

P.U.A. "Una piazza per Saviabona"**Allegato n. 3****Relazione Tecnica****I proprietari**

-Caoduro Mario, nato a Vicenza il 20/03/1929, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRMRA29C20L840P

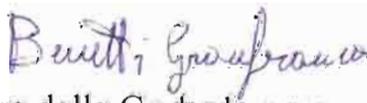
-Caoduro Alessandro, nato a Vicenza il 23/05/1932, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRLSN32E23L840K

-Caoduro Umberto, nato a Vicenza il 19/10/1935, 
residente in via G. XXIII, 36050 Monteviale (Vicenza), C.F. CDRMRT35R19L840C

-Caoduro Giuliana, nata a Vicenza il 24/09/1940, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRGLN40P64L840X

-Cavinato Andrea, nato a Vicenza il 09/02/1974, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNDR74B09L840E

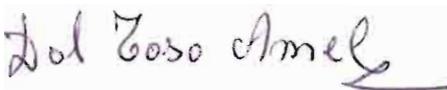
-Cavinato Enrico, nato a Vicenza il 21/04/1971, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNRC71D21L840B

-Benetti Gianfranco, nato a Sandrigo (Vicenza) il 20/06/1941, 
residente in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza) titolare della Cosbeda s.a.s.
con sede in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza), P.I. 00331750240

-Gramola Marco, nato a Schio (Vicenza) il 12/01/1925 
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMMRC25A12I531J

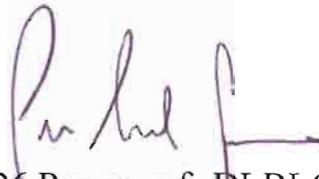
-Gramola Fiorella, nata a Vicenza il 01/05/1950, 
residente in viale Cricoli n. 66, 36100 Vicenza, C.F. GRMFLL50E41L840B

-Gramola Rossella, nata a Vicenza il 03/08/1955, 
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMRSLS55M43L840Q

-Dal Toso Amelia, nata a Vicenza il 08/03/1926, 
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, DLTMLA26C48L840S

-Caoduro Bruna , nata a Vicenza il 30/07/1943, 
residente in via Chiarini 11, 36100 Vicenza, c.f. CDRBRN43L70L840T

-Franceschetto Giuseppe, nato a Vicenza il 06/05/1940, 
residente in via Gaeta n. 1, 36100 Vicenza, c.f.FRNGPP40E06L840M,
amministratore della Aessel Immobiliare s.r.l. con sede a Vicenza, via Gaeta n. 1,
P.I.02163930247

-Luca Del Bono, nato a Parma il 16/06/1964, 
studio tecnico in via Emilia Ovest n. 46/B, 43126 Parma, c.f. DLBLCU64H16G337J
amministratore unico di S.A.G. s.r.l. con sede a Vicenza, via Cricoli,
P.I. 00254030240



Introduzione

- 1. analisi pianificazione comunale**
- 2. analisi pianificazione sovracomunale PTRC, PTCP, PAI**
- 3. analisi vincoli esistenti**
- 4. descrizione urbanistica ed edilizia esistente e del progetto**
- 5. tabella dati di progetto**
- 6. sintesi studio impatto sulla mobilità**
- 7. eventuali bonifiche in corso**
- 8. sintesi Valutazione di Incidenza Ambientale**
- 9. sintesi studio compatibilità idraulica e relazione geologica**
- 10. sintesi Indagine preliminare potenziale impatti**
- 11. costo realizzazione interventi**
- 12. valutazione delle convenienze e benefici pubblico-privati**
- 13. allegati**

Introduzione

La proposta progettuale "Una piazza per Saviabona" nasce per iniziativa privata in seguito alle opportunità offerte dalla legge sui P.I.R.U.E.A. prima e dalla legge Regionale 11/2004 poi con gli accordi previsti dall' art. 6.

La l.r. 11/2004 prende avvio in seguito al fallimento della vecchia legge urbanistica che prevedeva un PRG basato sull' esproprio che, a distanza di 30 anni, ha lasciato il 95% delle aree a destinazione pubblica non realizzate a causa di mancanza di fondi.

Al convegno INU, Ance, Legambiente del 07/03/2006 tenutosi a Roma è emerso come la principale strategia di sostenibilità a costo zero per le amministrazioni consiste nell' accrescimento delle aree verdi delle città ottenute in compensazione dei diritti edificatori.

Il Comune potrebbe utilizzare questo strumento formidabile canalizzando risorse pubblico-private ai fini di costruire opere pubbliche e parchi all' interno di un disegno

strategico generale, una visione condivisa a lungo termine di come pensiamo il futuro del nostro territorio.

Con questa proposta progettuale si propone di dotare il quartiere di Saviabona di un centro d'aggregazione della vita sociale e contemporaneamente contribuire alla sua complessiva riqualificazione.

La piazza potrebbe diventare il fulcro sociale della comunità come in tutte le vere piazze. Vi sarà un recupero del clima dell'ambiente urbano con gli ingredienti tipici del vivere lo spazio pubblico nella città storica: portici, logge, piazze coperte, raccordi porticati.

L' obiettivo principale del progetto è il disegno della forma della città fatto a partire dallo spazio pubblico come prodotto dall' architettura. Si può senz'altro affermare che la contropartita collettiva è anche il requisito formale e funzionale del progetto urbano.

Solo garantendo alla periferia il carattere di città si può contribuire alla sua riqualificazione, e la capacità rigeneratrice del tessuto urbano rinnovato porterà a trasformazioni a catena, come è avvenuto nelle principali città europee.

Si punterà su un progetto che favorisca l'integrazione sociale articolando lo spazio pubblico in piazze e corti, garantendo un mix sociale e funzionale, introducendo l' edilizia residenziale sociale (social housing) pari al 20% delle superfici utili totali, come previsto all' art. 57 delle NTA del PAT approvato.

L'obiettivo si potrà raggiungere creando un pezzo di città dove si potrà vivere e lavorare.

Le strategie d'azione si ispirano alla CARTA DI LIPSIA sulle città Europee Sostenibili, rispettando le indicazioni di sostenibilità richieste nel PAT approvato di Vicenza al punto 2 della Relazione Tecnica, cercando di sviluppare il progetto di un Ecoquartiere sul modello di quelli europei più innovativi.

-Sintesi proposte progettuali sull' area depositate in Comune di Vicenza:

1-proposta progettuale "Una Piazza per Saviabona" presentata il 21/11/2000 in Comune di Vicenza, prot. N. 6.953 da parte dei f.lli Caoduro

-risposta del Comune di Vicenza Dipartimento territorio-settore urbanistica del 08/03/2001

2-proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 31/10/2002 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco

-risposta del Comune di Vicenza Dipartimento territorio-settore urbanistica del 22/04/2003

3-proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 01/04/2004 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco

-risposta del Comune di Vicenza Dipartimento territorio-settore urbanistica del 28/04/2004

4-richiesta di Caoduro Bruna presentata il 15/07/2004 per i Criteri per la presentazione di proposte collaborative per la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale

5-richiesta di Caoduro Fulgida presentata il 15/07/2004 per i Criteri per la presentazione di proposte collaborative per la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale

6-PIRUEA "Una Piazza per Saviabona" depositato il 24/08/2004 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco

-risposta del Comune di Vicenza Dipartimento territorio-settore urbanistica del 02/09/2004

7-PIRUEA "Una Piazza per Saviabona" depositato il 28/02/2005 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, f.lli Cavinato, e convenzionato con SAG s.r.l., Costruzioni Saccozza, CZC s.r.l.

8-proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 28/05/2007 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, famiglia Cavinato, sig.ra Caoduro Bruna e sig.ra Caoduro Maria

9-proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 29/06/2007 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, famiglia Cavinato, sig.ra Caoduro Bruna e sig.ra Caoduro Maria in occasione dei "contributi per la formazione dello strumento generale presentati a seguito dell' **Avviso pubblico del 12/07/2002 per la valutazione selettiva di domande di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale**", scheda ID 1940

10-**richiesta Accordo di pianificazione ai sensi art. 6 l.11/2004 per rilevanti opere pubbliche** "Una Piazza per Saviabona" presentata il 16/07/2007 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, famiglia Cavinato, sig.ra Caoduro Bruna e sig.ra Caoduro Maria

11-proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 24/02/2009 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, famiglia Cavinato, sig.ra Caoduro Bruna e sig.ra Caoduro Maria in occasione della redazione del PAT

12- **inserimento nel PAT di Vicenza della proposta progettuale Piazza per Saviabona nella tav. 4 Trasformabilità sotto la dicitura: art. 25 Azioni di riqualificazione e riconversione, ambito con Assetto Aperto AA7 Piazza per Saviabona** che recepisce le indicazioni della proposta progettuale "Una piazza per Saviabona" riguardo la necessità di trasformare l'area da *F4 zona di progetto per impianti tecnologici e per servizi speciali*, in "area di riassetto urbano per potenziare il fulcro comunitario di Saviabona traslando la viabilità di attraversamento e costituendo una nuova parte insediativa dotata di residenza, commercio di vicinato, strutture pubbliche, piazza ecc."(pag. 51 NTA del PAT di Vicenza)

13- in occasione della formulazione del PI proposta progettuale modificata "Una Piazza per Saviabona" e presentata il 31/01/2011 da parte dei f.lli Caoduro, famiglia Gramola, sig. Benetti Gianfranco, famiglia Cavinato, sig.ra Caoduro Bruna e sig.ra Caoduro Maria

1. Analisi pianificazione comunale

Evidenzio con soddisfazione l'accoglimento all'interno del PAT di Vicenza approvato della proposta "Una piazza per Saviabona" nell'art. 24 Tessuto urbano consolidato e art. 25 Azioni di riqualificazione e riconversione. L'Ambito ad Assetto Aperto n. 7 del PAT recepisce addirittura il nome da me individuato ancora nella prima proposta depositata in Comune di Vicenza il 21/11/2000 oltre alle destinazioni d'uso come indicato a pag. 51 delle NTA del PAT di Vicenza: *"area di riassetto urbano per potenziare il fulcro comunitario di Saviabona traslando la viabilità di attraversamento e costituendo una nuova parte insediativa dotata di residenza, commercio di vicinato, strutture pubbliche, piazza ecc."*

Anche il Documento del Sindaco, preliminare al PI, prevede nelle azioni di riqualificazione urbana, punto 3.3. pag. 19, che l'ambito ad Assetto Aperto AA7 Piazza per Saviabona troverà la definizione che *"consentirà di ampliare ulteriormente l'area del parco Astichello e di creare una variante viaria per alleggerire l'attuale impatto sugli insediamenti residenziali e fornire il quartiere di spazi di aggregazione sociale e di aree per servizi commerciali di vicinato."*

Il PAT approvato prevede l'inserimento di una *"viabilità di attraversamento sulla direttrice di Cavazzale garantendo una nuova connessione verso la Cittadella degli studi lungo viale Cricoli"* (pag. 43 Relazione PAT di Vicenza).

La nuova proposta progettuale in oggetto, in coerenza con il PAT approvato, prevede la realizzazione di parte di detta bretella a carico dei privati proponenti. Ai fini di assicurarne la realizzazione in tempi rapidi si propone di spostare il tracciato all'interno dell'Ambito AA7 in modo da non intaccare proprietà che non desiderano essere coinvolte. Il tracciato proposto utilizza in parte la metà di stradella Gramola di proprietà del Comune di Vicenza, e in parte coinvolge una fascia scarsamente utilizzata dall'A.I.M. per l'impianto di Teleriscaldamento, come si vede nella tav. 5 Masterplan della proposta in oggetto.

L' area studio è ora caratterizzata da:

- a. una parte sud edificabile a destinazione F4-F di P.R.G. con indice di edificabilità di 0,8 mq/mq e altezza massima 15 m che ha visto susseguirsi varie destinazioni d'uso dal 1979: F8 zona per attrezzature sportive, SP zona per attrezzature pubbliche a servizio della residenza, F4 zona di progetto per impianti tecnologici e per servizi speciali, SP5 zona a verde sportivo.
- b. una parte nord a destinazione **"Progetto speciale Astichello"**

Le idee del Comune di Vicenza sull' area sono state in varie epoche: sede dell' Azienda Industrializzata Municipalizzata, sede della Centrale del latte.

Il **progetto propone la riclassificazione in parte della zona F/4**, (impianti tecnologici e servizi speciali con indice 0,8 mq/mq) **con un indice di edificabilità ridotto a 0,60 mq/mq** e l' ampliamento della zona a Parco Astichello sulla zona F/4 prospiciente i fabbricati Gramola a nord della Centrale di Teleriscaldamento. La proposta in oggetto incrementa l'indice edificabile richiesto nelle proposte precedenti a compensazione della realizzazione della nuova bretella scolmatrice prevista nel PAT dal Comune di Vicenza, che i privati proponenti si impegnano a realizzare nel tratto previsto all' interno dell' Ambito AA7 Piazza per Saviabona, come si vedrà nei punti successivi. L' indice 0,6 mq/mq è adeguato alla zona in quanto l' area confina ad est con una zona residenziale con indice 0,35mq/mq e a sud con una zona residenziale con indice 1mq/mq. L' area con indice 0,6 mq/mq avrebbe un indice inferiore dell' 11% alla media delle due aree confinanti:

$$0,6 < (1+0,35)/2=0,67$$

2.analisi pianificazione sovracomunale PTRC, PTCP, PAI

2.1. PTRC

La proposta progettuale "Una piazza per Saviabona" rispetta le indicazioni del PTRC negli obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica nell' "*Atlante ricognitivo degli ambiti del paesaggio*" nella scheda n. 23 Alta pianura vicentina riguardo alla:

-tutela e conservazione degli ambiente naturali, valorizzando il Parco Astichello e addirittura incrementandolo (utilizzando 6.232 mq di area a destinazione attuale F4),
-salvaguardare gli ambienti fluviali ad elevata naturalità incoraggiando la ricostituzione della vegetazione ripariale autoctona dove manchi, come previsto dalla proposta in oggetto,
-salvaguardare i corridoi boschivi lungo i corsi d'acqua e la continuità delle fasce boscate riparie come previsto dalla proposta in oggetto,
-qualità urbana degli insediamenti mettendo ordine al tessuto insediativo esistente con miglioramento dell' accessibilità urbana, stando attenti alla coerenza morfologica del contesto urbano, che sono esattamente gli obiettivi del progetto "Una piazza per Saviabona", indicati anche nel "Documento del Sindaco" (vedi punto 1 di questa relazione)

2.2. PAI

Il PAI adottato non individua l' ambito AA7 Piazza per Saviabona come zona di pericolosità idraulica, geologica e valanghiva

La recente alluvione del 01/11/2010 ha dimostrato che l' area è situata ad una quota più elevata non essendo stata intaccata in alcun modo dall' alluvione, come si vede nella mappa elaborata dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Vicenza, e dalle foto scattate il giorno dell' alluvione (vedi punto 13 allegati a questo documento).

2.3. PTCP

La proposta progettuale "Una piazza per Saviabona" rispetta le indicazioni del PTCP riguardo la salvaguardia dei giacimenti patrimoniali tra i quali rientra sicuramente il patrimonio ambientale del Parco Astichello.

3. analisi vincoli esistenti

Nella tavola n. 3 si nota la sovrapposizione del progetto "Una piazza per Saviabona" ai Vincoli, alle fasce di rispetto, al P.R.G.

Nel P.R.G. vi sono le seguenti incongruenze a livello di percorso ciclopedonale previsto:

- a. il percorso sinistra Astichello si trova in zona di depressione fluviale, frequentemente allagata in occasione dei periodi di pioggia, come visto anche durante l'alluvione dell' 01/11/2010
- b. il percorso destra Astichello attraversa il campo Nomadi
- c. il percorso destra Astichello attraversa gli impianti del distributore del metano per autotrazione dove si deve rispettare una distanza di circa 20 m, come si evince nel D.M. n.12 del 24/11/1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale", Allegato III - Impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione, al punto comma 3.1. Entità delle distanze di sicurezza: le distanze di sicurezza esterna per le cabine di misura, i locali compressor, i locali recipienti stoccaggio, i Box carri bombola, gli apparecchi di distribuzione è pari a 20 m

Si propone perciò un **percorso ciclopedonale alternativo** lungo stradella Gramola con il suo allargamento sul versante ovest, nella fascia di proprietà del Comune di Vicenza, in uso all' A.I.M. Centrale di Teleriscaldamento (vedere tavola n. 5 Masterplan)

L'intervento rispetta tutti i vincoli fluviali, Zone RSA4, tecnologici e stradali, PAI.

4. descrizione urbanistica ed edilizia esistente e del progetto

La proposta progettuale in oggetto è situata su di un'area delimitata a sud da via Cricoli, a est dalla Chiesa e opere parrocchiali di S. Maria Ausiliatrice che si affacciano su strada Saviabona, a ovest dalla centrale di teleriscaldamento e dal fiume Astichello, a nord dall' area destinata al Parco Astichello.

