

1/2

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. ...81871.....  
Data...30-11-2011.....

Spett.le  
Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del Territorio  
Ass. Lazzari Francesca  
Comune di Vicenza  
Piazza Biade, 26  
36100 Vicenza

Spett.le  
Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del Territorio  
Dir. Bortoli Antonio  
Comune di Vicenza  
Piazza Biade, 26  
36100 Vicenza

Oggetto: Proposta per il Piano degli Interventi (P.I.) e manifestazione d'interesse.

A seguito della osservazione al Piano di Assetto del Territorio presentata in data 16 febbraio 2010, con riferimento alla nota pervenuta in data 18 ottobre 2011, da parte di codesto Dipartimento, si consegnano due copie cartacee e un CD-ROM della presente integrazione alla proposta per il Piano degli Interventi presentata in data 31 ottobre 2011 – numero di protocollo 73372 – riguardante un'area sita a Vicenza in via Btg. Val Leogra – Strada delle Cattane.  
Contenuto CD:

**Presentazione proposta\_31 ottobre 2011**

- Schema\_di\_accordo\_31\_10\_2011.doc
- Relazione proposta\_31\_10\_2011.doc
- Ricevuta Comune di Vicenza\_31\_10\_2011.pdf

**Integrazione accordo art 6, 30 novembre 2011 (con schema di accordo art. 6 LR 11/04 aggiornato)**

- Schema di accordo\_30\_11\_2011.doc
- Relazione integrativa\_30\_11\_2011.doc
- Esempificazione\_progettuale.dwg
- Scheda\_normativa.dwg
- Tabella Plus Valore

In attesa di riscontro, si inviano i migliori saluti

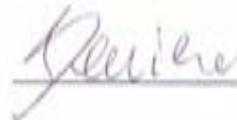
Vicenza, 30 novembre 2011

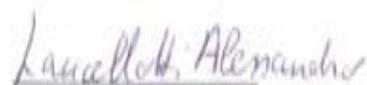
Reniero Servizi S.R.L.

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro

  
**RENIERO SERVIZI S.r.l.**





Per ogni comunicazione fare riferimento al seguente indirizzo:

**Società Reniero Servizi srl, via Btg. Val Leogra n. 168 - 36100 VICENZA**

Comune di Vicenza

# PROPOSTA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Proprietà:

Reniero servizi srl

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro

NOVEMBRE 2011

## Sommario

Premessa .....	3
Stato di fatto .....	4
Documentazione fotografica – Comparto A .....	7
Documentazione fotografica – Comparto B .....	10
Analisi storica .....	12
<b>STRUMENTI URBANISTICI</b> .....	15
Variante Tecnica al P.R.G. ....	15
 Piano di Assetto del Territorio .....	15
Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale .....	15
Tavola 2 – Carta delle invariati .....	16
Tavola 3 – Carta delle fragilità .....	16
Tavola 4 – Carta delle trasformabilità .....	17
 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....	17
Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale .....	17
Tavola 2 – Carta delle fragilità .....	18
Tavola 3 - Sistema ambientale .....	18
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale .....	19
Tavola 5 – Sistema del paesaggio .....	19
 Individuazione sottoservizi .....	20
Vincoli presenti .....	21

Analisi critica .....	22
Scheda Normativa .....	23
Esemplificazione Progettuale .....	24
Ipotesi perequativa .....	30
<b>VALUTAZIONI</b> .....	31
Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS .....	31
Valutazione di Compatibilità Idraulica .....	32
Valutazione di Incidenza ambientale .....	33
Valutazione di impatto sulla viabilità .....	34
Relazione illustrativa .....	35
ALLEGATO – Schema di Accordo ex art. 6 L.R. 11/04 .....	36

## Premessa

I sottoscritti Reniero Maria Romana, nata a Vicenza il 14 marzo 1954 residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2, Lancellotti Alessandro, nato a Vicenza il 25 novembre 1982 residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2, e la società Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza in Via Battaglione Val Leogra 168, in qualità di proprietari propongono il presente contributo al Piano degli Interventi al Comune di Vicenza per un'area catastalmente censita al foglio 63 mappali 16, 43, 226, 468, 469, 470, 471, 960, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, avente una superficie di circa ma 17.300, denominata Comparto A.

Nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo all'area in parola, denominato Comparto B, con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, sul quale i sottoscritti hanno iniziato un dialogo con i proprietari, per condividere un percorso comune di trasformazione e riuso dell'ambito. In questo senso, a vantaggio dell'interesse generale, si chiede all'Amministrazione comunale di definire un programma di incontri e di azioni per raggiungere l'obiettivo comune.



- Area intervento - Comparto A
- Area intervento - Comparto B

## Stato di fatto



L'area oggetto della proposta è collocata internamente al tessuto urbano occidentale del comune di Vicenza.

