



GIUNTA COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 101 del 02/07/2025

OGGETTO: URBANISTICA – ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LR N. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PU1 – PIARDE” IN VIALE MARGHERITA, PROPONENTI: ZACCARIA MAILA, ZACCARIA SARA E MAPA HOLDING SRL _ ID 03072022.1141.

L'anno duemilaventicinque addì due del mese di Luglio alle ore 09:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta comunale.

Alla trattazione della deliberazione in oggetto risultano:

NOMINATIVO		PRESENTI	ASSENTI
POSSAMAI GIACOMO	SINDACO	P	
SALA ISABELLA	VICESINDACA		A
BALBI CRISTINA	ASSESSORE	P	
BALDINATO SARA	ASSESSORE	P	
FANTIN ILARIA	ASSESSORE	P	
NICOLAI LEONARDO	ASSESSORE	P	
SELMO GIOVANNI	ASSESSORE	P	
SPILLER CRISTIANO	ASSESSORE	P	
TOSETTO MATTEO	ASSESSORE	P	
ZILIO LEONE	ASSESSORE	P	

Presenti: 9 - Assenti: 1

Il Segretario generale, dott.ssa Stefania Di Cindio, assiste alla seduta.

E' presente il Direttore generale, dott.ssa Michela Cavalieri.

Presiede il Sindaco Giacomo Possamai.

La Giunta Comunale

udita la relazione dell'Assessore Cristina Balbi;

“Premesso che la Ditta Zaccaria Maila (con delega di Zaccaria Sara e MAPA Holding Srl) ha presentato istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato “PU1 – Piarde” in Viale Margherita a mezzo portale digitale in data 05.07.2022 con SUPRO 295943 e identificativo pratica n. 03072022.1141. La pratica è stata assunta al Protocollo generale con nn. 109022-109023-109025 del 06.07.2022. I Progettisti incaricati dalla Ditta sono l'arch. Umberto Saccardo e il geom. Domenico Fortuna, il primo delegato con procura speciale a presentare la pratica per la proprietà.

Ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90, è stata indetta la Conferenza dei Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, per l'acquisizione dei pareri e atti di assenso di altre Amministrazioni interessate (Pgn. 113238 del 14.07.2022).

In data 02.08.2022 (Pgn. 114492) si è svolto l'incontro tecnico per l'acquisizione dei pareri dei Servizi/Settori interni al Comune. L'esito dell'incontro con l'invio dei pareri pervenuti, è stato comunicato alla Ditta in data 25.01.2023 (Pgn. 13150).

In data 08.08.2023 (Pgn. 137311) è stata trasmessa la determina di chiusura positiva della Conferenza dei Servizi, chiedendo ai proponenti il Piano di recepire le varie prescrizioni, indicazioni, osservazioni.

In seguito sono stati trasmessi alla Ditta gli ulteriori pareri della Provincia di Vicenza (Pgn. 4270/2024) in data 10.01.2024 e del Settore Mobilità Trasporti e Infrastrutture (Pgn. 193069/2024) in data 28.11.2024.

La pratica è stata completata con gli elaborati adeguati ai pareri con deposito finale il registrati al Pgn. 105095 del 24.06.2025 e Pgn. 106557 del 26.06.2025.

L'area interessata dall'intervento urbanistico è collocata tra Viale Margherita, l'ansa del Fiume Retrone e il ponte dei Marmi. La modifica della viabilità su Viale Margherita, negli anni passati, ha ridisegnato l'ansa isolando la parte centrale dove era stato collocato il distributore carburanti ESSO, demolito nel 2013. L'area è stata oggetto di accertamento della qualità ambientale tra il 2013 e il 2017 e le matrici ambientali sono risultate conformi ai limiti normativi e compatibili con le destinazioni d'uso previste dal vigente Piano degli Interventi (PI).

L'ambito di progetto interessa terreni occupati da viabilità pubblica e dall'argine del Fiume Retrone. Solo una porzione centrale, corrispondente all'area occupata dall'ex distributore, risulta di proprietà privata. E' catastalmente censito al foglio 7 mappali 758, 760, 810 di proprietà di Maila Zaccaria e di Zaccaria Sara, mappale 762 di proprietà di MAPA Holding Srl. La superficie catastale privata è di mq. 2.658. Le aree pubbliche corrispondenti alla strada, agli argini e ai mappali 148 (parte), 650, 651 (parte), 689, 757, 759, 761, 763 del foglio 7 e 5 (parte), 166 (parte) del foglio 34, corrispondono a circa mq. 10.684.