L' area si trova in una posizione ideale rispetto al centro storico e alle attrezzature pubbliche della città in quanto è facilmente accessibile dalla futura pista ciclopedonale prevista lungo il fiume Astichello (vedi tavola 1 allegata).

La distanza dal centro storico è equivalente a quella di quartieri come Il Villaggio del Sole, S. Pio X, i Ferrovieri, mentre è inferiore rispetto ai quartieri Pomari o Laghetto (Piazza dei Signori dista solo 2300 m.)

La caratteristica principale dell' area è **di essere baricentrica tra il quartiere e il futuro Parco Astichello**, essendo nell' immediata adiacenza della Parrocchia di S. M. Ausiliatrice e prossima alle attrezzature sociali della zona come la Scuola materna Saviabona, la Scuola elementare E. De Amicis, la Cittadella degli studi con l' Istituto Tecnico per Geometri A. Canova, il Liceo Scientifico G.B Quadri, l' Istituto Tecnico Boscardin, il nuovo Istituto Montagna e l' Istituto S. Gaetano.

La futura piazza di Saviabona si pone come elemento di cucitura tra il quartiere e il futuro parco fluviale Astichello. La progettazione della piazza seguirà le indicazioni della "Charte des places D'Europe", documento nato all' interno della ricerca della Comunità Europea programma CULTURA 2000 "Place d'europe, places pour l'Europe", di cui il sottoscritto attualmente è uno dei responsabili alla diffusione, come già è stato fatto in Comune di Vicenza con la mostra inaugurata il 9 marzo 2009, grazie all' ass. alla Progettazione e innovazione del Territorio prof. Francesca Lazzari e in Comune di Thiene con la mostra inaugurata il 26 maggio 2010 (la mostra è stata esposta anche a Bruxelles, Salonicco, Barcellona, Seul, Minneapolis, Lisbona, Pecs).

Si può senz' altro affermare che la **vocazione dell' area è quella di completare il quartiere di appartenenza**, nel caso in questione quello di Saviabona, e dotarlo di tutti i servizi essenziali richiesti dai cittadini.

Si propone di sperimentare a Vicenza un approccio integrato sostenibile sul modello dei quartieri ecologici sviluppatasi nel nord Europa e proporsi come quartiere modello, rispettando le indicazioni di sostenibilità richieste nel PAT approvato di Vicenza al punto 2 della Relazione Tecnica.

La tavola n. 5 Masterplan mette in evidenza l' inserimento del progetto nel contesto del quartiere: **il reticolo progettuale nasce dalla lettura morfologica del sito**,

recuperando la rete dei canali e fossati esistenti, e gli allineamenti con gli edifici esistenti.

Nel progetto vengono previsti edifici di altezza variabile da tre a cinque piani cercando di creare un tessuto continuo con l'esistente. Un edificio a torre di 5 piani si pone come fulcro verticale a segnalare l'ingresso al parco Astichello.

La rete degli spazi ciclopedonali crea una continuità tra il quartiere esistente, il nuovo inserimento e il Parco Astichello.

Le piazze e le corti sono gli elementi che articolano lo spazio urbano pubblico.

Le strategie d'azione si ispirano alla CARTA DI LIPSIA sulle città Europee Sostenibili (Documento elaborato nel maggio 2007 dai Ministri per lo sviluppo urbano e la coesione territoriale):

4A. creare spazi pubblici di alta qualità:

- a. recupero della **tradizione con la piazza veneta e mercatino di quartiere**
- b. **mix funzionale**: la mescolanza di più funzioni, commerciale-residenziale-direzionale-sociale, renderà la zona particolarmente viva ed interessante, creando un pezzo di città e non più un quartiere dormitorio.
- c. servizi e attività commerciali al dettaglio sugli spazi pedonali: **farmacia, sportello bancario, sportello postale, palestra, asilo nido, ambulatorio, panificio, edicola, bar e ristorante, minimarket, libreria scolastica.**
- d. recupero del **modello tradizionale a corte per favorire i rapporti di vicinato**
- e. **ampia zona pedonale di connessione urbana con esclusione del traffico veicolare**
- f. **asilo nido e parco giochi** in vicinanza alla piazza in modo da favorire un **rapporto anziano-bambino**
- g. **integrazione dell' Edilizia Residenziale Sociale (Social Housing) Convenzionata**, pari al 20% del totale, in modo da garantire un **mix sociale**

- h. **recupero del clima dell'ambiente urbano** con gli ingredienti tipici del vivere lo spazio pubblico nella città storica: portici, logge, piazze coperte, raccordi porticati
- i. **circolazione ciclopedonale permeabile al tessuto urbano**
- j. integrazione di **edifici per anziani dotati di servizi comuni** quali ambulatorio, mensa e palestra, lavanderia e pulizia, personale di assistenza.

4B. migliorare l'efficienza energetica:

- a. **collegamento immediato a centrale di teleriscaldamento** esistente: a Vicenza non vi è un luogo più indicato di questo per realizzare un Ecoquartiere in grado di utilizzare al massimo delle capacità la Centrale, come avviene nelle principali città europee
- b. uso di **fonti rinnovabili di energia**
- c. **concentrazione degli edifici** in modo di lasciare spazi verdi pubblici più ampi
- d. disposizione urbanistica secondo un **tessuto compatto** favorisce la protezione dai venti invernali
- e. gestione del ciclo delle acque con **recupero dell' acqua piovana**
- f. **bacino di laminazione** che diventa vasca d'acqua
- g. uso di **tecnologie innovative domotiche**
- h. **parcheggi drenanti** per recupero dell'acqua e diminuire le superfici impermeabili

4C. migliorare l'ambiente fisico

- a. **recupero ambientale del parco Astichello pari a 76.545 mq** e cessione al Comune di Vicenza
- b. **rinaturalizzazione fluviale** con percorso ciclopedonale
- c. realizzazione **zone di sosta con panchine e portabiciclette**
- d. **ampliamento bosco urbano** con bacheche di educazione ambientale
- e. il **verde come sistema strutturante** su cui si appoggia la città

- f. **aggregazione del parco giochi** al Parco Astichello e alla piazza
- g. **integrazione** dei nuovi edifici al Parco fluviale Astichello e al quartiere esistente organizzando il tessuto urbano secondo la direzione est-ovest parallela a v.le Cricoli, e nord-sud parallela a Strada Savibona, **usando la nuova piazza come baricentro** e predisponendo un collegamento diretto con l'area parrocchiale della chiesa di S.M. Ausiliatrice

4D. trasporto urbano efficiente ed accessibile

- a. **riduzione spostamenti veicolari casa-scuola** per vicinanza Cittadella degli studi
- b. **riduzione spostamenti veicolari casa-lavoro** garantendo un mix funzionale residenziale-commerciale-direzionale-sociale
- c. **ampia zona ciclopedonale con esclusione del traffico veicolare**
- d. **parcheggi tangenziali** alla zona ciclopedonale
- e. **proposta di fermata autobus integrata con la piazza** e i principali servizi
- f. pista ciclopedonale lungo il Parco Astichello: **connessione con il centro storico e le principali strutture pubbliche della città**

5. tabella dati di progetto

-Tabella riepilogativa suddivisione dei terreni dei proponenti in funzione delle destinazioni d'uso attuali e delle proprietà (superfici catastali)

proponenti	Sup. terr. Edificabili F4-F, Sp5-F	Sup. terr. Parco Fluviale Astichello
f.lli Caoduro	24.903 f4 1533 sp5	36.031
fam. Gramola	16.167 f4	12.848
fam. Cavinato,	1.718 f4	0
sig.ra Caoduro Bruna	0	10.914

sig. Franceschetto Giuseppe Immobiliare Aessel s.r.l.	0	14.129
Sig. Benetti Cosbeda s.a.s.	2.149 f4	0
totale	46.470 mq F4-F, Sp5-F	73.922 mq Parco Astichello

-Tabella Superficie Territoriale (superfici catastali)

proprietà	sup. territ.
totale proponenti terreni F4-Sp5	46.470
totale proponenti terreni a parco Astichello	73.922
S.a.g. s.r.l.	800
comune/AIM	3.197
totale superficie territoriale catastale	124.389 mq
totale superficie territoriale georeferenziata	125.672 mq

-Tabella Superficie Utile dovuta alle aree F4 e Sp5 (superfici catastali)

proprietà	sup. territ.	indice	superficie utile
totale proponenti F4-F, Sp5-F	46.470	0,6	27.882
comune/AIM F4-F	2.265	0,6	1.359
totale superficie utile	48.735	0,6	27.882*
			*il Comune di Vicenza non realizza la propria superficie utile

-Superficie coperta: 8.542 mq

-Altezze: gli edifici sono caratterizzati da un'altezza variabile tra 1 e 5 piani

-Destinazioni d'uso:

-residenziale e housing sociale pari al 70% del totale

-commerciale-direzionale pari al 30 % del totale

6.sintesi studio impatto sulla mobilità

Il dott. urb. Marco Fasan, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 3437, con studio in via Brunetti 15 a Mestre (Venezia), ha elaborato lo Studio di Impatto sulla mobilità ed è arrivato alle seguenti conclusioni:

"Il presente rapporto illustra le principali evidenze dello studio redatto ai sensi della LRV 15/2004, condotto circa l'assetto della viabilità indotta dalla realizzazione della nuova edificazione prevista nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo una Piazza per Saviabona, in comune di Vicenza .

Il progetto interessa un'area di circa 12 ha, 7 dei quali destinati a prato e i rimanenti destinati ad insediamenti insediativi e ricettivi di qualità.

Il comparto si localizza in un contesto urbano caratterizzato dall'asse viario Viale Cricoli e via Ragazzi del 99, che costituiscono l'attuale circonvallazione nord-est della Città di Vicenza.

In fregio all'asta viaria di Viale Cricoli si localizzano diverse attività urbane ed il parco, sul lato ovest, di Villa Cricoli, in fregio del quale, sul lato est, verrà realizzato il comparto urbanistico in parola.

Lo studio ha esaminato i flussi veicolari attuali misurati lungo i principali assi della rete viaria dell'area afferente al sistema nonché determinato le componenti incrementali di traffico connesse alla realizzazione degli insediamenti in progetto.

I rilievi del traffico, per un totale di 8 sezioni monodirezionali, si sono svolti tra il 21 e il 22 ottobre 2011.

Le verifiche condotte, nello specifico intervallo orario preso a riferimento – Venerdì sera (18:00 e le 19:00) ora di punta massima registrata - evidenziano che complessivamente la rete dell'area risulta essere interessata da un flusso veicolare elevato, in particolare nel nodo tra Viale Cricoli e via Ragazzi del '99, dove persistono flussi veicolari pari a circa 2.300 veic/h nelle ore di massimo afflusso.

Tenendo conto delle geometrie degl'assi viari esistenti nonché dei nodi, è emerso che nonostante l'elevato regime di traffico i livelli di servizio attuali degl'assi viari e dei nodi risultano adeguati alla domanda di mobilità dell'area.

L'eventuale entrata in esercizio delle strutture in progetto indurrà un naturale incremento dei carichi veicolari commisurato alle dimensioni dei comparti, che nell'ipotesi più gravosa di contemporaneità dei fenomeni di Ingresso/Uscita nell'ora di punta, in complessivi 438 veiceq/h tra flussi in ingresso (337 veiceq/h) e flussi in uscita (101 veiceq/h).

Tuttavia, poiché parte degli attuali itinerari di viaggi verranno trasferiti sulla nuova viabilità in progetto nell'area, in particolare per la direttrice ovest <-> nord, Viale Cricoli-Via Saviabona, l'effetto dei flussi indotti verrà mitigato dall'alleggerimento dei flussi trasferiti su nuova viabilità con evidenti benefici per le aste e per i nodi della rete esaminati.

Dalle verifiche tecniche condotte si evince pertanto che in rapporto ai carichi veicolari stimati (somma dei flussi veicolari attuali e indotti) e agli interventi in progetto previsti dal Piano Urbanistico, non persistono particolari fenomeni di viscosità sulle aste e sui nodi della rete, salvo sul nodo di Viale Cricoli – Asta viaria in progetto ove tendono a verificarsi, limitatamente alle ore di punta, taluni fenomeni di accodamento.

Si può pertanto concludere che dalle verifiche tecniche effettuate si evince anche grazie agli interventi in progetto ed in particolare all'asse viario che andrà ad attraversare trasversalmente il comparto in esame, **il piano è in grado di garantire autonomamente, a livello viabilistico, un complessivo miglioramento dello stato dei luoghi e della rete viaria dell'area, garantendo livelli di capacità e deflusso delle aste e dei nodi adeguati.**”

7. eventuali bonifiche in corso

I terreni in oggetto non sono mai stati utilizzati a scopo industriale per cui non hanno bisogno di alcuna bonifica.

8. sintesi Valutazione di Incidenza Ambientale

La Valutazione di Incidenza Ambientale, DGRV 3173/2006, elaborata dalla Dr. Forestale Roberta Meneghini, iscritta all' Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Vicenza al n. 327, nell' ottobre del 2011 a pag. 28 afferma:

"Nell' ambito del territorio interessato dall'opera, dove si procederà con gli interventi, e ricadente in comune di Vicenza non sono presenti dei siti appartenenti alla rete ecologica Natura 2000.

Per valutare il verificarsi di possibili effetti negativi si è provveduto ad effettuare un esame delle caratteristiche ambientali dell' area interessata dall' intervento.

L'esame degli effetti del progetto sui siti della rete Natura 2000 e la valutazione della significatività degli impatti hanno messo in evidenza che non ci sono da attendersi modifiche e/o alterazioni di nessuna natura ed entità a carico di habitat e specie di interesse comunitario."

9. sintesi studio compatibilità idraulica

relazione geologica

9.1. compatibilità idraulica

Lo studio di Compatibilità idraulica elaborato dal geologo Rimsky Valvassori, iscritto all' Ordine dei Geologi della Regione Veneto al n. 507, ha previsto degli interventi di mitigazione da realizzare:

-bacino di laminazione di 6192 mq nell' area del Parco Astichello con un tirante medio di 50 cm per stoccare temporaneamente un volume d'acqua minimo di 3.096 mc, pari ai 272 mc/ha

-manufatto di laminazione in grado di scaricare, sul corso d'acqua superficiale una portata di circa 57 l/s, pari a 5 l/s*ha

9.2. relazione geologica

Lo studio di Compatibilità geologico elaborato dal geologo Rimsky Valvassori, iscritto all' Ordine dei Geologi della Regione Veneto al n. 507, afferma che dal

punto di vista idraulico la zona non è compresa nelle aree a Pericolosità idraulica. Il PTCP evidenzia invece una parte della zona con rischio idraulico R1 relativamente ad episodi di esondazione dei corsi d'acqua in concomitanza di eventi di piena, con innalzamento della falda idrica.

Alla fine dello studio il geologo conclude che: *“ sulla base di quanto descritto nella presente relazione si può affermare che **gli interventi di urbanizzazione in progetto sono da considerarsi compatibili con il contesto geologico geomorfologica ed idrogeologico nonchè fattibili dal punto di vista geotecnico e non sono stati individuati limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo che non possano essere risolti con adeguate metodologie operative.**”*

Concludo ricordando che la recente alluvione del 01/11/2010 ha dimostrato che l'area è situata ad una quota più elevata di quelle circostanti non essendo stata intaccata in alcun modo dall' alluvione, come si vede nella mappa elaborata dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Vicenza, e dalle foto scattate il giorno dell' alluvione stessa (vedi allegati punto 13 al presente documento).

10. sintesi Indagine preliminare potenziale impatti

La Dr. forestale Roberta Meneghini, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Vicenza al n. 327, ha provveduto a redigere l' Indagine Preliminare sui potenziali impatti derivanti dalla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Una piazza per Saviabona".

Per definire tali impatti sono state distinte due fasi: fase di cantiere e fase di utilizzo.

10.1. matrice aria

-fase di cantiere: *“durante la fase di cantiere occorre applicare gli accorgimenti necessari a ridurre eventuali effetti che possono incidere sul microclima locale e sulla quantità di polveri emesse. Sarà quindi utile mantenere bagnate le strade di servizio interne nelle giornate secche e pulire i pneumatici in entrata ed uscita dall'area di intervento con l'impiego di vasche d'acqua presenti in cantiere, oltre ad adottare camion trasportatori muniti di copertura. Inoltre è opportuno ridurre al*

minimo determinate operazioni di lavorazione che tendono a produrre molte polveri nelle giornate di forte vento, considerando la direzione dello stesso e quella delle abitazioni più vicine. Sarà anche utile prevedere la posa di teli di perimetrazione a delimitazione del cantiere, in modo da contenere il più possibile le polveri più pesanti."

-Fase di utilizzo: "emissioni di gas di combustione e produzione di particolato derivanti dai motori delle autovetture in transito all'interno dell'area di intervento.

Durata comparabile strettamente legata alla durata dell'utilizzo".

-Rumori: "All'interno della matrice aria, vengono analizzati anche gli impatti derivanti dalla produzione di rumore. Nella fase di cantiere si prevede che i rumori possano avere frequenza ed intensità variabili, a seconda della tipologia della fase di lavorazione. La durata di tali impatti è circoscritta alla fase di cantiere e gli effetti si possono considerare reversibili.