Si tratta di una superficie commerciale anonima localizzata all'interno di un'area a vocazione prettamente residenziale, mentre nelle sue vicinanze sono presenti importanti strutture adibite a fini commerciali.

Il lato sud della superficie è delimitato dal tracciato viario su cui insistono via Battaglione Val Leogra e Strada della Cattane.

L'area può essere suddivisa in due comparti: A e B.

Nella prima si accede tramite una strada privata e al suo interno sono presenti un'abitazione, dotata di ampie superfici verdi, e un edificio contenente sia uffici sia locali a magazzino.

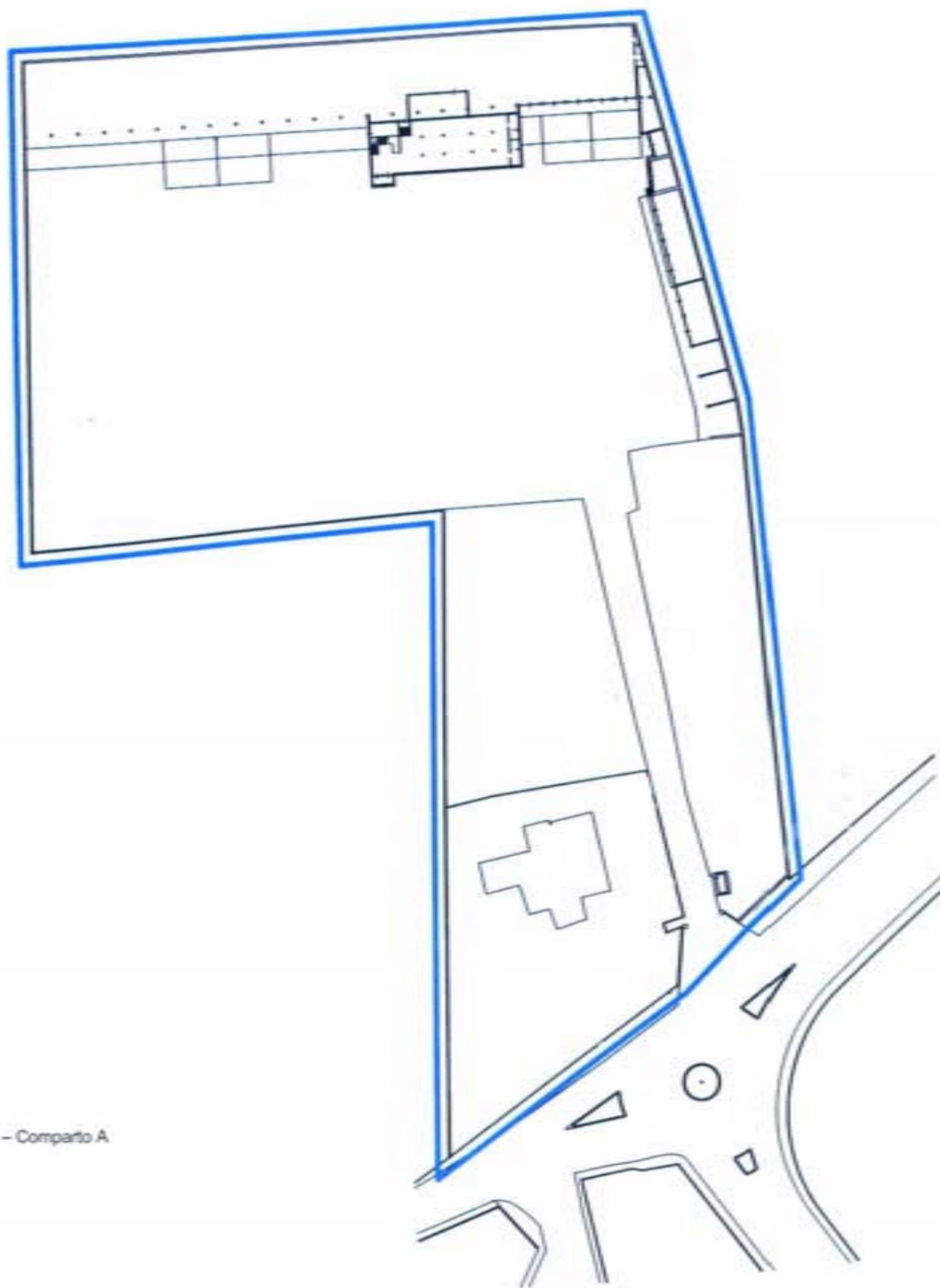
La maggior parte della superficie pavimentata risulta essere asfaltata e alcuni segmenti perimetrali sono destinati al posteggio di veicoli privati.