L'area è classificata dai Piani degli Interventi (PI) vigente e adottato come ZTO A1 - *Centro storico, Ambito di intervento denominato Progetto Urbano PU1 Viale Margherita, Viabilità esistente, Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione, con parte disposizioni di tutela – Sedime storico cinta muraria e fascia di rispetto*. La trasformazione dell'area è assoggettata a PUA e prevede la realizzazione, a carico dei privati, delle seguenti opere di perequazione:

- una passerella ciclopedonale sul Retrone;
- una porzione di edificio di Superficie Utile di mq. 200 a servizio della mobilità ciclopedonale

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- o del Trasporto Pubblico Locale;
- un incremento del 50% della dotazione minima di parcheggi d'uso pubblico.

Il Piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dall'art. 19 della LR 11/2004. Le modalità attuative sono definite dall'artt. 3, 5, 19 e 55 delle Norme tecniche operative del PI. La superficie dell'ambito di PUA inserito nel PI vigente è di mq. 13.342.

la Superficie Utile massima edificabile a destinazione direzionale, commerciale e artigianale di servizio è pari a mq. 2000 di cui 200 a uso trasporto pubblico locale (TPL) e l'altezza massima è pari a ml. 7,5. La superficie minima a servizi richiesta è di mq. 10.674.

L'area è sottoposta a tutela indiretta di cui al D.Lgs. 42/2004 per l'"Arco delle Scalette e Convento di Santa Caterina", vincolo paesaggistico del Belvedere di Viale Margherita e del Fiume Retrone. Rientra inoltre nella Core Zone del sito UNESCO "Città di Vicenza e le Ville del Palladio nel Veneto".

L'ambito del PUA comprende un tratto di Viale Margherita lungo circa ml 215 da Nord a Sud e confina a Ovest con un'ansa del fiume Retrone e a Est per lo più con il compendio produttivo dismesso denominato "ex Fro" (ambito urbano PU2) e con l'ingresso del Plesso universitario. L'area, che ad oggi si presenta libera da fabbricati, incolta e residuale, è racchiusa nella "rotatoria" creata su Viale Margherita dal Comune nel 1986 di cui è prevista oggi, da Piano Urbano della Mobilità (PUM), l'eliminazione. Il terreno, a giacitura per lo più piana, scende verso ovest per formare l'argine del fiume Retrone che risulta troppo alto e ripido per le operazioni di manutenzione da parte del Genio Civile.

La proposta progettuale, come descritta nella relazione illustrativa di Piano, si articola attorno ai seguenti temi:

- stabilire una significativa correlazione tra l'ambito posto ad Est di Viale Margherita (ex FRO-Università-PU2) e quello da progettare ad Ovest;
- ristabilire la sequenza originaria che comprendeva, dall'alto, le Scalette di Monte Berico, l'Arco Trionfale Palladiano, il Ponte dei Marmi ed il viale alberato fino alla Piazza dell'Isola con Palazzo Chiericati;
- orientare la percezione visiva verso l'Arco delle Scalette;
- ricostruire il Viale.

In questo contesto la proposta progettuale propone due nuovi volumi edilizi coordinati e correlati a quelli già previsti sul fronte opposto del Viale. Lo spazio che rimarrà verso il fiume sarà liberato dal traffico veicolare diventando un giardino lungo il Retrone. La nuova fermata del bus TPL (e-BRT) verrà realizzata su entrambi i lati della strada in asse al sistema di accesso al Plesso universitario con due pensiline simmetriche. Per la fermata "Università" è prevista la ricarica flash.

Gli edifici previsti sulla superficie fondiaria si svilupperanno su due livelli, uno a quota Viale Margherita (quota 0,00), e uno ribassato di raccordo con l'area verde a livello del nuovo argine (quota - 2,70). La quota effettiva d'imposta della passerella ciclopedonale e conseguentemente le quote di raccordo lungo l'argine saranno definite con il Genio Civile in sede di specifica autorizzazione idraulica.

La progettata dismissione della strada esistente lungo l'argine consentirà di "restituire" alla città un'area di quasi mezzo ettaro lungo il fiume e di darle un senso nuovo grazie al collegamento ciclopedonale con il quartiere di S. Caterina, il giardino sul fiume e il Plesso universitario.

La realizzazione della connessione con Contrà Santa Caterina, come da elaborati Tavv. IM1 e IM2, sarà a carico del Comune.

Il percorso ciclopedonale previsto lungo il fiume, sarà ricavato ad una quota inferiore all'attuale argine rimodellando il terreno per consentire la manutenzione dell'alveo oggi trascurato per l'altezza e la ripidità eccessiva della sponda sinistra, secondo le indicazioni del Genio Civile.