Durante la fase di utilizzo si presume che i rumori siano limitati al transito delle autovetture che transitano all'interno dell'area. Gli impatti hanno durata circoscritta e limitata al transito dei mezzi."

10.2. matrice acqua e suolo:

-fase utilizzo: "Il principale impatto potenzialmente negativo è legato all'impermeabilizzazione del suolo. Tale impatto è però oggetto di specifica relazione di compatibilità idraulica che mette in luce le possibili interazioni tra gli interventi e gli effetti conseguenti ad essi sulla matrice acqua. Durante la fase di utilizzo si presume non ci siano impatti, in quanto le possibili fonti di inquinamento potrebbero derivare dall'interazione tra le acque di falda e le acque nere e bianche, che però saranno progettate secondo le vigenti normative in materia."

"Il principale impatto da considerare negativo è il consumo di suolo. Il consumo di suolo presenta una durata illimitata. Alcuni effetti ad esso riconducibili potrebbero essere reversibili, mentre altri irreversibili. Sulla base dei possibili impatti potenziali che la realizzazione dell'intervento comporterà sulle componenti ambientali, è possibile prevedere una serie di interventi volti a contenere tali perturbazioni."

Tali interventi possono essere principalmente di due tipi:

-Tecnico-progettuali: sono quegli accorgimenti tecnici in fase di lavorazione che consentono di mitigare gli impatti sulle componenti ambientali;

-Organizzativi-strutturali: sono quei provvedimenti operativi, relativi alla tempistica dei lavori ed all'organizzazione degli stessi che consentono di ridurre gli impatti sulle componenti ambientali."

-Fase di cantiere: "Un altro potenziale impatto durante la fase di cantiere potrebbe essere il verificarsi di versamenti di inquinanti a carico dei mezzi di lavoro che possono interagire con l'acqua. Tali impatti possono essere di durata circoscritta al singolo evento, ma possono avere carattere di reversibilità o irreversibilità, in base alla tipologia dell'evento stesso."

"Per evitare i versamenti di sostanze inquinanti sarà opportuno adottare tutti gli accorgimenti necessari per evitare il rischio di incidente in fase di cantiere."

10.3. conclusioni: *"in base all'allegato IV, parte seconda del D.Lgs 152/2006, il presente Piano Urbanistico Attuativo non è soggetto alla procedure di VIA, in quanto la sua estensione, 12,4 ettari, è inferiore alla soglia definita del T.U. sull'ambiente per determinarne l'assoggettabilità. Infatti sono soggetti a procedura di VIA i "progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari"."*

11. costo realizzazione interventi

11.1. calcolo superfici per servizi

Ai sensi dell' art. 31 della l.r. 11/2004 si devono prevedere superfici per servizi pari a 30 mq/abitante, mentre per la parte commerciale/direzionale servono 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, conformemente alle previsioni contenute nelle NTA del Comune di Vicenza relativamente al dimensionamento dell' ATO 2 dove ha sede l'ambito AA7 Piazza per Saviabona.

*-Nelle opere di **urbanizzazione primaria** definite dall' atto di indirizzo h della l.r. 11/2004 troviamo: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, spazi di verde*

attrezzato, raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore, piazzole autobus, piste ciclabili, piazzole per la raccolta dei rifiuti, bacini di raccolta per le acque piovane, vegetazione arboreo-arbustiva con funzione di arricchimento del paesaggio

Ai sensi dell' art. 32 della l.r. 11/2004 c.4 i PUA con destinazione residenziale che superino i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi pari a 10 mq/abitante teorico insediabile.

-Nelle opere di **urbanizzazione secondaria** definite dall' atto di indirizzo h alla l.r. 11/2004 troviamo: i parchi urbani e le aree boscate e gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.

proprietà	sup. territ.	indice	superficie utile
totale proponenti F4-F, Sp5-F	46.470	0,6	27.882
comune/AIM F4-F	2.265	0,6	1.359
totale superficie utile	48.735	0,6	27.882*
			*il Comune di Vicenza non realizza la propria superficie utile

S.d1.= calcolo superfici utili commerciali pari al 20% del totale:

$$27.882 \text{ mq} \times 20\% = \underline{5.576 \text{ mq}}$$

S.d2.= calcolo superfici utili direzionali pari a 10% del totale:

$$27.882 \text{ mq} \times 10\% = 2.788 \text{ mq}$$

S.r.= calcolo superfici utili residenziali:

$27.882 \text{ mq} \times 70\% = 19.517,4 \text{ mq}$ compreso il 20% di edilizia residenziale sociale convenzionata (social housing)

A.t.= calcolo numero abitanti teorici insediabili, considerando lo standard teorico pari a 150 mc/abitante si ottiene:

$$19.517,4 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 58.552,2 \text{ mc} / 150 = 390 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

U.r. = calcolo superfici di aree per servizi dovuti alle superfici utili residenziali:

$$390 \text{ abitanti} \times (30 \text{ mq} + 10 \text{ mq}) = \underline{15.600 \text{ mq}} \checkmark$$

U.c. = calcolo superfici di aree per servizi dovuti alle superfici utili commerciali direzionali:

$(5.576 \text{ mq commerciali} + 2.788 \text{ mq direzionali}) \times 100/100 = 8.364 \text{ mq}$

U.t.= calcolo superfici totali per servizi

$15.600 \text{ mq} + 8.364 \text{ mq} = 23.964 \text{ mq}$

11.2. calcolo superfici per servizi presenti nel PUA "Una piazza per Saviabona" (superfici calcolate sulla CTR), secondo l'atto di indirizzo h della l.r. 11/2004

-calcolo superfici per servizi (tavola 8)

e.1 Spazi aperti attrezzati a verde	6.538 mq
e.2 Parchi urbani e aree boscate (Parco Astichello)	76.545 mq
f.1 Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi (piazza)	900 mq
f.2 Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi (spina pedonale)	2.333 mq
g.1 Parcheggi pubblici drenanti	10.404 mq
totale aree per servizi	96.720 mq

-calcolo superfici per opere di urbanizzazione primaria

a.1. Strade e raccordi, compreso illuminazione pubblica, fognature, rete idrica rete elettrica e del gas	3.672 mq
a.2 Strada di scorrimento veloce	4.566 mq
a.3 marciapiedi	2.223 mq
a.4 pista ciclabile (lungo la strada)	254 mq
a.5 rotatorie	2.795 mq
totale superfici opere di urbanizzazione	13.510 mq

In conclusione le superfici totali delle opere per servizi pari a 96.720 mq e sono ben maggiori dei requisiti minimi pari a 23.964 mq. A questi si devono aggiungere 13.510 mq per opere di urbanizzazione primaria.

11.3. calcolo costi opere per servizi, opere di urban. Primaria e secondaria del PUA "Una piazza per Saviabona" (per i costi servizi a rete vedi all. n. 5)

e.1 Spazi aperti attrezzati a verde

6.538 mq x 30 € 196.140 €

e.2 Parchi urbani e aree boscate, realizzazione Parco Astichello, sistemazione idraulica sponde del fiume, bosco urbano e prato

76.545 mq x 15 €/mq 1.148.175 €

f.1 Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi (piazza) in porfido e trachite

900 mq x 120 € = 108.000 €

f.2 Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi (spina pedonale)

2.333 mq x 29,68859837 69.263,5 €

g.1 Parcheggi pubblici drenanti

10.404 mq x 60 € 624.240 €

a.1 strade e raccordi, carreggiata di 4,25

3.672 mq x 125 €/mq= 459.000 €

a.1.1 illuminazione pubblica ed elettricità 425.680 €

a.1.2 rete telefonica. 19.800 €

a.1.3 rete fognaria 291.400 €

a.1.4 rete idrica e gas 165.051 €

a.2 Strada di scorrimento veloce con carreggiata di 8,5 m (due corsie + banchine)

compreso segnaletica e guardrail, demolizione muretta AIM e rifacimento

4.566 mq x 125 €/mq= 570.750 €

a.3 marciapiedi con sezione 1,5 m

2.223 mq x 60 € 133.380 €

a.4 pista ciclabile (lungo la strada) con sezione 1,5 m

254 mq x 60 € 15.240 €

a.5 rotatorie

2.795 mq x 125 €/mq = 349.375 €

t. totale opere pubbliche 4.575.494,5 €

12. valutazione delle convenienze e benefici pubblico-privati

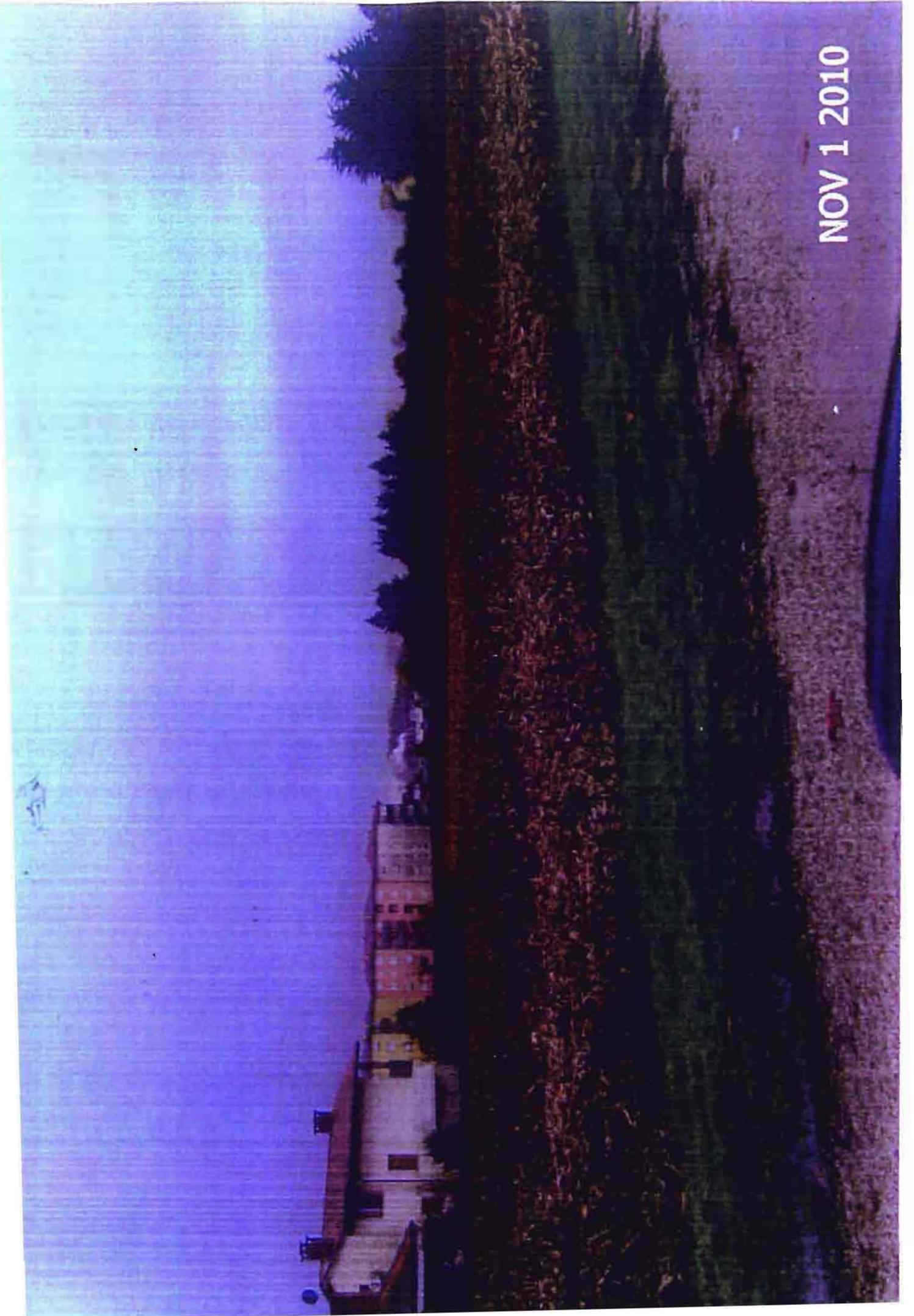
(si veda l' Allegato 14)

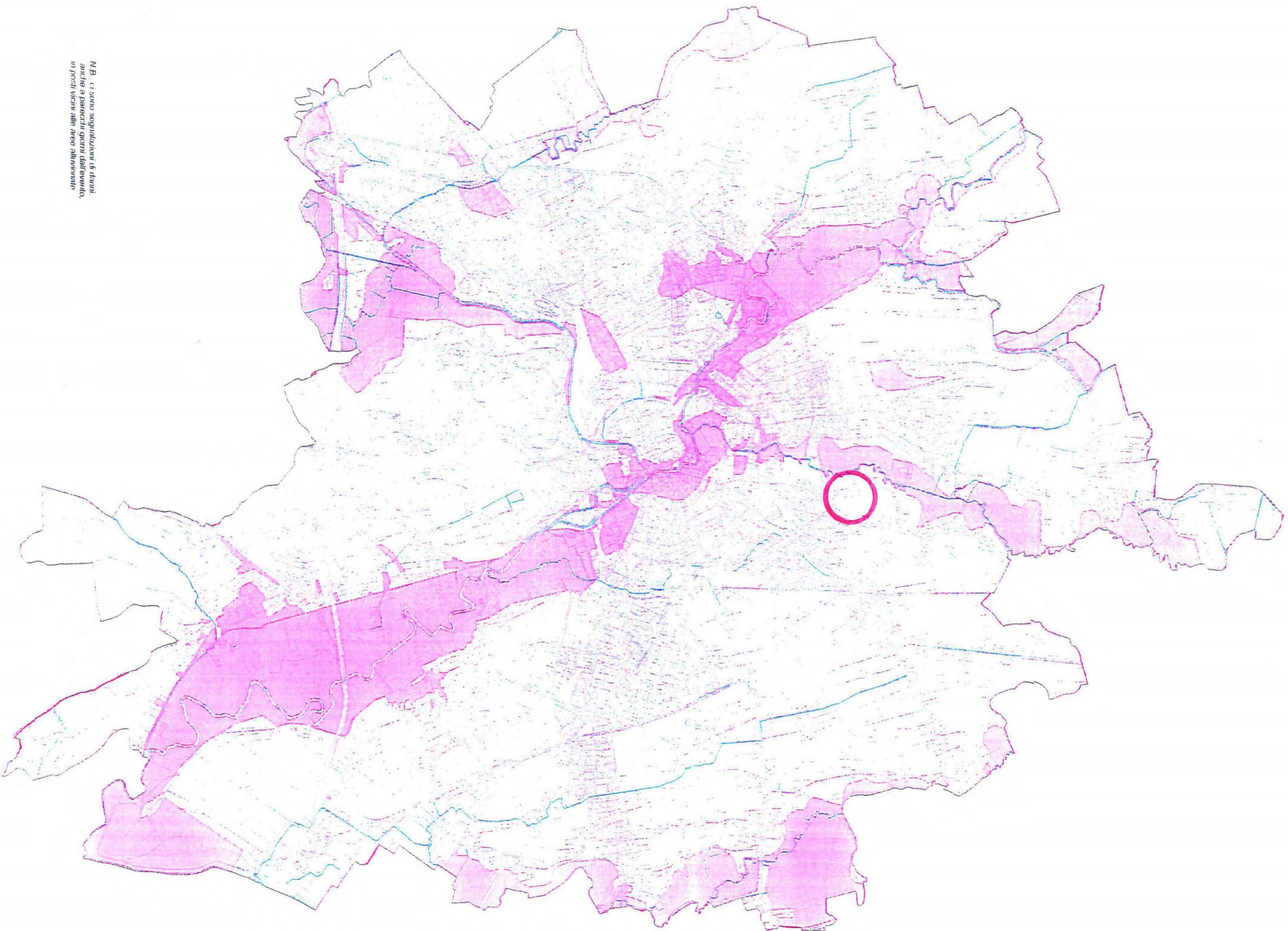
il tecnico incaricato
arch. Silvio Caoduro

13. allegati

- foto scattata il giorno dell' alluvione del 01/11/2010, arch. Silvio Caoduro
- mappa dell' alluvione di Vicenza del 01/10/2010 elaborata dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Vicenza

NOV 1 2010





N.B. ci sono segnalazioni di danni, anche a paracadri giorni dall'evento, in posti vicini alle aree alluvionate

Monteviale 16/04/2012

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N.28909.....
Data....23 APR. 2012....