Il comparto B è caratterizzato dalla presenza di due edifici destinati ad usi misti (residenziale, uffici e attività artigianali), parti dei quali risultano essere in stato di abbandono. Essi sono separati da una strada privata, sulla quale insistono alcuni parcheggi privati.

Superficie totale comparto A = 17.300 mq circa

Superficie totale comparto B = 3.600 mq circa

- Area intervento – Comparto A
- Area intervento – Comparto B



L'ambito del Comparto A è riferito ad un rilievo fornito dalla committenza.  
In sede di Pianificazione Attuativa dovranno essere effettuate le opportune verifiche ed eventuali adeguamenti.  
L'ambito viene considerato per la determinazione della superficie complessiva.

Area intervento - Comparto A

Scala 1:500

### Aerofoto



### Documentazione fotografica – Comparto A





4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

### Documentazione fotografica - Comparto B



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



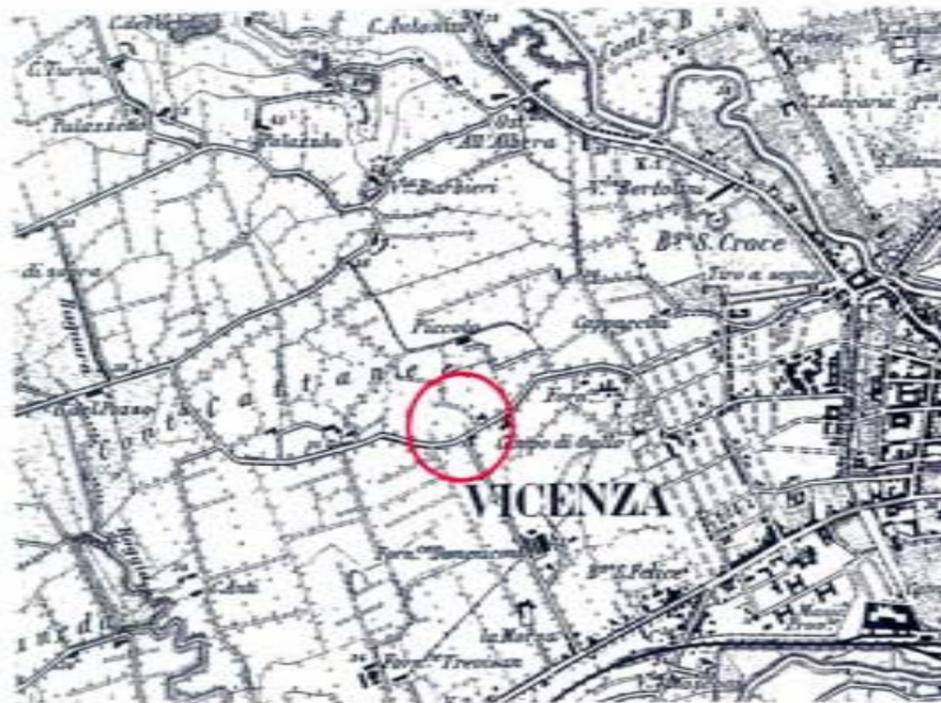
12

## Analisi storica

Di seguito viene presentata un'analisi dell'evoluzione storica dell'ambito di interesse. Per tale analisi sono state adoperate carte topografiche storiche ad opera dell'Istituto Geografico Militare, Ortofoto e immagini satellitari.



I.G.M. 1890



I.G.M. 1912



I.G.M. 1924



I.G.M. 1948



I.G.M. 1968

Come emerge dalle informazioni contenute nella cartografia realizzata dall'Istituto Geografico Militare sin dalla fine del XIX secolo, si comprende come l'ambito in osservazione non sia stato interessato da un consistente sviluppo edificatorio fino alla metà del secolo scorso.

Infatti, dopo molte decadi caratterizzate dalla quasi totale assenza d'interventi edificatori, solo a partire dalla seconda metà del '900 si nota come l'impulso edificatorio originato dalla città compatta abbia iniziato a inglobare anche questo contesto.

In particolare, si può osservare come l'area in oggetto sia già esistente sin dal 1968.





Ortofoto BN, 1988-89



Ortofoto BN, 1994-96



Immagine satellitare 2009

Le ortofoto storiche (levata 1988-89 e 1994-96) riportano come, nei vent'anni successivi, lo sviluppo edificatorio sia tale da aver modificato in maniera sostanziale l'intero contesto nel quale è inserita l'area in parola.

Negli anni seguenti, in particolare, sono stati realizzati importanti interventi per la creazione di consistenti superfici commerciali e per incrementare i servizi presenti.

Per quanto riguarda la superficie in oggetto, si può notare come non abbia subito alcuna modifica evidente sin da quasi cinquant'anni.

Pertanto, l'ipotesi di una riqualificazione della zona in oggetto a scopi prevalentemente residenziali risulterebbe essere una coerente evoluzione del contesto insediativo.