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Le aree a parcheggi pubblici sono state dimensionate “extra standard” in quanto la conformazione della superficie fondiaria non permette al suo interno di realizzare ulteriori parcheggi pertinenziali. Pertanto la proposta prevede ulteriori parcheggi pubblici dimensionati sulla superficie di vendita massima ammissibile e comprensivi della quantità prevista dalla Legge 122/89 per le costruzioni. Gli stalli auto previsti saranno indicativamente 60 per auto e 80 per bici. Eventuali colonnine di ricarica elettrica saranno individuate con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Vista la conformazione dell’ambito e per garantire una funzionale distribuzione delle superfici a standard i parcheggi pertinenziali sono individuati simmetricamente nell’area pubblica lungo il Viale garantendo una dotazione uniforme su entrambi i lati e coordinandosi con le aree in corso di trasformazione sull’ambito dell’ex PU2. Verranno realizzati con lo stesso permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore e non saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Inoltre, per una efficiente gestione della sosta, verranno gestiti come le aree a parcheggio pubblico, a eccezione di n. 4 stalli, in area privata, che saranno legati all’attività da insediare (carico - scarico).

L’uso degli edifici, così come previsto dalle norme vigenti, sarà di tipo commerciale/direzionale

Non sono previste aree da espropriare.

Buona parte delle opere di urbanizzazione ricade in area pubblica. Le rimanenti aree occupate dalle opere saranno cedute gratuitamente. Alcune aree private saranno cedute all’Amministrazione in cambio di pari quantità di aree comunali, secondo quanto indicato dal Settore Patrimonio con parere del 19.9.2024 - Pgn 153333. Si tratta di piccole porzioni di rettifica degli ambiti che delimitano la superficie fondiaria e l’area pubblica identificate nella Tav. 10 - *Aree da cedere*.

I dati dimensionali della aree pubbliche sono:

Strade/maciapiedi/ciclabili/golfi/TPL	mq. 3.591
Area parcheggio pubblico (standard e perequativo)	mq. 1.366
Area parcheggio pubblico (pertinenziale)	mq. 956
Aree a verde pubblico attrezzato/parco	mq. 2.019
Passerella ciclopedonale	mq. 92
Pensiline TPL	mq. 200
Percorso pedonale e mezzi manutenzione	mq. 522
Percorso pedonale vincolato ad uso pubblico	mq. 128
Isola ecologica	mq. 10
Argini inerbiti	mq. 2.585

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area a verde pubblico restano in carico alla Ditta/Soggetti attuatori e al Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà allegato idoneo “Piano di manutenzione”.

La Superficie fondiaria complessiva è di mq. 2.255 suddivisa su due Unità Minime di Intervento:

UMI 1: Superficie fondiaria mq. 530, Superficie utile massima mq 468, altezza massima m. 7,50

UMI 2: Superficie fondiaria mq. 1.725, Superficie utile massima mq 1.332, altezza massima m. 7,50

Superficie di vendita massima realizzabile complessivamente mq. 1.257,5

La superficie a servizi di progetto è pari a mq. 11.414.

Il Piano prevede alcune deroghe alle distanze, ammissibili all’interno dell’ambito di PUA e indicate nelle Tav. 8 Disciplina urbanistica, in particolare:

- la deroga alla distanza tra i fronti e tra i confini di proprietà, con distacco minimo di m. 2 (da garantire all’interno della UMI1);

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all’art. 71 del CAD

- la deroga all'edificazione privata a confine con le aree pubbliche.
- le pensiline TPL sono individuate sopra la sosta pedoni e l'area di golfo.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche attuative del Piano urbanistico attuativo e delle prescrizioni generali del vigente PI e delle relative norme tecniche operative.

In merito alle connessioni con le reti di infrastrutture esistenti sono stati acquisiti i relativi pareri degli Enti/Aziende competenti al fine di realizzare le opere infrastrutturali di servizio necessarie. I dettagli esecutivi saranno verificati in sede di predisposizione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Secondo quanto riportato nel preventivo sommario di spesa il costo stimato delle opere di urbanizzazione primarie funzionali alla trasformazione ammonta a euro 719.804,64.

Per il rilascio dei permessi di costruire sarà dovuto il contributo di costruzione previsto dal DPR n. 380/01 e dalle leggi regionali in materia. Ai sensi della LR n. 61/85 e smi il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a standard previste dal Piano. La verifica puntuale sulle somme a scomputo verrà verificata in fase di permesso di costruire dei lotti.

Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria; tuttavia, considerata l'entità delle opere di urbanizzazione primaria che rivestono anche interesse generale, ai sensi dell'art. 31 comma 11 della LR 11/2004, è ammesso lo scomputo a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondari tabellari fino alla concorrenza complessiva (oneri primari e oneri secondari) dell'importo massimo di euro 450.254,16 stimato, per tali opere, nel preventivo sommario di spesa allegato al PUA e richiamate all'art. 3 punto 2 lett. a) dello schema di convenzione urbanistica. Tale specifica è stata introdotta, su proposta della Ditta, modificando l'art. 5 - Costi di costruzione, oneri di urbanizzazione e opere a scomputo - comma 4 dello schema di convenzione urbanistica approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 170/2021.

La Ditta ha proposto inoltre di modificare lo schema di convenzione urbanistica come segue:

- il primo capoverso del comma 1 dell'Art. 9 - *Edificazione* prevede che "All'interno del PUA i permessi di costruire saranno rilasciati solamente dopo l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso, tenuto conto della particolare configurazione e localizzazione dell'area" al posto di "Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione privata è subordinato alla realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo" di cui all'articolo 7";
- aggiungendo all'Art. 7 - *Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti* il comma 4: "Il Comune esenta l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione/perequazione previste dalla presente convenzione da qualsiasi onere per l'occupazione di aree di proprietà comunale, anche al di fuori dell'elenco di cui alla premessa della presente convenzione, al fine di realizzare quanto previsto in questa convenzione".

Tali modifiche sono giustificate dall'esiguità della superficie privata, dalla conformazione dell'area e dalla effettiva necessità di occupare aree pubbliche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In relazione alla pensiline del TPL, che dovranno ospitare la tecnologia di ricarica flash per la nuova linea e-BRT, su indicazione del Settore comunale competente, è stato inserito all'Art. 3 - *Opere di urbanizzazione* dello schema di convenzione il comma 8: "Nell'eventualità che il Consorzio IRICAVDUE, quale soggetto attuatore del progetto "LINEA AV/AC VERONA-PADOVA. 2° Lotto Funzionale, Attraversamento di Vicenza, CUP: J41E91000000009", ritenesse di dover realizzare una cabina elettrica di trasformazione/distribuzione nell'ambito del presente PUA, la sua ubicazione e realizzazione, sottoservizi ed eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione comprese, non costituirà modifica/variante al PUA autorizzato".

Infine, stante la necessità di demandare alla fase attuativa alcuni approfondimenti progettuali, all'art. 14 - Garanzie e cauzioni - dello schema di convenzione è stato aggiunto il comma 4 "Qualora in sede di successiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superare l'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro la data di rilascio del titolo abilitativo." Tali modifiche non costituiscono variante al PUA. Pertanto la congruità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione sarà verificata dal competente Settore comunale in relazione al computo metrico estimativo del progetto esecutivo allegato alla richiesta di Permesso di Costruire.

Il calcolo della Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC) ai sensi dell'art. 35 del PQAMA – elaborato 7 del PI adottato, è stato effettuato sulla superficie dell'ambito di PUA garantendo un valore superiore a 0,52 come risulta dal foglio di calcolo allegato al "Documento di sostenibilità ambientale" redatto dal Dr. Forestale Domenico Maltauro. Si considera in tale senso rispettato l'indice RIC per gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA.

Alla luce di quanto sopra precisato e dell'istruttoria tecnica, la proposta progettuale del Piano urbanistico attuativo rispetta i parametri urbanistici e le prescrizioni fissate dal PI vigente e adottato; risulta altresì compatibile con il Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Piano presentato è costituito dagli elaborati sotto elencati che sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, allegati in formato digitale:

ELABORATI

<i>Descrizione</i>	<i>Nome file digitale (pdf.p7m)</i>
Tav. 1 Inquadramento generale - Estratti PAT e PI	TAV1-estratti-piani-urbanistici.pdf.p7m
Tav. 2 Estratti: PGRA-PCA-Microzonazione sismica	TAV2-PGRA-PCA-Microzonazione-sismica-estratti.pdf.p7m
Tav. 3 Vista aerea adattata – CTR	TAV3-inquadramento-su-vista-zenitale-e-CTR.pdf.p7m
Tav. 4 Estratto catastale	TAV4-estratto-catastale.pdf.p7m
Tav. 5-1 Rilievo planialtimetrico esteso all'intorno	TAV5-1rilievo-esteso.pdf.p7m
Tav. 5-2 Rilievo planialtimetrico sovrapposto alla CTR	TAV5-2rilievo-ambito-PU1.pdf.p7m
Tav. 6-1 Sezioni dello stato attuale	TAV6-1rilievo-sezioni.pdf.p7m
Tav. 6-2 Sezioni dello stato attuale	TAV6-2rilievo-sezioni.pdf.p7m
Tav. 7 Planimetria reti infrastrutturali esistenti	TAV7-reti-e-infrastrutture-esistenti.pdf.p7m
Tav. 8 Disciplina urbanistica	TAV8-disciplina-urbanistica.pdf.p7m
Tav. 9 Verifica standards	TAV9-verifica-standards.pdf.p7m
Tav. 10 Aree da cedere	TAV10-aree-da-cedere.pdf.p7m
Tav. 11 Verifica parametro "S"	TAV11-verifica-parametro-S.pdf.p7m
Tav. 12 Planivolumetria	TAV12-planivolumetria.pdf.p7m
Tav. 13 Planimetria quota viale margherita	TAV13-planimetria-quota-viale-margherita.pdf.p7m
Tav. 14 Planimetria quota argine	TAV14-planimetria-quota-argine.pdf.p7m
Tav. 15 Sezioni complessive trasversali a viale Margherita	TAV15-sezioni-complessive-trasversali-al-viale.pdf.p7m

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

Tav. 16 Profilo dal fiume	TAV16-profilo-dal-fiume.pdf.p7m
Tav. 17 Profilo viale margherita e fotoinserimenti	TAV17-profilo-e-fotoinserimenti-dal-viale.pdf.p7m
Tav. 18 Sezioni del piazzale a parcheggio	TAV18-sezioni-del-viale-e-piazzali-a-parcheggio.pdf.p7m
Tav. 19 Sezioni pista ciclabile e schema passerella	TAV19-sezioni-percorso-e-passerella-ciclopedonale.pdf.p7m
Tav. 20 Rimodellazione argini e terreni	TAV20-rimodellazione-argini.pdf.p7m
Tav. 21 Schema rete acque meteoriche di progetto	TAV21-schema-reti-meteoriche-di-progetto.pdf.p7m
Tav. 22 Planimetria reti infrastrutturali di progetto	TAV22-reti-e-infrastrutture-di-progetto.pdf.p7m
Tav. 23 Ricomposizione della vegetazione	TAV23-ricomposizione-della-vegetazione.pdf.p7m
Tav. 24 Pavimentazioni e superfici	TAV24-pavimentazioni-e-superfici.pdf.p7m
Tav. 25 Schema mobilità d'ambito	TAV25-schema-mobilita-d-ambito.pdf.p7m
Tav. 26 Fotoinserimento da Sud	TAV26-profilo-e-fotoinserimento-dal-Ponte-dei-Marmi.pdf.p7m
Tav. 27 Fotoinserimento da Sud Ovest	TAV27-fotoinserimento-da-sud-ovest.pdf.p7m
Tav. 28 Fotoinserimento da Nord Ovest	TAV28-fotoinsrrimento-da-nord-ovest.pdf.p7m
Tav. 29 Sezione lungo il sistema d'accesso all'Università e fotoinserimento verso l'Arco delle Scalette	TAV29-fotoinserimento-vs-l-Arco-delle-Scalette.pdf.p7m
Tav. IM1 Schema mobilità collegamento a Contrà S. Caterina - stato attuale	TAV-IM1-Schema-mobilita-collegamento-a-Contra-S.-Caterina-stato-attuale-e-schema-collegamento.pdf.p7m
Tav. IM2 Schema mobilità - progetto collegamento a Contrà S. Caterina	TAV-IM2-Schema-mobilita-collegamento-a-Contra-S.-Caterina-sezione-tipo.pdf.p7m

FASCICOLI

<i>Nome file digitale (pdf.p7m)</i>	<i>Descrizione</i>
Relazione tecnico illustrativa	RELAZIONE-DEFINITIVA-IMMAGINI.pdf.p7m
Schema di convenzione	Schema-di-convenzione.pdf.p7m
Documentazione fotografica	Documentazione-fotografica.pdf.p7m
Preventivo sommario di spesa – CME	CME.pdf.p7m
Documento di sostenibilità ambientale	Documento-di-sostenibilita-06-25.pdf.p7m
Asseverazione di non necessità di Valutazione Compatibilità Idraulica	Asseverazione-valutazione-idraulica-firmata.pdf.p7m
Relazione idraulica di accompagnamento all'Asseverazione	22-22-PU1-Relazione-idraulica.pdf.p7m
Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	relazione-di-compatibilita-geologicageomorfologica-e-idrogeologica.pdf.p7m
Attestazione relativa alla compatibilità sismica	Attestazione-compatibilita-sismica.pdf.p7m
Modulo VINCA	Modulo-FCA.pdf.p7m (Modulo FCA)
Indagine geologica e ambientale	indagine-geologica-e-ambientale-ingeo.pdf.p7m
Rapporto preliminare di assoggettabilità alla valutazione ambientale VAS	Rapporto-Preliminare-di-Assoggettabilita-VAS-06-25.pdf.p7m
Relazione descrittiva della ricomposizione vegetale	Ricomposizione-Veg-PU1.pdf.p7m