Al Comune di Vicenza
Dott. Lorena Urban
Dipartimento territorio

Oggetto: integrazioni al P.U.A. "Una piazza per Saviabona"

In seguito agli incontri avvenuti il:

-30/03/2012 con l'arch. Carlo Andriolo, direttore del settore Mobilità e trasporti, e il dott. Marco Bonafede

-11/04/2012 con l'ing. Diego Galiazzo, Direttore del settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione civile, l' arch. Carlo Andriolo, direttore del settore Mobilità e trasporti, e l' arch. Raffaella Gianello e l'ing. Marco Sinigaglia

ed in seguito ai pareri:

1-Parere di competenza del Dipartimento Territorio settore Mobilità e trasporti del 14/03/2012 , p.g.n. 18531 riguardo la proposta "Una piazza per Saviabona"

2- Parere di competenza del Dipartimento Territorio settore Mobilità e trasporti del 20/03/2012 , p.g.n. 20302 riguardo la proposta "CZC di Coltro s.r.l"

3-Parere di competenza del Dipartimento Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione civile del 22/03/2012 , p.g.n. 21022 riguardo la proposta "Una piazza per Saviabona"

vi posso presentare le seguenti considerazioni:

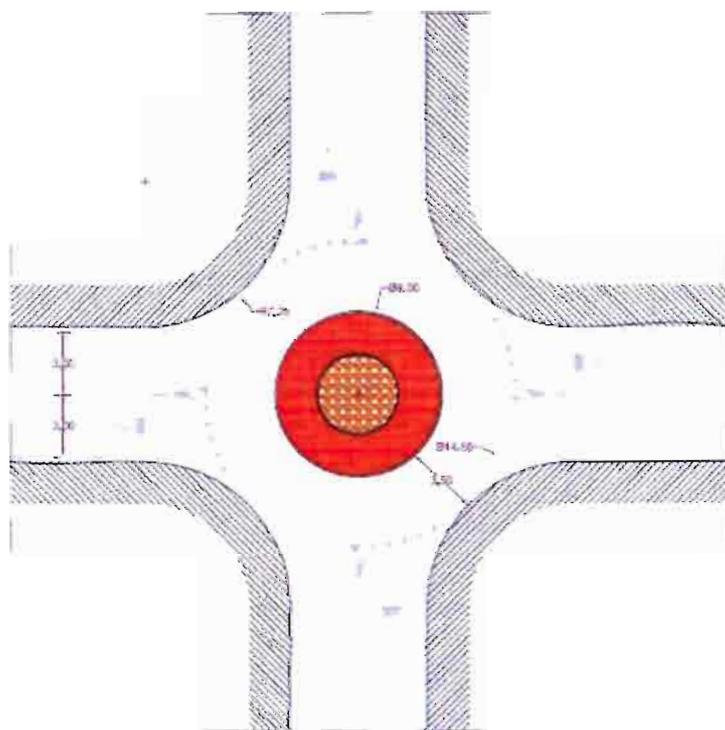
1.settore Mobilità e trasporti, parere del 14/03/2012

- 1.1.gli attraversamenti ciclo-pedonali di connessione con la rete ciclabile e pedonale esistente su via Cricoli saranno adeguati e garantiti in sede di PUA anche nelle aree extra-ambito urbanistico (Allegato D), come da coordinamento richiesto dal settore Mobilità ed effettuato il 20/04/2012 con i tecnici incaricati dai proprietari dell' area CZC s.r.l.
- 1.2.Alla nuova strada urbana, lungo stradella Gramola, sarà affiancato un percorso ciclopedonale di larghezza 3,5 m sul lato destro. Nel tratto intermedio alla nuova strada urbana sarà affiancata una pista ciclabile di 2, che, nel tratto finale, diventa percorso ciclopedonale di 3,5 m (Allegato C) e sarà correttamente progettata in sede di PUA. La separazione tra il percorso ciclopedonale e la pista ciclabile nel tratto intermedio è progettata per obbligare i pedoni ad attraversare la piazza e far vivere il più possibile questo spazio urbano. Tutti i percorsi pedonali sono indirizzati all'attraversamento della piazza, in modo da diventare un vero punto di cerniera tra il quartiere e il Parco Astichello.
- 1.3.la strada di scorrimento veloce sarà denominata in sede di PUA: "strada urbana" come da Delibera n. 366/2003 relativa alla delimitazione dei centri abitati del Comune di Vicenza
- 1.4.le uscite carraie e le rampe saranno arretrate di 5 m dal confine di proprietà ai sensi dell'art. 14 del Regolamento viario in sede di definizione del PUA.
- 1.5.all' incrocio tra Strada Saviabona e la nuova strada urbana si utilizzeranno sistemi di moderazione del traffico realizzati con pavimentazione di materiale adeguato allo scopo di rallentare il traffico di attraversamento verso strada Saviabona. Sono ipotizzate due Soluzioni A e B alternative con dettagli in scala 1/500:
 - A. rotonda del diametro di 14 m con riduzione della velocità lungo le strade che convergono su di essa, con isola centrale e corona completamente sormontabili. La minirotonda con sormonto permette ai veicoli ingombranti di transitare nell' area centrale. Se l'inversione di marcia non fosse garantita, sarà comunque garantita dalla rotonda limitrofa del

diametro di 30 m. I proprietari delle aree del PUA “Una piazza per Saviabona” garantiscono la realizzazione delle opere fuori ambito urbanistico, come indicate nella Soluzione A , sulle aree di proprietà del Comune di Vicenza. Nelle illustrazioni seguenti si vedono due esempi (fonte illustrazioni “Abaco della ciclabilità, moderazione del traffico e pedonalità”, Comune di Venezia, direzione mobilità, Grafiche Leone.)



Sona,(Verona) Minirotatoria



ESEMPIO 2
INTERSEZIONE CON MINIROTORIA TRA
STRADA DI QUARTIERE E STRADA LOCALE

B. intersezione a T realizzata sempre con lo strumento della moderazione del traffico, e realizzazione senso unico della larghezza di 5,5, m su strada Saviabona sgravandola dal traffico di attraversamento in quanto tutto il traffico proveniente da Monticello Conte Otto sarà obbligatoriamente deviato nella nuova strada urbana. La sezione stradale di strada Saviabona può così essere ridisegnata ipotizzando un percorso ciclopedonale della larghezza di 3,5 m sul lato sinistro. Anche in questo caso i proprietari delle aree del PUA “Una piazza per Saviabona” garantiscono la realizzazione delle opere fuori ambito urbanistico, come indicate nella Soluzione B , sulle aree di proprietà del Comune di Vicenza

1.6.si allega, come richiesto, il dettaglio in scala 1/500 dell' intersezione con l'area da cedere alla parrocchia di S.Maria Ausiliatrice, prevedendo l'ingresso arretrato di 5 m e la predisposizione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la nuova piazza (Allegato E)

2. settore Mobilità e trasporti, parere del 20/03/2012

2.1. come richiesto al proprietario confinante CZC di Coltro s.r.l. di un coordinamento progettuale con la proposta “Una piazza per Saviabona”, si allega dettaglio di studio in scala 1/500 concordato con i tecnici incaricati dalla ditta CZC (Allegato D). Il percorso ciclopedonale della larghezza di 3,5 m proveniente da stradella Gramola continuerà sul lato nord-est di viale Cricoli fino ad intercettare l'attraversamento ciclopedonale, collegandosi al percorso esistente sul lato sud.

L' attraversamento sarà adeguatamente progettato in sede di PUA secondo le norme del Regolamento viario di Vicenza.

I proprietari delle aree del PUA “Una piazza per Saviabona” garantiscono la realizzazione delle opere fuori ambito urbanistico, come indicate nell' Allegato D, sulle aree di proprietà del Comune di Vicenza, e in quelle necessarie a completare il percorso ciclopedonale, sulle aree di proprietà attuale CZC che saranno cedute al Comune di Vicenza (le due piccole aree di forma triangolare di colore viola indicate nell' Allegato D).

3.settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione civile

3.1.la mappa dei sottoservizi, linee elettriche e pubblica illuminazione esistenti è stata depositata il 31/10/2011 nella tav. n. 4

3.2.la stima dei costi più approfondita sarà elaborata in sede di PUA

3.3. la dimensione del senso unico di 4,25 m è indicata nella tav. 5 Masterplan e viabilità depositata in Comune di Vicenza il 29/02/2012, nella tav. 5 integrativa.

Per quanto riguarda la richiesta di dimensionare la sede stradale pari a 5,5 m, visto e considerato nell' incontro dell' 11/04/2012 con l'ing. Galiasso e l'arch. Andriolo che lo scopo di questa dimensione è garantire una via di emergenza in caso di blocco della corsia da parte di veicolo fermo, vi allego planimetria in scala 1/1000 (Allegato C) dove si garantisce in sede di PUA un percorso alternativo (indicato con un colore viola), utilizzando alternativamente:

-corsie di manovra dei parcheggi di larghezza di 3,5 m o 6 m

-fasce ora destinate a verde e marciapiedi lungo la strada a senso unico che saranno asfaltate per la larghezza di 1,25 m fino a raggiungere 5,5 m (4,25 m corsia a senso unico + 1,25 m = 5,5 m).

Il percorso di ingresso negli spazi centrali della piazza per i mezzi di emergenza e soccorso (vigili del fuoco e ambulanze) è indicato con delle linee rosse (Allegato C)

3.4. la larghezza del percorso ciclopedonale sarà di 3,5 m come richiesto, e sarà correttamente progettato in sede di PUA. Nel tratto attuale di Stradella Gramola la pista ciclabile prevista a sinistra di 1,5 m e il marciapiede previsto a destra di 1,5 m, saranno accorpati in un unico percorso

ciclopedonale della larghezza di 3,5 m a destra della sede viaria. Per raggiungere tale scopo sarà necessario occupare una fascia della larghezza di 0,5 m di proprietà del Comune di Vicenza lungo stradella Gramola, extra-ambito urbanistico (Allegato D). Come visto assieme all' ing. Diego Galiazzo, il lato sinistro della sede viaria, lungo stradella Gramola, può essere privo di marciapiede in quanto insiste su di un'area a destinazione di impianti tecnologici Centrale Geotermica dell' AIM, con accesso prevalentemente riservato a mezzi motorizzati. Sarà comunque garantito un attraversamento ciclopedonale in corrispondenza dell' ingresso principale.

3.5. il marciapiede ha la larghezza di 1,5 m come richiesto e come indicato nella tav. 5 Masterplan e viabilità depositata il 29/02/2012.

3.6. la bretella indicata come extraurbana secondaria C sarà classificata come strada urbana nel rispetto dei limiti dimensionali del D.M. 05/11/2001, come richiesto, e sarà correttamente progettata in sede di PUA.

3.7. il raggio minimo dell' asse stradale sarà di 15 m come richiesto

3.8. il pacchetto stradale sarà progettato in relazione ai potenziali transiti

3.9. la fase di progettazione delle opere sarà condivisa con il settore infrastrutture, come richiesto, in fase di PUA e esecutiva.

3.10. l'area destinata a parco fluviale sarà anticipata come richiesto.

3.11. le tavole di rilievo e progetto dei sottoservizi e reti sono state depositate in Comune di Vicenza il 31/10/2011.

3.12. per quanto riguarda il parere del Genio Civile per gli aspetti idraulici, posso indicare che è stato depositato in Comune di Vicenza in data 31/10/2011 l' Allegato 8 Compatibilità idraulica a firma del dott. geol. Rimsky Valvassori, e che restiamo in attesa del parere definitivo

Si allegano:

- quadro d'unione in scala 1/2000
- soluzioni A e B in scala 1/500 dell' intersezione con strada Saviabona
- planimetria C in scala 1/1000 con indicazione del percorso alternativo di sicurezza, utilizzando spazi di manovra dei parcheggi e spazi ora destinati a verde
- dettaglio D di studio in scala 1/500 concordato con l' arch. Balbo, tecnico di CZC s.r.l.
- dettaglio E in scala 1/500 con l'area da cedere alla parrocchia di S. Maria Ausiliatrice

il tecnico incaricato
arch. Silvio Caoduro



allegato C

parco Astichello
(76 545 mq)

soluzione A e B

allegato E

allegato D

Quadro d'Unione
scala 1:2000

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

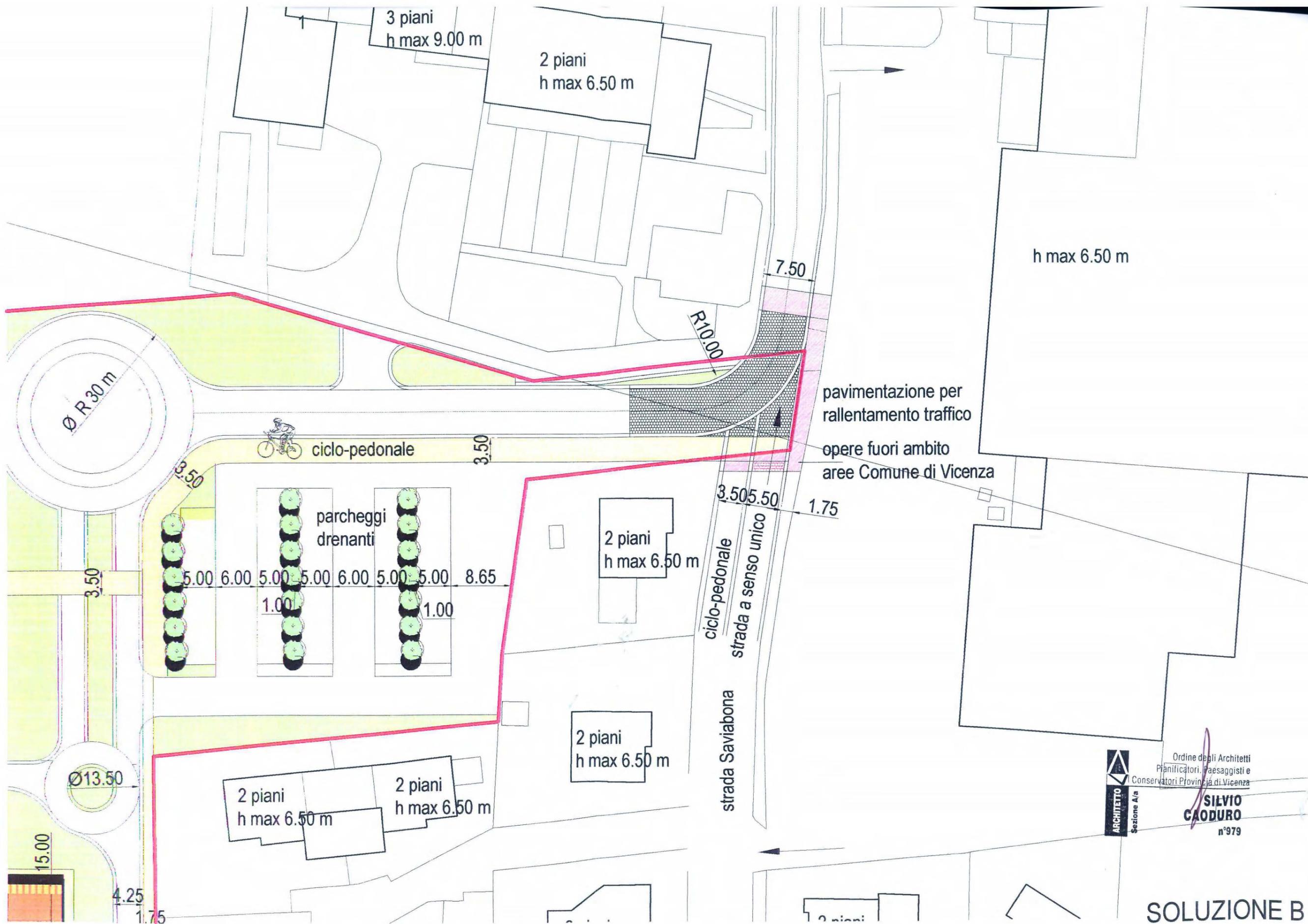
**SILVIO
CAODURO**
n°979

ARCHITETTI
Società A.s.l.

