza (ns. pgn 149812/2019 del 24.9.2019), depositato agli atti, trasmesso alla Regione Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza - in data 11.11.2019 pgn 177877;
- Vista la dichiarazione di non necessità della Valutazione d'incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di Valutazione di incidenza prevista dall'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R.V. n. 1400 del 29.8.2017 ai punti 6 e 23, a firma del responsabile del Servizio VIA-VAS-RIFIUTI della Provincia di Vicenza, Andrea Baldisseri, depositata agli atti (pgn 166491/2019);
- Dato atto degli adempimenti previsti dall'art.18 del L.R. n.11/2004;
- Ricordato quanto disposto dall'art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. 267/2000 che così dispongono:
"2. Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado."
"4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto di correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico."
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11;
- Visto il D.Lgs. 267/2000;



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

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.
Addi, *B. u. 19* IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to arch. Riccardo D'Amato

"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente deliberazione.
Addi, IL RAGIONIERE CAPO f.to

La Giunta Comunale, sottopone alla vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

"" Il Consiglio Comunale

DELIBERA

- 1) di adottare per le motivazioni in premessa esposte, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la variante parziale al Piano degli Interventi di cui all'oggetto composta dall'allegato fascicolo denominato "Variante parziale al PI per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi ai sensi dell'art.18, comma 1 della L.R. 11/2004 – Elaborati di Variante – settembre 2019".
- 2) di dare atto che il Direttore del Servizio Urbanistica provvederà, successivamente all'adozione del presente provvedimento, ad eseguire le formalità previste dall'art.18 della L.R.11/2004 e s.m.i.;
- 3) di disporre la trasmissione del presente atto alla Provincia di Vicenza;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico- finanziaria o sul patrimonio del Comune;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di rispettare i tempi stabiliti nel Protocollo di Intesa citato in premessa.



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata “Ex Caserma Borghesi”.



COMUNE DI VICENZA
Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

URBANISTICA – Adozione Variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione e per la valorizzazione degli immobili e dell'area denominata "Ex Caserma Borghesi".

PARERI	SERVIZIO FINANZIARIO
<p>Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica</p> <p>addi <u>13/11/19</u></p> <p style="text-align: center;">IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</p> <p style="text-align: center;"></p> <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione</p> <p>addi <u>15/11/19</u></p> <p style="text-align: center;">IL RAGIONIERE CAPO</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p style="text-align: center;">SPESA</p> <p>CAPITOLO N. € _____</p> <p style="text-align: center;">ENTRATA</p> <p>CAPITOLO N. € _____</p>
<p>Visto: IL SEGRETARIO GENERALE</p> <p>addi _____</p>	<p>Visto: L'ASSESSORE AL BILANCIO</p> <p>addi _____</p>

52

ESECUTIVITA'