Si evidenzia che i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

preventivamente autorizzati dagli enti gestori e dovranno essere verificate tutte le prescrizioni poste in sede di Conferenza dei Servizi dagli Enti esterni e dai Settori interni del Comune di Vicenza.

Ai sensi dell'art. 5, punto 4 delle vigenti Norme Tecniche Operative i progettisti hanno dichiarato la conformità del PUA agli strumenti urbanistici comunali adottati e approvati, ai regolamenti vigenti e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia con dichiarazione inserita nell'istanza di approvazione del PUA e con asseverazione del 20 maggio 2025 – Pgn. 105095/2025

I progettisti hanno inoltre asseverato la non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegando Relazione Idraulica di accompagnamento ai sensi della DGRV n. 2948 del 6.10.2009 a firma degli ingegneri Crosara e Ballerini (asseverazione e relazione redatte a maggio 2022) - Pgn. 105095/2025.

Relativamente al complesso normativo nazionale e regionale disciplinante la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il Piano, dopo l'adozione, verrà sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS. Il Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS, redatto dal Dott. Forestale Domenico Maltauro in conformità ai contenuti previsti dall'Allegato I alla parte seconda del DLgs n.152/2006, viene adottato con il Piano.

La Ditta proponente ha allegato il modulo di Valutazione di Incidenza (VINCA) rispetto ai siti rete Natura 2000, a firma del dott. Forestale Domenico Maltauro, con cui si dà atto che la localizzazione del Piano è all'esterno dei Siti della rete Natura 2000 e dell'assenza di effetti diretti o indiretti su tali Siti ovvero che il Piano è all'interno di superfici impermeabilizzate degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 della LR n. 14/2017, individuati nei PAT/PI già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 89 del DPR n. 380/01, prima dell'approvazione del PUA, dovrà essere acquisito il parere del competente ufficio tecnico regionale ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio. A tal fine la Ditta ha integrato la richiesta con l'Attestazione del tecnico abilitato Dott. Geol. Laura Armellini che certifica l'esistenza degli studi di Microzonazione sismica di I° e II° livello del Comune di Vicenza e con la Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idreogeologica del tecnico abilitato Dott. Geol. Maurizio Chendi, Pgn. 105095/2025.

Con riferimento alle disposizioni previste dalla LR n. 14/2017 il PUA non incide sul consumo di suolo, in quanto ricade all'interno degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" della variante approvata con provvedimento del Consiglio Comunale n. 21 del 28.05.2020 "URBANISTICA – Variante al PAT per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla LR n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo".

Tutto ciò premesso;

Dato atto che la variante è conforme alle previsioni del PI vigente e adottato e compatibile con il vigente PAT;

Visti i pareri, sotto elencati, acquisiti dai diversi Servizi comunali, trasmessi alla ditta a mezzo Sportello unico, depositati agli atti:

- parere Servizio Mobilità, Trasporti e LLPP (Pgn. 127729/22);
- parere Servizio Ambiente, Energia e Tutela del territorio (Pgn. 139576/2022);
- parere Servizio SUAP, Edilizia Privata, Turismo, Manifestazioni (Pgn. 160006/22);
- parere Servizio Infrastrutture, Gestione urbana (Pgn. 175323/22);
- parere Servizio Mobilità, Trasporti e Infrastrutture (Pgn. 193069/24);
- parere Servizio Patrimonio, Abitativi (Pgn. 202506/22);
- parere Settore Ambiente e Patrimonio – Ufficio Patrimonio (Pgn. 153333/2024).

Visti i pareri degli Enti e Aziende preposti all'erogazione dei servizi a rete tutti riportati nella determina conclusiva della Conferenza di Servizi, indetta in forma semplificata in modalità asincrona (Pgn. 137297/2023).

Visti inoltre, i successivi e specifici pareri del Genio Civile di Vicenza in merito al consolidamento della sponda del Retrone (Pgn. 75959/2024) e della Provincia di Vicenza (Pgn. 4270/24) in relazione alla pensilina della fermata bus TPL lato Università, entrambi con prescrizioni da verificare in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.