parrocchia
S. M. Ausiliatrice

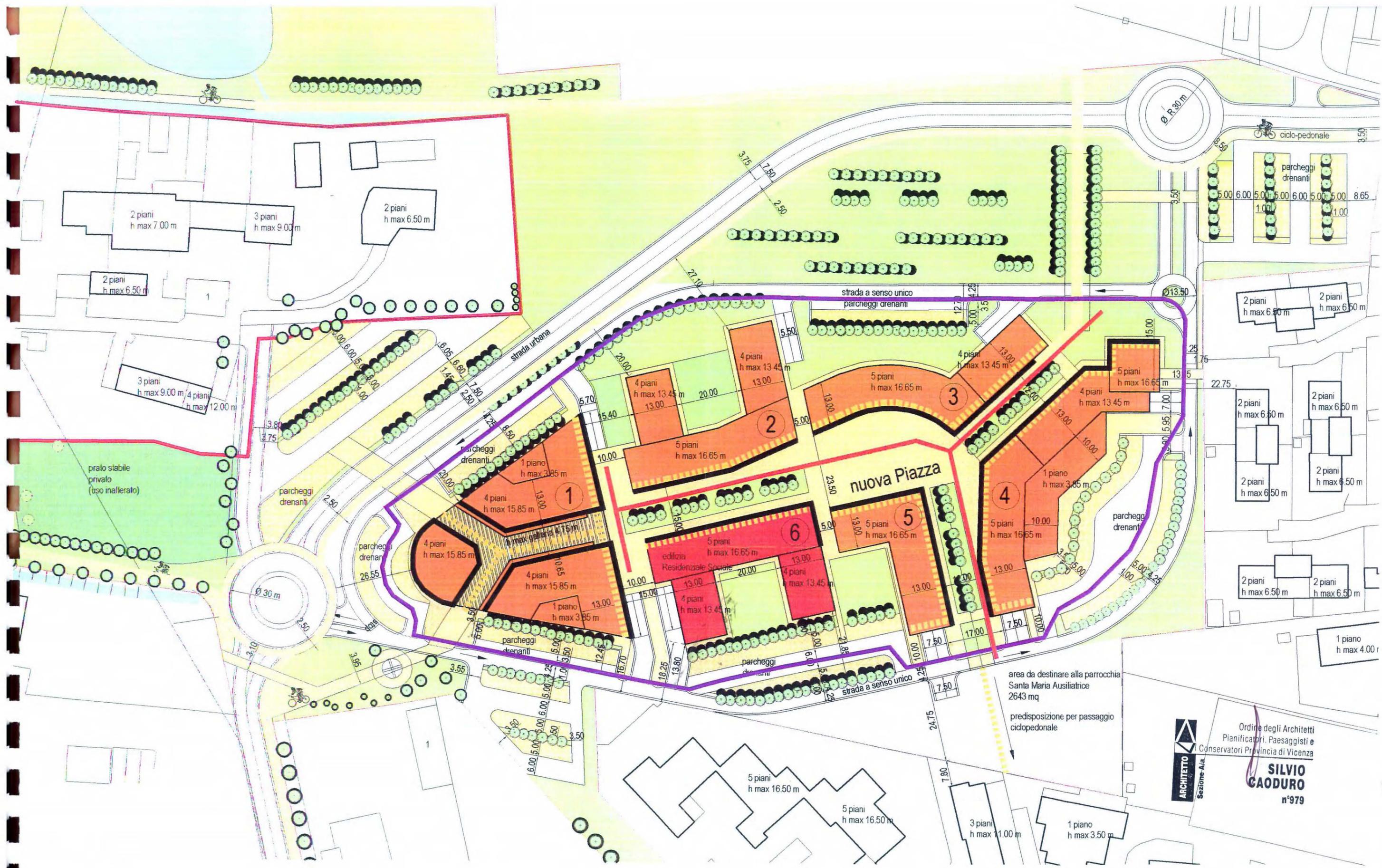
ciudadella degli studi
prop. provincia di Vicenza

scuola materna e
elementare



Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza
SILVIO CAODURO
 n°979

SOLUZIONE B
 scala 1:500



Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Vicenza

SILVIO CAODURO
 n°979

ARCHITETTO
 Sezione A/a

allegato C
 scala 1:1000

centrale
teleriscaldamento
prop. comune Vicenza
3 piani
h max 9.00 m

NUOVO FABBRICATO

area di proprietà CZC srl
coordinamento progettuale opere esterne

area di proprietà CZC
da cedere per pista ciclopedonale
e verde pubblico

opere fuori ambito
aree Comune Vicenza

di

distributore AGIP

viale Cricoli

pista ciclabile esistente

percorso ciclopedonale

8.00
carrajo
accesso

recinzione esistente

percorso ciclopedonale

marciapiede
spazio di sosta BUS

viale Cricoli

2 piani
h max 6.50 m

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**SILVIO
CAODURO**
n°979

allegato D
scala 1:500

29 FEB. 2012 13/3
Pg. 15032 1
allegato n.14

P.U.A. "Una piazza per Saviabona"

Allegato n. 14

Valutazione economica

introduzione

Il nuovo allegato "Valutazione economica" della proposta "Una piazza per Saviabona" è stato realizzato seguendo le "Linee guida per il proponente" (REAG s.p.a.) adottate dal Comune di Vicenza, che mi sono state trasmesse via mail il 16/12/2011 dal Comune di Vicenza.

La proposta in oggetto sostituisce quelle precedenti.

Valutazione economica degli accordi

1-Plusvalore aree =

V mercato post- V mercato ante (aree F4+Sp5+aree agricole)

13.991.213 € - (4.313.952 F4 + 137.970 Sp5+ 915.154,36 area agricola + 11.896 S) =

13.991.213 € - 5.378.972,36 € = **8.612.240,64 €** plusvalore

2-Beneficio pubblico =

Valore cessione area e opere realizzate eccedenti gli standard pari a:

5.160.668,27 €

(pari al 59,92 % del plusvalore dei proponenti)

Determinazione del valore di mercato ante accordo

Tab. 1 sintesi

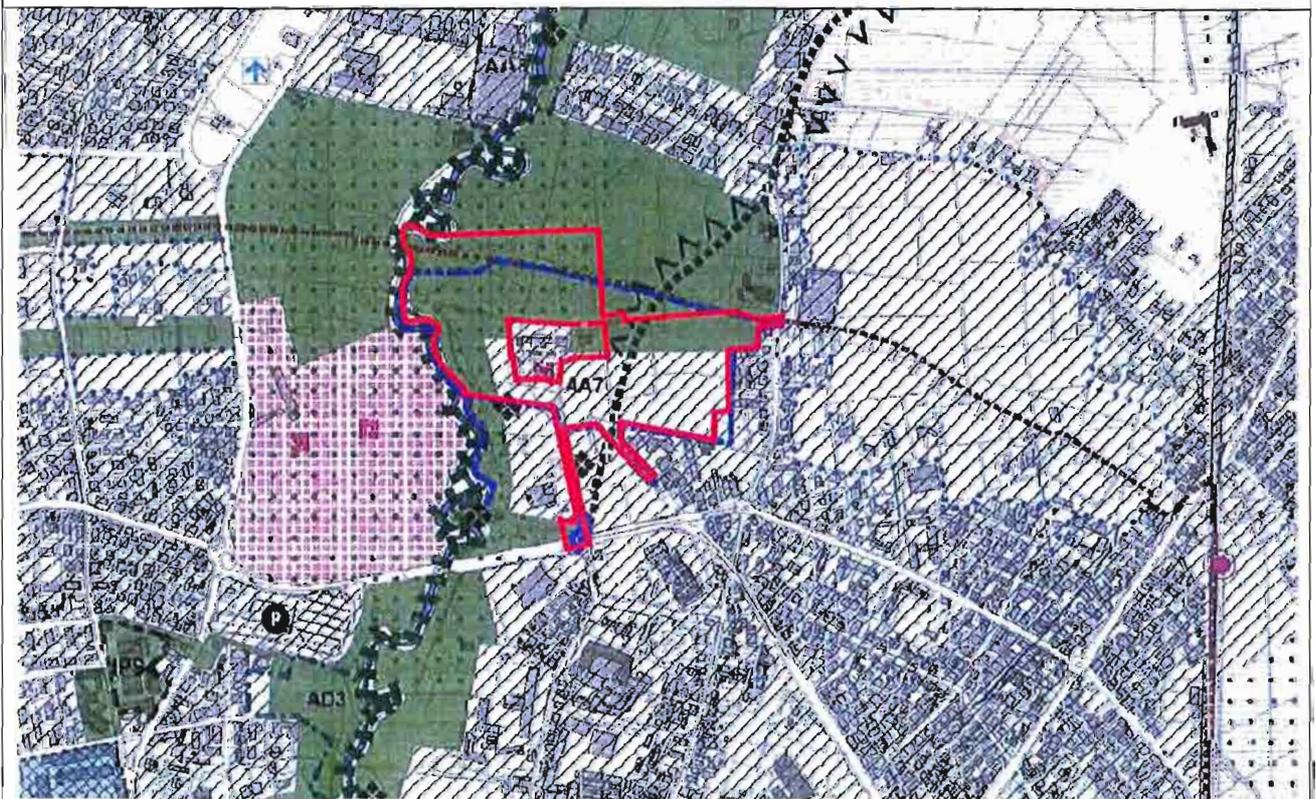
tipologia immobile	unità di misura	quantità
area agricola a Parco Astichello	mq di superficie territoriale	73.922
area destinata a servizi F4 e Sp 5	mq di superficie territoriale	48.735 (46.470 mq + 2.265 del Comune di Vicenza)
area destinata a strade	mq di superficie territoriale	1.732 (800 mq + 932 del Comune di Vicenza)
totale	mq di superficie territoriale	124.389 superficie catastale 125.672 super. georeferenziata

Determinazione del valore di mercato delle aree agricole a Parco Astichello

Tab. 2 dati identificativi del bene oggetto di accordo

localizzazione	
quartiere	parrocchia S. Maria Ausiliatrice
via	viale Cricoli, strada Saviabona

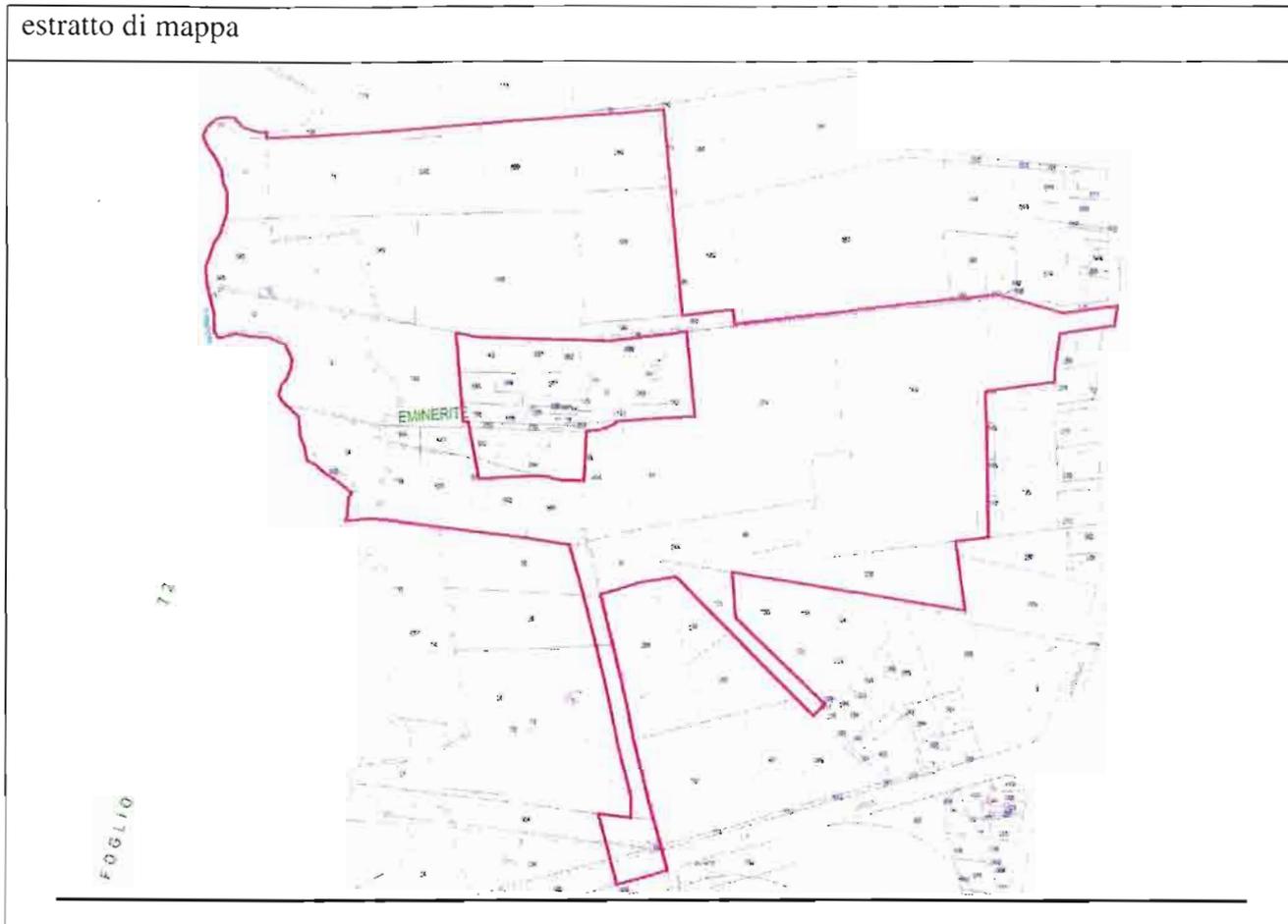
mappa localizzazione



PUA "Una piazza per Saviabona" sovrapposto al PAT approvato

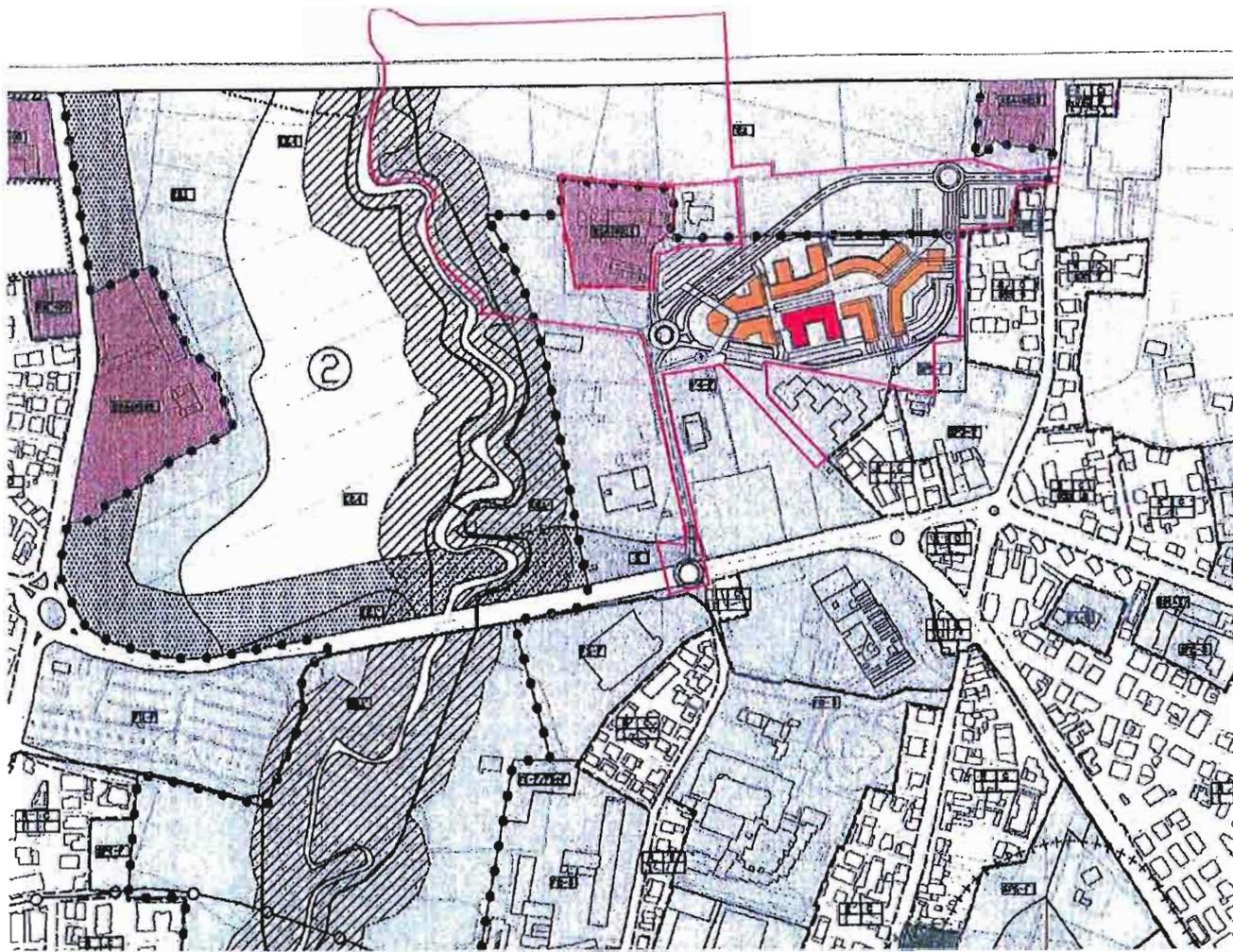
identificativi catastali			
sezione	foglio	mappale	cultura
	77	12	prato
	77	98	seminativo arbor
	77	274	seminativo arbor
	77	542	seminativo arbor
	77	543	prato
	77	545	seminativo
	77	546	seminativo arbor
	77	548	bosco ceduo
	77	549	prato
	77	551	seminativo arbor
	77	552	seminativo
	77	743	seminativo arbor
	77	17	seminativo
	77	18	prato
	77	19	bosco ceduo
	77	64	prato
	77	748	prato arbor
	77	798	seminativo
	77	800	bosco ceduo
	77	804	prato arbor
	77	820	seminativo
	77	11	prato
	77	91	bosco ceduo
	77	771	seminativo e prato
	77	898	seminativo
	77	775	seminativo arbor
	77	779	seminativo
	77	790	seminativo irriguo
	77	774	seminativo irriguo
	77	780	seminativo irriguo
	77	899	seminativo