Atteso che l'assenza di impatto significativo sul Sito Patrimonio Mondiale Unesco "Città di Vicenza e le Ville del Palladio del Veneto" è stata verificata in sede di Conferenza dei Servizi con le integrazioni e approfondimenti richiesti da parte della Soprintendenza in data 8.9.2022 e integrati dalla Ditta in data 30.6.2023.

Atteso che in data 23 Luglio 2024, con DCC n. 56, è stata adottata la variante parziale 2024 al PI le cui misure di salvaguardia si applicano dalla data della loro adozione e secondo le modalità della Legge n. 1902/ 1952 (art. 29 della LR n. 11/2004) e che la variante non interessa l'ambito di PUA.

Dato atto che prima della presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovrà:

- essere eseguita, a carico della Ditta richiedente/soggetti attuatori, la verifica di stabilità complessiva della sponda sinistra del Retrone e dovrà essere sottoscritto accordo formale per l'eventuale consolidamento a carico del Genio Civile, come da nota della Direzione regionale acquisita al Pgn. 75959/2024-SUPRO 0197777/8-5-2024;
- essere verificato l'effettivo tracciato dei sottoservizi esistenti e concordati con VI-reti gli eventuali spostamenti con progettazione e realizzazione a carico della Ditta richiedente/soggetti attuatori come da pareri espressi in Conferenza dei Servizi;
- concordato con il Settore Mobilità, Trasporti e Infrastrutture la modifica alla viabilità e il programma dei lavori.

Inoltre, pur non essendo l'ambito di Piano interessato da pericolosità idraulica, si ritiene opportuno che in fase attuativa venga acquisito parere dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in quanto l'area di Santa Caterina, dove si innesta la passerella ciclopedonale ricade in area P3a – pericolosità elevata e R4 – rischio molto elevato.

Dato atto che in data 24.6.2025 è stata richiesta alla Banca Dati Nazionale Antimafia, competente la Prefettura di Vicenza, la verifica in merito alla comunicazione antimafia, ex art. 83 del DLgs 6 settembre 2011, n. 159, e che la stessa è in istruttoria.

- Vista la L.R. 6 giugno 2017, n. 14;
- Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- Visto il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- Vista la L.R. 27 maggio 2024, n. 12;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- Visto il D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- Visto lo Statuto comunale;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del DLgs n. 267/2000 e del vigente Regolamento in materia di controlli interni;

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

Con voti unanimi, espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) di dare atto che quanto indicato nelle premesse è parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di accogliere, per le motivazioni descritte, le proposte di modifica dello schema di convenzione urbanistica come indicato in premessa;
- 3) di accettare le pensiline del TPL fermata "Università", la passerella ciclopedonale e il parcheggio extra standard (+50%) quali opere di urbanizzazione perequative;
- 4) di prendere atto che le prescrizioni poste dagli Enti e dagli uffici Comunali relativamente alla fase attuativa saranno recepite in sede di presentazione dei permessi di costruire;
- 5) di dare atto che la permuta delle aree di rettifica tra superficie fondiaria e superficie pubblica, prima dell'approvazione del presente Piano, sarà perfezionata a cura del Settore Patrimonio Ambiente e Capitale Naturale previa adozione dei necessari provvedimenti;
- 6) di dare atto che la Direzione Mobilità e Infrastrutture provvederà alla realizzazione del collegamento tra passerella ciclopedonale e Contrà Santa Caterina;
- 7) di adottare, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PU1 – Piarde", composto dagli elaborati citati in premessa, allegati digitalmente al presente provvedimento come parte integrante;

8) di dare atto che prima della presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovrà:

- essere eseguita, a carico della Ditta richiedente/soggetti attuatori, la verifica di stabilità complessiva della sponda sinistra del Retrone e dovrà essere sottoscritto accordo formale per l'eventuale consolidamento a carico del Genio Civile;
- essere verificato l'effettivo tracciato dei sottoservizi esistenti e concordati con V-reti gli eventuali spostamenti con progettazione e realizzazione a carico della Ditta richiedente/soggetti attuatori come da pareri espressi in Conferenza dei Servizi;
- essere concordato con il Settore Mobilità, Infrastrutture e Trasporti la modifica alla viabilità e il programma dei lavori;

9) di dare atto che i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti gestori e dovranno essere verificate tutte le prescrizioni poste dai pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi dagli Enti esterni e dai Settori interni del Comune di Vicenza, della Provincia in merito alla pensilina lato Università e dall'autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