estratto di mappa



urbanistica	
zto	E2.1
articolo NTA	art. 47

estratto PRG



sovrapposizione PUA "Una piazza per Saviabona al PRG, Variante tecnica

Determinazione del valore di mercato

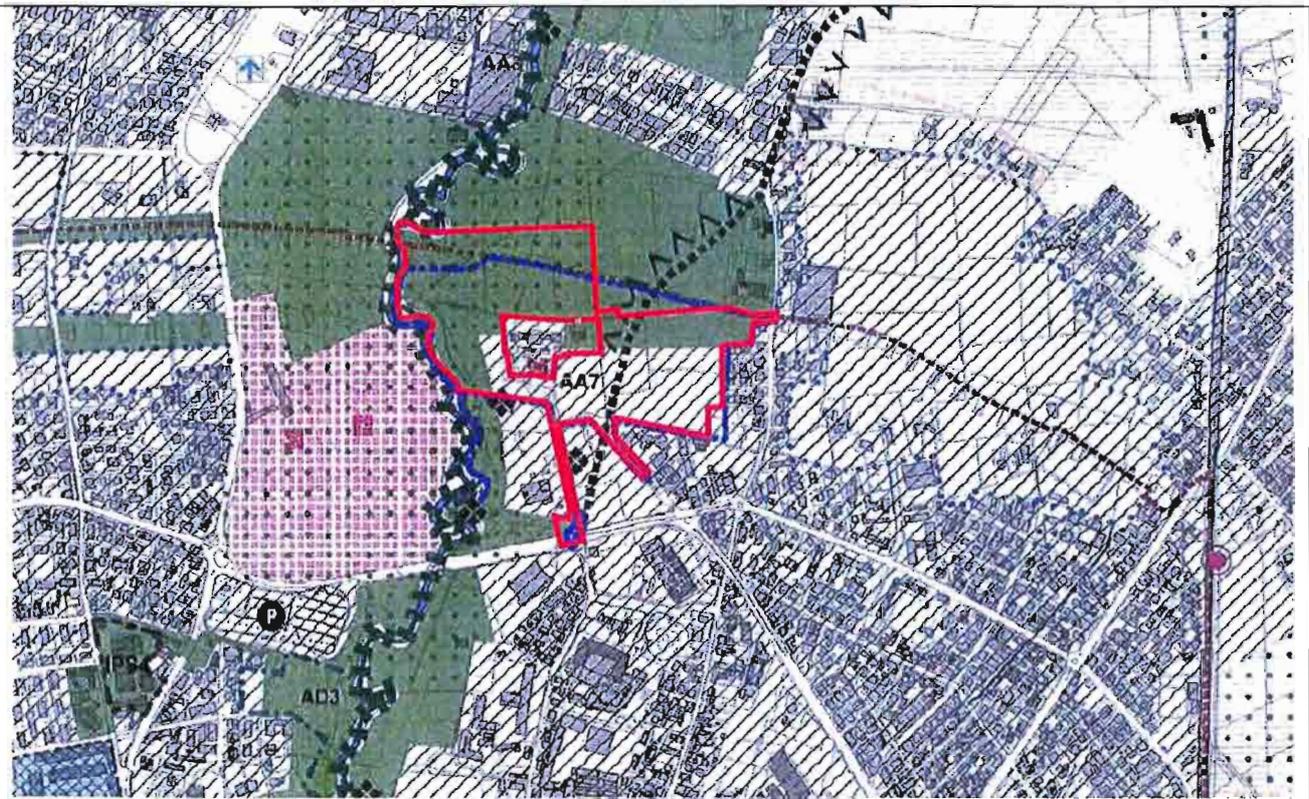
dati dimensionali e valutazione	
coltura praticata *	seminativo *
superficie territoriale	73.922
valore agricolo medio unitario (euro/mq)	12,38
valore di mercato (euro)	915.154,36

* La coltura praticata è desunta dalla "Carta della SAU", elaborato facente parte del PAT del Comune di Vicenza approvato, visto che le colture catastali non sono aggiornate.

Aree destinate a servizi pubblici

localizzazione	
quartiere	parrocchia S. Maria Ausiliatrice
via	viale Cricoli, strada Saviabona

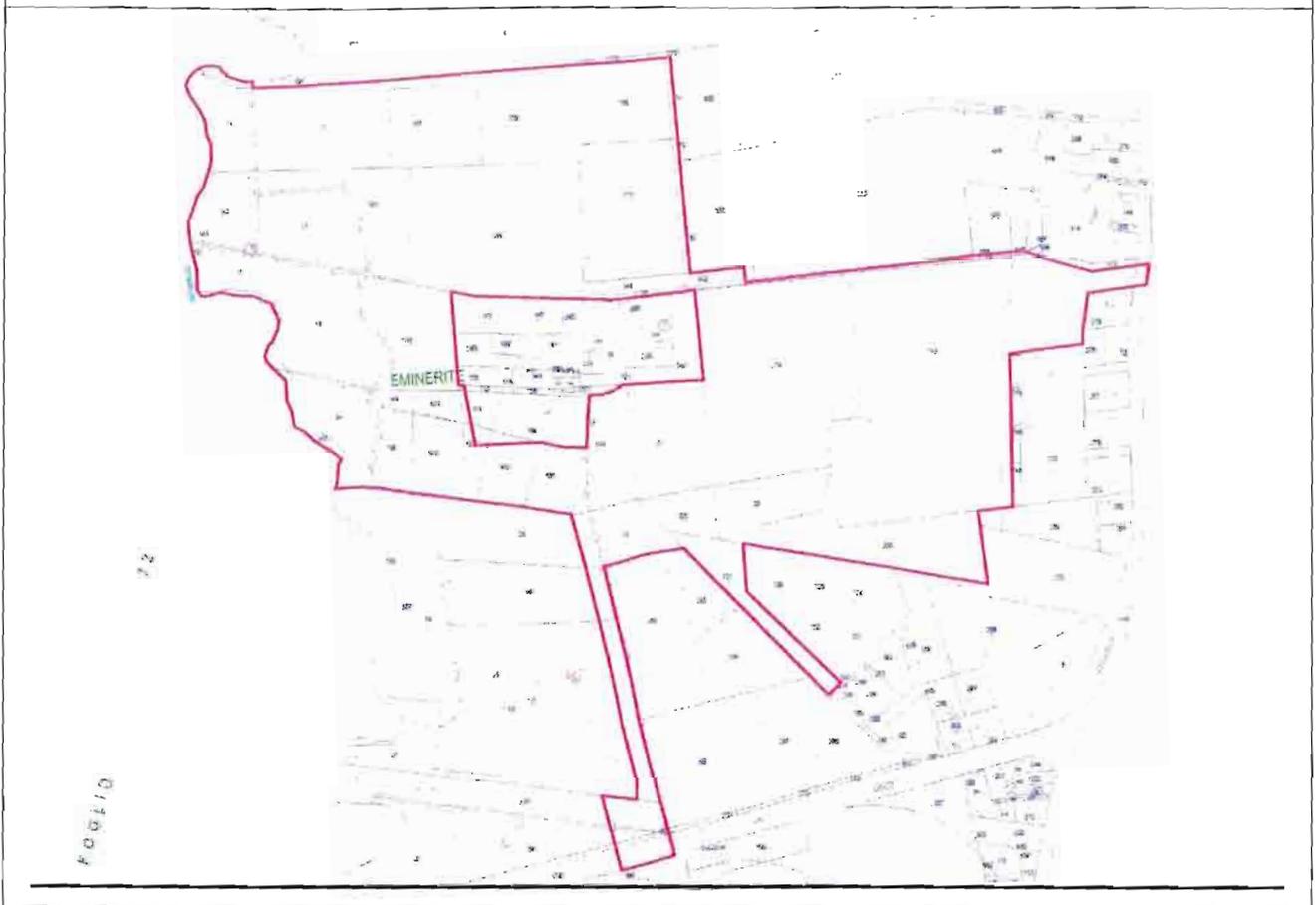
mappa localizzazione



PUA "Una piazza per Saviabona" sovrapposto al PAT approvato

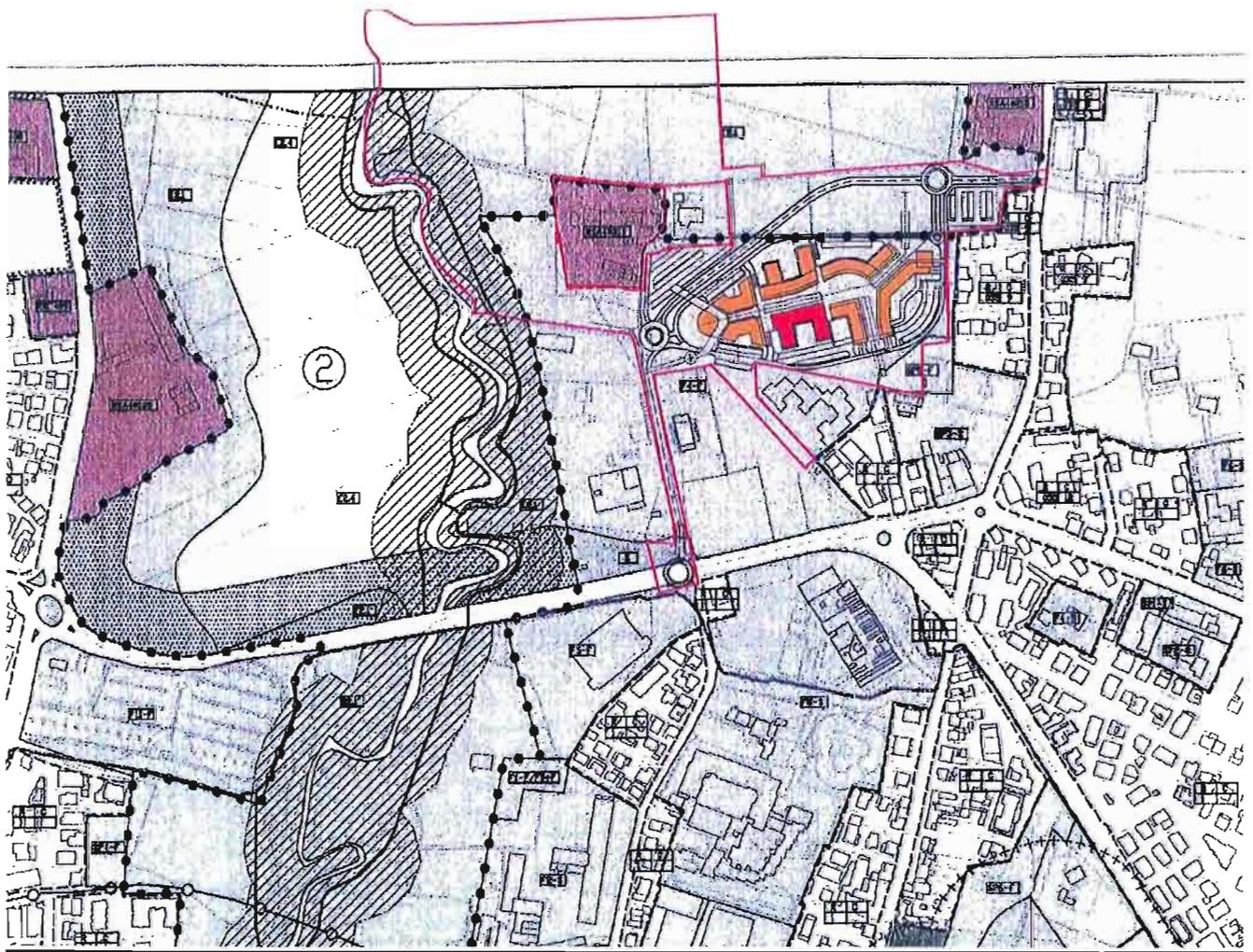
identificativi catastali			
sezione	foglio	mappale	coltura
	77	69	seminativo arbor
	77	274	seminativo arbor
	77	295	seminativo arbor
	77	743	seminativo arbor
	77	295	seminativo arbor
	77	743	seminativo arbor
	77	18	prato
	77	93	seminativo arbor
	77	283	seminativo arbor
	77	748	prato arbor
	77	798	seminativo
	77	804	prato arbor
	77	816	seminativo arbor
	77	820	seminativo
	77	823	prato arbor
	77	752	prato arbor
	77	802	seminativo
	77	821	seminativo
	77	822	prato arbor
	77	752	prato arbor
	77	801	seminativo
	77	30	seminativo arbor
	77	721	
	77	26	
	77	66	
	77	28	

estratto di mappa



urbanistica	
zto	F4
articolo NTA	art. 31
zto	SP5
articolo NTA	art. 30

estratto PRG



sovrapposizione PUA "Una piazza per Saviabona al PRG, Variante tecnica

Determinazione del valore di mercato

dati dimensionali e valutazione	
localizzazione	semicentro F4
superficie territoriale- St- (mq)	44.937 (+ 2.265 del Comune di Vicenza)
valore di mercato unitario da tabella (euro/mq)	96
valore di mercato (euro)	4.313.952 (senza valore del Comune)

localizzazione	semicentro SP5
superficie territoriale- St- (mq)	1.533
valore di mercato unitario da tabella (euro/mq)	90
valore di mercato (euro)	137.970

localizzazione	semicentro S
superficie territoriale- St- (mq)	800 (+ 266 del Comune di Vicenza)
valore di mercato unitario da tabella (euro/mq)	14,87
valore di mercato (euro)	11.896 (senza valore del Comune)

localizzazione	semicentro Strade
superficie territoriale- St- (mq)	666 (del comune di Vicenza)
valore di mercato unitario da tabella (euro/mq)	14,87
valore di mercato (euro)	9.903,42

Determinazione del Valore di mercato post accordo

Determinazione del valore di mercato aree destinate a servizi pubblici

dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale F4 e Sp5 (St) mq	46.470	
indice di edificabilità (mq/mq)	0,6	
superficie edificabile (mq)	27.882	
<i>mix funzioni possibili:</i>	%	sup. (mq)
<i>56% residenziale +14% residenziale sociale= 70 % residenziale</i>		
<i>20% commerciale+ 10% direzionale= 30% commerciale-direz.</i>		
residenziale	56	15.614,6
residenziale sociale	14	3.903,4 (20% del 70% residenziale)
direzionale	10	2.788
commerciale	20	5.576
totale	27.882	
<i>durata dell' iniziativa (anni, semestri)</i>	8 anni	

<i>ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>	euro/mq x mq = euro totali
-residenziale 1850 €/mq Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, comune di Vicenza, fascia semicentrale/ S.Felice,S.Bertilla,via Quadri (min 1.600 + max 2.100)/2= 1.850 €/mq	1.850 x 15.614,6= 28.887.010
-residenziale sociale 1.425 €/mq Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, comune di Vicenza, fascia semicentrale/ S.Felice,S.Bertilla,via Quadri (min 1.350 + max 1.500)/2= 1.425 €/mq	1.425 x 3.903,4= 5.562.345
-direzionale €/mq 1.325 Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, comune di Vicenza, fascia semicentrale/ S.Felice,S.Bertilla,via Quadri (min 1.100 + max 1.550)/2= 1.325 €/mq	1.325 x 2.788= 3.694.100
-commerciale €/mq 1.950 €/mq Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, comune di Vicenza, fascia semicentrale/ S.Felice,S.Bertilla,via Quadri (min 1.700 + max 2.200)/2= 1.950 €/mq	1.950 x 5.576= 10.873.200
totale	49.016.665
<i>costi di costruzione (euro/mq)</i>	
-residenziale: 1.320 €/mq 1.100 €/mq spese di costruzione + 100 € classe B + 120 € spese professionali	1.320 x 15.614,6= 20.611.272
-residenziale sociale: 1.100 €/mq 900 €/mq spese di costruzione + 100 € classe B + 100 € spese professionali	1.100 x 3.903,4= 4.293.740
-direzionale: 1.210 €/mq 1.000 €/mq spese di costruzione + 100 € classe B + 110 € spese professionali 110	1.210 x 2.788= 3.373.480
-commerciale 1.210 €/mq 1.000 €/mq spese di costruzione + 100 € classe B + 110 € spese professionali 110	1.210 x 5.576= 6.746.960
totale	35.025.452
valore unitario di mercato (euro/mq St relativa alle aree F4 e Sp5)	13.991.213 € / 46.470mq= 301,08 €/mq
valore di mercato totale dell' area (euro)	49.016.665 -35.025.452= 13.991.213

Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

localizzazione area	
centrale	
semicentrale	X
periferica	

valore area ceduta		
superficie area eccedente gli standard	valore unitario (euro/mq)	valore totale (euro)
s.t. - s. privati- s. privati di uso pubblico- s. opere urb.- s. Comune = 125.672 - 15.442- 1.780- 23.964 - 2.265 = 82.221	Vm per zto F15/F16/F17 14,87	1.222.626,27

valore opere di urbanizzazione		
superficie area eccedente gli standard	costo unitario opere di urbanizzazione (euro/mq)	costo opere di urbanizzazione (euro)
s.t. - s. privati- s. opere urb.= 125.672 - 15.442 - 23.964 = 86.266	costo complessivo/superfici= costo unitario 4.575.494,5/(96.720 + 13.510) = 41,5	3.580.039

spese tecniche		
costo opere di urbanizzazione	incidenza	costo totale
3.580.039	10%	358.003

valore economico cessione area	
valore area	1.222.626,27
valore opere di urbanizzazione	3.580.039
spese tecniche	358.003
totale	5.160.668,27