10) di dare atto che l'importo totale delle opere di urbanizzazione primarie funzionali alla trasformazione urbanistica ammonta a euro 719.804,64 di cui euro 450.254,16 a standard, euro 193.288,36 a titolo perequativo e euro 76.262,32 dimensionate per la superficie di vendita;

11) di ammettere lo scomputo a compensazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari tabellari, ai sensi dell'art. 31 comma 11 della L.R. 11/2004, fino all'importo massimo stimato per le opere di cui all'art. 3 punto 2 lett. a) della convenzione (primarie a standard) pari a euro 450.254,16 per le motivazioni indicate in premessa;

12) di dare atto che la verifica dello scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata in sede di valutazione dei singoli permessi di costruire dei fabbricati;

13) di accettare, in aggiunta allo standard richiesto dalla normativa vigente, la realizzazione sull'area pubblica delle opere di urbanizzazione primaria dimensionate rispetto alla Superficie di vendita massima ammissibile con funzione di parcheggi pubblici extra standard;

14) di adottare il Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, redatto dal dr. Forestale Domenico Maltauro in conformità ai contenuti previsti dall'Allegato I alla parte seconda del D.Lgs. n.152/2006;

15) di demandare al Direttore del Servizio competente tutti gli atti conseguenti al presente provvedimento compresa la trasmissione agli Uffici Regionali competenti della documentazione predisposta dai proponenti per gli adempimenti VAS secondo le disposizioni vigenti;

16) di dare atto che in data 30.06.2025 con Pgn. 108367 è stato richiesto alla competente Direzione regionale il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01;

17) di dare atto che l'esito degli adempimenti VAS e verifica di compatibilità sismica sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto determinano l'interruzione del termine per la conclusione del procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 11/2004;

18) di prendere atto dell'elaborato "Schema di Convenzione urbanistica" da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004, da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche e precisazioni ritenute necessarie e tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema stesso, entro un anno dalla data di approvazione del PUA;

19) di dare atto che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 23 del DPR n. 380/2001 e pertanto l'edificazione non potrà essere realizzata tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

20) di prendere atto che il Piano prevede la deroga alla distanza tra i fronti non finestrati e tra i confini di proprietà, con distacco minimo di m. 2, la deroga all'edificazione privata a confine con le aree pubbliche e le pensiline TPL sono individuate sopra la sosta pedoni e l'area di golfo, come specificato nella Tav. 8 – Disciplina urbanistica;

21) di dare atto che prima dell'approvazione dovrà essere acquisita presso la Banca Dati Nazionale Antimafia, competente la Prefettura di Vicenza, la verifica negativa in merito alla comunicazione antimafia, ex art. 83 del D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;

22) di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di entrata in vigore del piano;

23) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Vicenza della delibera di approvazione, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;

24) di attestare che, oltre a quanto indicato nel dispositivo della presente deliberazione, non vi sono altri oneri riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del Tuel, D.Lgs. n. 267/00, come modificato dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012.

La presente deliberazione, attesa la necessità di provvedere alla tempestiva pubblicazione per gli adempimenti di cui all'art. 20 c. 3 della L.R. n. 11/2004, viene dichiarata, con successiva votazione palese e con voti unanimi, **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO: URBANISTICA – ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LR N. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PU1 – PIARDE" IN VIALE MARGHERITA, PROPONENTI: ZACCARIA MAILA, ZACCARIA SARA E MAPA HOLDING SRL _ ID 03072022.1141.

il Sindaco

Giacomo Possamai

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario generale

dott.ssa Stefania Di Cindio

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

OGGETTO URBANISTICA – ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LR N. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PU1 – PIARDE” IN VIALE MARGHERITA, PROPONENTI: ZACCARIA MAILA, ZACCARIA SARA E MAPA HOLDING SRL _ ID 03072022.1141.

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione: PARERE FAVOREVOLE

NOTE:

Vicenza, li 01/07/2025

Il Dirigente

RICCARDO D'AMATO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

OGGETTO: URBANISTICA – ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LR N. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PU1 – PIARDE” IN VIALE MARGHERITA, PROPONENTI: ZACCARIA MAILA, ZACCARIA SARA E MAPA HOLDING SRL _ ID 03072022.1141.

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Settore Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147-bis, comma 1, e 153, comma 5, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità contabile, della presente proposta di deliberazione:
PARERE FAVOREVOLE

ANNOTAZIONI:

Vicenza, li 01/07/2025

Il Dirigente
SETTORE PROGRAMMAZIONE CONTABILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
Luigi Sudiro / InfoCert S.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)