Il tecnico incaricato a

rch. Silvio Caoduro

I proprietari

-Caoduro Mario, nato a Vicenza il 20/03/1929 , 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza , C.F. CDRMRA29C20L840P

-Caoduro Alessandro, nato a Vicenza il 23/05/1932, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRLSN32E23L840K

-Caoduro Umberto, nato a Vicenza il 19/10/1935, 
residente in via G. XXIII, 36050 Monteviale (Vicenza), C.F. CDRMRT35R19L840C

-Caoduro Giuliana, nata a Vicenza il 24/09/1940, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRGLN40P64L840X

-Cavinato Andrea, nato a Vicenza il 09/02/1974, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNDR74B09L840E

-Cavinato Enrico, nato a Vicenza il 21/04/1971, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNRC71D21L840B

-Benetti Gianfranco, nato a Sandrigo (Vicenza) il 20/06/1941, 
residente in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza) titolare della Cosbeda s.a.s.
con sede in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza), P.I. 00331750240

-Gramola Marco, nato a Schio (Vicenza) il 12/01/1925 
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMMRC25A12I531J

-Gramola Fiorella, nata a Vicenza il 01/05/1950, 

residente in viale Cricoli n. 66, 36100 Vicenza, C.F. GRMFL50E41L840B

-Gramola Rossella, nata a Vicenza il 03/08/1955,

Rossella Gramola

residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMRS55M43L840Q

-Dal Toso Amelia, nata a Vicenza il 08/03/1926,

Dal Toso Amelia

residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, DLTMLA26C48L840S

-Caoduro Bruna , nata a Vicenza il 30/07/1943,

Bruna Caoduro

residente in via Chiarini 11, 36100 Vicenza, c.f. CDRBRN43L70L840T

-Franceschetto Giuseppe, nato a Vicenza il 06/05/1940,

IMMOBILIARE AESSEL srl

residente in via Gaeta n. 1, 36100 Vicenza, c.f.FRNGPP40E06L840M,

Franceschetto Giuseppe

amministratore della Aessel Immobiliare s.r.l. con sede a Vicenza, via Gaeta n. 1,

P.I.02163930247

-Luca Del Bono, nato a Parma il 16/06/1964,

Luca Del Bono

studio tecnico in via Emilia Ovest n. 46/B, 43126 Parma, c.f. DLBLCU64H16G337J

amministratore unico di S.A.G. s.r.l. con sede a Vicenza, via Cricoli,

P.I. 00254030240



P.U.A. "Una piazza per Saviabona"

Allegato n. 12

Schema di accordo

I proprietari

-Caoduro Mario, nato a Vicenza il 20/03/1929, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRMRA29C20L840P

-Caoduro Alessandro, nato a Vicenza il 23/05/1932, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRLSN32E23L840K

-Caoduro Umberto, nato a Vicenza il 19/10/1935, 
residente in via G. XXIII, 36050 Monteviale (Vicenza), C.F. CDRMRT35R19L840C

-Caoduro Giuliana, nata a Vicenza il 24/09/1940, 
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRGLN40P64L840X

-Cavinato Andrea, nato a Vicenza il 09/02/1974, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNDR74B09L840E

-Cavinato Enrico, nato a Vicenza il 21/04/1971, 
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNRC71D21L840B

-Benetti Gianfranco, nato a Sandrigo (Vicenza) il 20/06/1941, 
residente in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza) titolare della Cosbeda s.a.s.
con sede in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza), P.I. 00331750240

-Gramola Marco, nato a Schio (Vicenza) il 12/01/1925 *Marco Gramola*
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMMRC25A12I531J

-Gramola Fiorella, nata a Vicenza il 01/05/1950, *Fiorella Gramola*
residente in viale Cricoli n. 66, 36100 Vicenza, C.F. GRMFLL50E41L840B

-Gramola Rossella, nata a Vicenza il 03/08/1955, *Rossella Gramola*
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMRSLS55M43L840Q

-Dal Toso Amelia, nata a Vicenza il 08/03/1926, *Dal Toso Amelia*
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, DLTMLA26C48L840S

-Caoduro Bruna, nata a Vicenza il 30/07/1943, *Bruna Caoduro*
residente in via Chiarini 11, 36100 Vicenza, c.f. CDRBRN43L70L840T

-Franceschetto Giuseppe, nato a Vicenza il 06/05/1940,
residente in via Gaeta n. 1, 36100 Vicenza, c.f.FRNGPP40E06L840M,
amministratore della Aessel Immobiliare s.r.l. con sede a Vicenza, via Gaeta n. 1,
P.I.02163930247

IMMOBILIARE AESSEL srl

-Luca Del Bono, nato a Parma il 16/06/1964,
studio tecnico in via Emilia Ovest n. 46/B, 43126 Parma, c.f. DLBLCU64H16G337J
amministratore unico di S.A.G. s.r.l. con sede a Vicenza, via Cricoli,
P.I. 00254030240



il tecnico incaricato
arch. Silvio Caoduro

SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e i sig.ri

- Caoduro Mario,
- Caoduro Alessandro,
- Caoduro Umberto,
- Caoduro Giuliana,
- Cavinato Andrea,
- Cavinato Enrico,
- Benetti Gianfranco,
- Gramola Marco,
- Gramola Fiorella,
- Gramola Rossella,
- Dal Toso Amelia,
- Caoduro Bruna ,
- Franceschetto Giuseppe
- Luca Del Bono

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

i signori:

- Caoduro Mario, nato a Vicenza il 20/03/1929 ,
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza , C.F. CDRMRA29C20L840P
- Caoduro Alessandro, nato a Vicenza il 23/05/1932,
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRLSN32E23L840K
- Caoduro Umberto, nato a Vicenza il 19/10/1935,
residente in via G. XXIII, 36050 Monteviale (Vicenza), C.F. CDRMRT35R19L840C
- Caoduro Giuliana, nata a Vicenza il 24/09/1940,
residente in viale B. d' Alviano n. 9, 36100 Vicenza, C.F. CDRGLN40P64L840X

-Cavinato Andrea, nato a Vicenza il 09/02/1974,
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNDR74B09L840E

-Cavinato Enrico, nato a Vicenza il 21/04/1971,
residente in contrá S. Faustino n. 21, 36100 Vicenza, C.F. CVNNRC71D21L840B

-Benetti Gianfranco, nato a Sandrigo (Vicenza) il 20/06/1941,
residente in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza) titolare della Cosbeda s.a.s.
con sede in via Pasubio n. 25, 36066 Sandrigo (Vicenza), P.I. 00331750240

-Gramola Marco, nato a Schio (Vicenza) il 12/01/1925
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMMRC25A12I531J

-Gramola Fiorella, nata a Vicenza il 01/05/1950,
residente in viale Cricoli n. 66, 36100 Vicenza, C.F. GRMFLL50E41L840B

-Gramola Rossella, nata a Vicenza il 03/08/1955,
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, C.F. GRMRSLS5M43L840Q

-Dal Toso Amelia, nata a Vicenza il 08/03/1926,
residente in viale Cricoli n.64, 36100 Vicenza, DLTMLA26C48L840S

-Caoduro Bruna , nata a Vicenza il 30/07/1943,
residente in via Chiarini 11, 36100 Vicenza, c.f. CDRBRN43L70L840T

-Franceschetto Giuseppe, nato a Vicenza il 06/05/1940,
residente in via Gaeta n. 1, 36100 Vicenza, c.f.FRNGPP40E06L840M,
amministratore della Aessel Immobiliare s.r.l. con sede a Vicenza, via Gaeta n. 1, P.I.02163930247

-Luca Del Bono, nato a Parma il 16/06/1964,
studio tecnico in via Emilia Ovest n. 46/B, 43126 Parma, c.f. DLBLCU64H16G337J
amministratore unico di S.A.G. s.r.l. con sede a Vicenza, via Cricoli, P.I. 00254030240

in qualità di proprietari, di qui in avanti indicata anche come “la Ditta”, dall’altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell’11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato “PAT”, ai sensi dell’Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell’11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all’art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell’art. 15, comma 6 della LR 11/04 l’approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;

- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa nel PAT alla voce AA7 Piazza per Saviabona per cui è compatibile con il PAT approvato;¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data 31/10/2011 acquisita al P.G. n. _____ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
riclassificazione terreni da F4-zona per impianti tecnologici e servizi speciali in area residenziale-commerciale-direzionale-sociale abbassando l'indice di edificabilità da 0,8 mq/mq ad un di indice di edificabilità 0,60 mq/mq
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
 1. cessione area Parco Astichello 76.545 mq con
 2. realizzazione opere pubbliche come indicate nell' Allegato 3 Relazione Tecnica da destinare a:
 - realizzazione Parco Astichello
 - strada a scorrimento veloce compreso tre rotatorie
 - piazza e spazi pubblici ad uso collettivo
 3. aree cedute e realizzate al Comune di Vicenza per standard: parcheggi drenanti, piste ciclopedonali, spazi pedonali e marciapiedi, verde attrezzato e parco giochi
 4. realizzazione alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Convenzionati (social Housing) pari al 20% del l' edilizia residenziale
 5. cessione area alla parrocchia di S.M. Ausiliatrice di 2.643 mq con trasferimento dei diritti edificatori ai proponenti

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

DATO ATTO CHE

1. La Ditta è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 121.192 mq e identificata catastalmente al f. n. 77 nei seguenti mapp.li (il Comune è proprietario inoltre di 3.197 mq per un totale di 124.389 mq di superf. catastale che corrisponde a 125.672 mq georeferenziata):

Proprietari	Map.	Destin. d'uso P.R.G.	Superficie mq	qualità	classe	Riepilogo superfici mq
-Caoduro	69	F4-F	2412	Semin arbor	2	
Mario	274	F4-F	6926	Semin arbor	3	
-Caoduro	295	F4-F	3350	Semin arbor	3	
Alessandro	743	F4-F	12215	Semin arbor	4	
-Caoduro						24.903 F4-F
Umberto	12	E2.1	3369	Prato	4	
-Caoduro	98	E2.1	58	Semin arbor	2	
Giuliana	274	E2.1	5794	Semin arbor	3	
	542	E2.1	3	Semin arbor	3	
	543	E2.1	1872	Prato	4	
	545	E2.1	9890	Seminativo	3	
	546	E2.1	821	Semin arbor	2	
	548	E2.1	240	Bosco ceduo	2	
	549	E2.1	3390	Prato	3	
	551	E2.1	60	Semin arbor	4	
	552	E2.1	770	Seminativo	3	
	743	E2.1	9764	Semin arbor	4	
						36.031 E2.1

² Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

	295	Sp5-F	1328	Semin arbor	3	
	743	Sp5-F	205	Semin arbor	4	1.533 Sp5-F
-Gramola	18	F4-F	514	Prato	4	
Marco	93	F4-F	3990	Semin arbor	3	
-Dal Toso	283	F4-F	1330	Semin arbor	2	
Amelia	748	F4-F	1509	Prato arbor	2	
	798	F4-F	407	seminativo	4	
	804	F4-F	314	Prato arbor	2	
	816	F4-F	2267	Semin arbor	3	
	820	F4-F	1860	Seminativo	4	
	823	F4-F	535	Prato arbor	2	
	17	E2.1	1425	Seminativo	3	12.726 F4-F
	18	E2.1	4234	Prato	4	
	19	E2.1	518	Bosco ceduo	2	
	64	E2.1	2518	Prato	3	
	748	E2.1	2506	Prato arbor	2	
	798	E2.1	1014	Seminativo	4	
	800	E2.1	540	Bosco ceduo	2	12.848 E2.1
	804	E2.1	63	Prato arbor	2	
	820	E2.1	30	seminativo	4	
-Gramola	752	F4-F	6	Prato arbor	2	
Fiorella	802	F4-F	1328	Seminativo	3	
	821	F4-F	441	Seminativo	3	
	822	F4-F	93	Prato arbor	2	1.868 F4-F
-Gramola	752	F4-F	6	Prato arbor	2	
Rossella	801	F4-F	1567	Seminativo	3	1.573 F4-F
-Cavinato	30	F4-F	1718	Semin arbor	2	
Andrea						
-Cavinato						
Enrico						1.718 F4-F
-Caoduro	11		1.620			
Bruna	91		590			
	771		5495			
	898		3.209			10.914 E2.1
-immobiliare	775		60			
Aessel s.r.l.	779		6.120			
	790		225			
	774		155			
	780		3.186			
	899		4.383			14.129 E2.1
-Cosbeda	721	F4-F	2149			
s.a.s di						
Benetti						
Gianfranco						2149 F4-F
-S.A.G. s.r.l.	304	S	800			800 S
di Luca Del						
Bono						

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
AA7 Piazza per Saviabona: area di riassetto urbano per potenziare il fulcro comunitario di Saviabona traslando la viabilità di attraversamento e costituendo una nuova parte insediativa dotata di residenza, commercio di vicinato, strutture pubbliche, piazza ecc
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:
 - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio il *PTCP* e il *Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.*, etc.);
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
 - lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;

- i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) profilo del terreno ante e post operam;
- i) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- j) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- k) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- l) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- m) indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
- n) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:
- rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e

- quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - o) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza);
 - p) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
 - q) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
 - r) cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI);
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:
 - l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
 - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
 - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
 - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
 - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
 - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
 - la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;

- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .
- b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;
- 5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
- 6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto rispetta le indicazioni dell' ambito AA7 Piazza per Saviabona;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto come indicato nel Documento del Sindaco al punto 3.3. pag. 19, che l' ambito ad Assetto Aperto AA7 Piazza per Saviabona *“consentirà di ampliare ulteriormente l' area del parco Astichello e di creare una variante viaria per alleggerire l' attuale impatto sugli insediamenti residenziali e fornire il quartiere di spazi di aggregazione sociale e di aree per servizi commerciali di vicinato.”*
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un valore di 4.575.494,5 €, per un valore economico significativo;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) la Ditta si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

-verde pubblico a standard,

-spina pedonale

-verde da destinare a parco Astichello

- parcheggi pubblici drenanti

- illuminazione pubblica ed elettricità

-rete telefonica.

-rete fognaria

- rete idrica e gas

-strade con carreggiata di 4,25 m compreso banchine x 750 ml

- marciapiedi con sezione 1,5 m x 1000 ml

- rotatorie con diametro 14 m

-realizzazione parco Astichello, sistemazione idraulica sponde del fiume, bosco urbano e prato

-pista ciclopedonale

-strada di scorrimento veloce con carreggiata di 8,5 m (due corsie + banchine) compreso segnaletica e guardrail, demolizione muretta AIM e rifacimento

- rotatoria con diametro 35 m con due corsie

- rotatorie con diametro 30 m con una corsia, n. 2

- piazza in porfido e trachite

meglio identificate negli allegati Tav. 5 Masterplan e Allegato 5 Sintesi principali caratteristiche infrastrutturali e Allegato 3 Relazione Tecnica per i costi

-a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere che sono stimati in :

-entro tre anni dall' approvazione del P.U.A. i proponenti si impegnano a presentare la richiesta del permesso di costruire per le seguenti opere di urbanizzazione che verranno realizzate e cedute al Comune di Vicenza, costruite simultaneamente ad alcuni degli edifici privati:

A. Strada di scorrimento veloce

B. tre rotatorie

C. strade e raccordi stradali

D. parcheggi drenanti

E. illuminazione pubblica ed elettricità

F. rete fognaria

G. rete telefonica

H. rete idrica e gas

-entro cinque anni dall' approvazione del P.U.A. i proponenti si impegnano a presentare la richiesta del permesso di costruire per le seguenti opere di urbanizzazione che verranno realizzate e cedute al Comune di Vicenza, costruite simultaneamente ad alcuni degli edifici privati e comunque entro otto anni dall' approvazione del P.U.A. :

I. Parco Fluviale Astichello

L. Pista ciclabile

M. marciapiedi

N. Piazza

O. spina pedonale

P. verde pubblico a standard

- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati Tavola 7 Aree da cedere al Comune di Vicenza ;
- che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico sono così ripartiti:
le opere private di uso pubblico quali portici, galleria commerciale e verde attrezzato individuati nella tav. 5 Masterplan sono a carico dei privati
le opere pubbliche sono a carico del Comune di Vicenza;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e B di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) La Ditta:

Si propone di sperimentare a Vicenza un approccio integrato sostenibile sul modello degli Ecoquartieri più innovativi sviluppatosi nel nord Europa e proporsi come quartiere modello, rispettando le indicazioni di sostenibilità richieste nel PAT di Vicenza approvato al punto 2 della Relazione Tecnica.

Le strategie d'azione si ispirano alla CARTA DI LIPSIA sulle città Europee Sostenibili (*Documento elaborato nel maggio 2007 dai Ministri per lo sviluppo urbano e la coesione territoriale*) che hanno come prerequisito un' approccio integrato dello sviluppo urbano.

b) Il Comune:

la rigenerazione delle periferie di Vicenza passa attraverso la riqualificazione degli spazi aperti ed è strategica all'interno di un processo di gerarchizzazione in una città policentrica. L'obiettivo principale del progetto è il disegno della forma della città fatto a partire dallo spazio pubblico come prodotto dall'architettura. Si può senz'altro affermare che la contropartita collettiva è anche il requisito formale e funzionale del progetto urbano.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro 90 gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato al PI.

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 7 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 10 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato l art.7.

Si allegano i documenti elencati all' art. 11

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

-Il Sindaco

per la Ditta i Sig.ri:

-Caoduro Mario,

-Caoduro Alessandro,

-Caoduro Umberto,

-Caoduro Giuliana,

-Cavinato Andrea,

-Cavinato Enrico,

-Benetti Gianfranco,

-Gramola Marco,

-Gramola Fiorella,

-Gramola Rossella,

-Dal Toso Amelia,

-Caoduro Bruna ,

-Franceschetto Giuseppe,

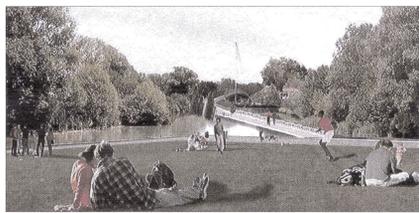
-Luca Del Bono

Art.11- DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

All. 1	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
Tav. 1	inquadramento territoriale
Tav. 2	Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000
All. 2	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
Tav. 3	Rilievo di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, vincoli
Tav. 4.	Rilievo di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione delle reti acqua, gas, elettrica, illuminazione pubblica, fognatura, teleriscaldamento
Tav. 4 bis	progetto nell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative delle reti acqua, gas, elettrica, illuminazione pubblica, fognatura, teleriscaldamento
All. 3	<p>Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 3 lettera e) della premessa dello schema di accordo:</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore; -l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio il <i>PTCP</i> e il <i>Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.</i>, etc.); -l'analisi dei vincoli presenti; -la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce; -la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.); -la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate; -lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso; -descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999; -la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi; -i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003; -la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse

	pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
Tav. 5	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
Tav. 6	Principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti
All. 4	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
All. 5	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
Tav. 6	progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500
All. 4	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
All. 13	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi
All. 6	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
All. 7	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
All. 8	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
All. 9	l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche
Tav. 7	elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree
Tav. 8	Aree per servizi e opere di urbanizzazione
All. 10	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)
All. 9	l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche
All. 5A	rete illuminazione pubblica ed elettricità

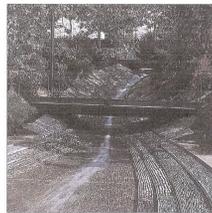
All. 5B	rete telefonica
All. 5C	rete fognature
All. 5D	rete idrica e gas
All. 11	relazione paesaggistica
All. 12	schema di accordo
All. 14	valutazione economica



parco:
-rinaturalizzazione fluviale
-bosco urbano



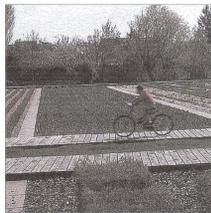
piazza e corti:
-tradizione Veneta
-mercato di quartiere



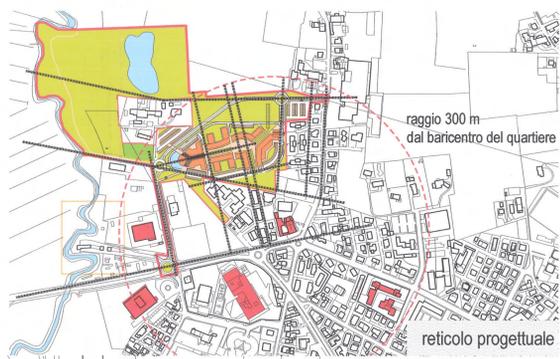
acqua:
-recupero piogge
-fitodepurazione



approccio integrato:
-energia-natura
-architettura-spazio urbano

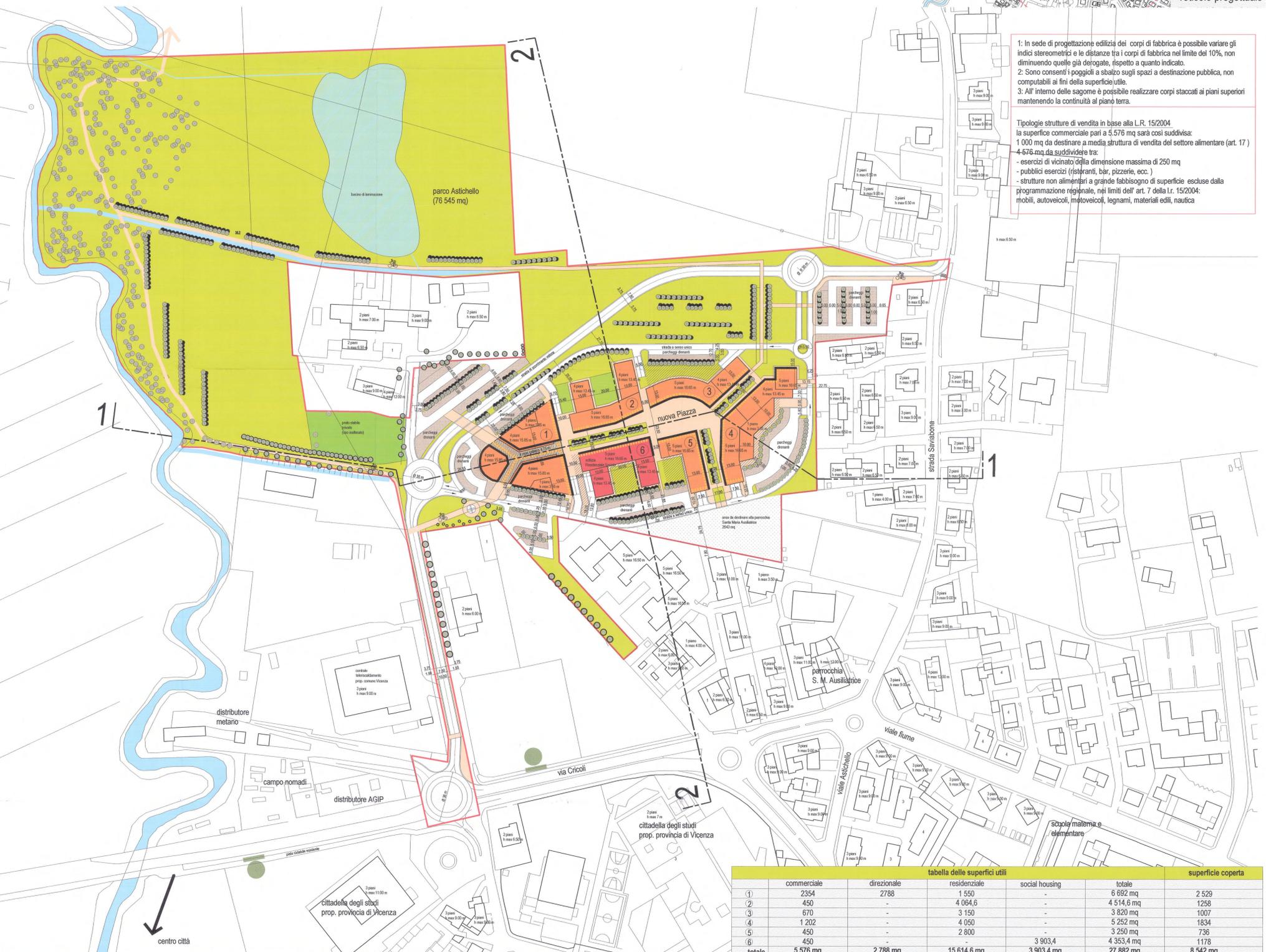


permeabilità ciclopedonale:
-zona pedonale
-moderazione del traffico



1: In sede di progettazione edilizia dei corpi di fabbrica è possibile variare gli indici stereometrici e le distanze tra i corpi di fabbrica nel limite del 10%, non diminuendo quelle già derogate, rispetto a quanto indicato.
2: Sono consentiti i poggiali a sbalzo sugli spazi a destinazione pubblica, non computabili ai fini della superficie utile.
3: All'interno delle sagome è possibile realizzare corpi staccati ai piani superiori mantenendo la continuità al piano terra.

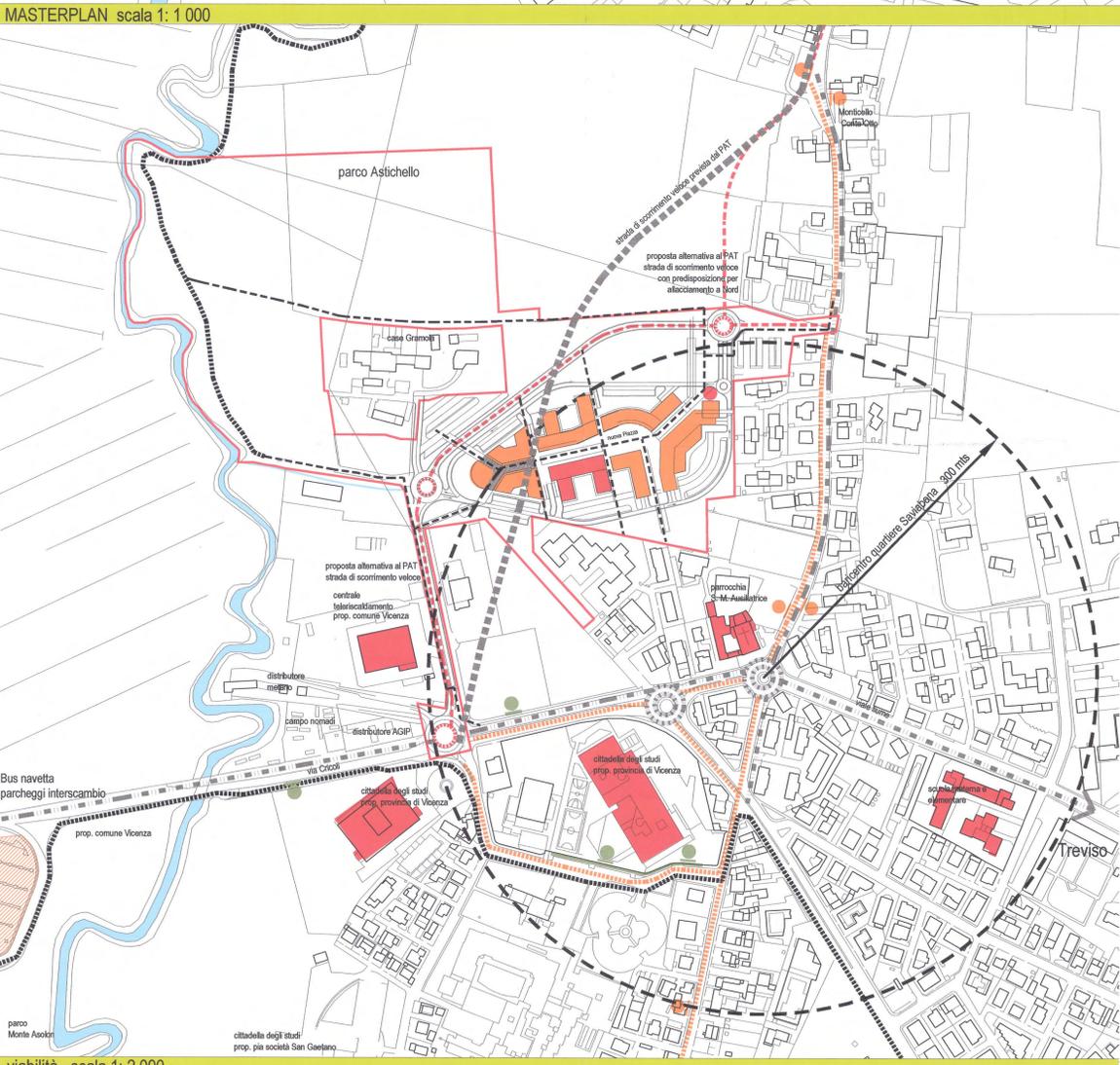
Tipologie strutture di vendita in base alla L.R. 15/2004
la superficie commerciale pari a 5,576 mq sarà così suddivisa:
1 000 mq da destinare a media struttura di vendita del settore alimentare (art. 17)
4-576 mq da suddividere tra:
- esercizi di vicinato della dimensione massima di 250 mq
- pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, ecc.)
- strutture non alimentari a grande fabbisogno di superficie escluse dalla programmazione regionale, nei limiti dell'art. 7 della L. 15/2004:
mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica



	commerciale	direzionale	residenziale	social housing	totale	superficie coperta
1	2354	2788	1550	-	6 692 mq	2 529
2	450	-	4 064,6	-	4 514,6 mq	1258
3	670	-	3 150	-	3 820 mq	1007
4	1202	-	4 050	-	5 252 mq	1834
5	450	-	2 800	-	3 250 mq	736
6	450	-	-	3 903,4	4 353,4 mq	1178
totale	5 576 mq	2 788 mq	15 614,6 mq	3 903,4 mq	27 882 mq	8 542 mq

dimostrazione parcheggi.		
commerciale	5 576 mq x 100/100 = 5 576 mq	L. R. 11/2004 art. 31 c.3 c)
direzionale	2 788 mq x 100/100 = 2 788 mq	L. R. 11/2004 art. 31 c.3 c)
residenziale	390 abitanti x 5 mq = 1 950 mq	
totale	10 314 mq < 10 404 mq di parcheggi in superficie previsti nel P.U.A.	

Aree per servizi (opere di urban. primaria I, opere di urban. secondarie II)		Opere di urbanizzazione	
e.1 Spazi attrezzati a verde	6 538 mq	a.1 strada a senso unico e raccordi, illum. pubblica, fognature, e reti	3 672 mq
e.2 parchi urbani e aree boscate (Parco Astichello)	76 545 mq	a.2 strada di scorrimento veloce	4 566 mq
f.1 spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi (piazza)	900 mq	a.3 marciapiedi	2 223 mq
f.2 spazi aperti di libera fruizione usi collettivi (spina pedonale)	2 333 mq	a.4 pista ciclabile (lungo la strada)	254 mq
g.1 parcheggi pubblici drenanti	10 404 mq	a.5 rotonde	2 795 mq
l.1 Totale opere urbanizzazione primarie	16 942 mq	l.2 Totale opere urbanizzazione	13 510 mq
l.2 Totale opere urbanizzazione secondarie	79 778 mq	dimostrazione verde attrezzato di uso pubblico	
l.1 Totale aree per servizi	96 720 mq	390 abitanti x 5 mq = 1 950 mq < 6 538 mq di verde attrezzato previsto nel P.U.A.	



- Masterplan**
- Perimetro dell'ambito Urbanistico
 - verde pubblico
 - Edilizia Residenziale Sociale
 - edifici privati
 - percorsi pedonali coperti
 - zona pedonale piazza
 - percorsi ciclopedonali
 - rete delle acque
 - allineamenti dei fronti
 - essenze arboree esistenti
 - essenze arboree di progetto
 - prato stabile privato
 - giardino privato
 - Superfici fondiarie private ad uso pubblico
 - numero di piani
 - galleria coperta
 - viabilità e collanamenti con attrezzature pubbliche
 - parcheggio d'interscambio
 - percorsi autobus
 - percorsi veicolari esistenti
 - percorsi veicolari alternativi al P.A.T.
 - percorsi ciclopedonali PRG
 - percorsi ciclopedonali progetto
 - fermate autobus progetto
 - fermate autobus esistente
 - fermate autobus scuole
 - percorso veicolare proposto dal P.A.T.
 - rotatoria proposta

Comune di Vicenza
Provincia di Vicenza
Proposta di P.U.A.
"Una Piazza per Saviabona"

tav.5 Masterplan Progetto e viabilità

aggior. 24 gennaio 2012
aggior. 29 febbraio 2012
aggior. 20 ottobre 2011

SILVIO CAUDURO ARCHITETTO
piazza libertà 5,
38050 Montebelluna (VI),
tel/fax 0444 546417
cell. 328 852214
email: silvio@silvio.it,
c.f. CDRSLV82P020L840T
p.i. 02634370242

Studio architettonico e Urbano
arch. Silvio Cauduro

Studio di Impatto sulla Viabilità
dr. urb. Marco Fasani

Studio Geologico e compatibilità idraulica
Dr. Geol. Rimsy Valvasori

Studio Impianti Elettrici
Sellec di ing. Alessandro Calzavara

Valutazione incidenza ambientale
Dr. Forestale Roberta Meneghini

28 FEB. 2012

Il SINDACO dr. Achille Variati
Il ass. progettazione e innovazione del territorio prof.ssa Francesca Lazzari
Il Direttore settore urbanistica Arch. Antonio Bortoli