 Ambito d'analisi

### Studio delle altezze



## STRUMENTI URBANISTICI

### Variante Tecnica al P.R.G.



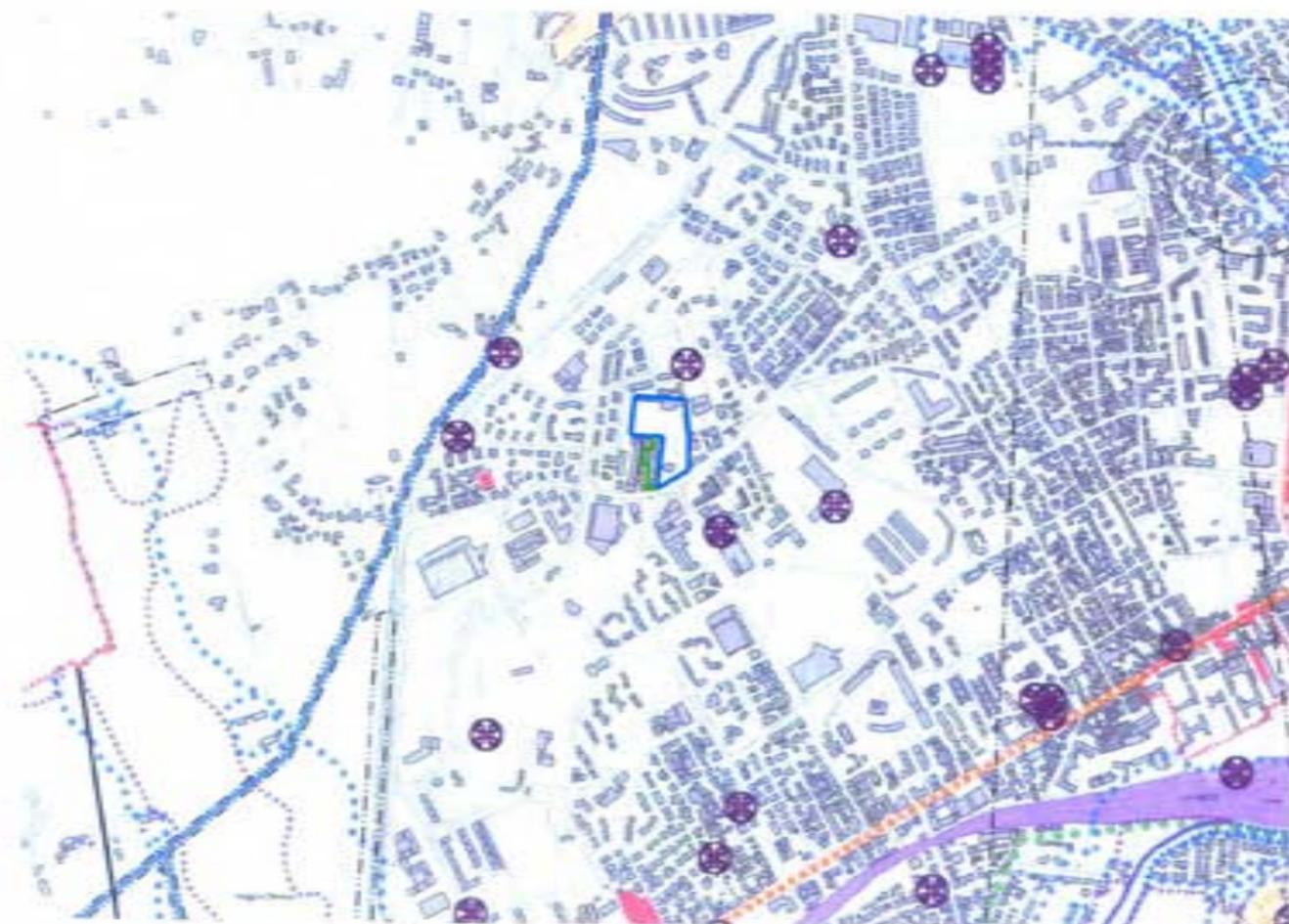
**LEGENDA**

	A.E. - Ambito di intervento del PRG/A.P. Ponderato	Art. 11 (1)		Area intervento - Comparto A
	Comerciali - aree di completamento (C.A.C. - C.A.P.S.D.)	Art. 11 (2)		Area intervento - Comparto B
	Zona residenziale e mista esistente e di completamento (R.C. - R.C. - R.S.C. - R.S.C.)	Art. 11 (3)		
	Area residenziale contermini (R.P.C.)	Art. 11 (4)		
	Z1 - Zone per attrezzature urbanistiche e per la protezione civile e funzioni pubbliche	Art. 11 (5)		
	Polo urbano	Art. 11 (6)		
	Pericorazioni	Art. 11 (7)		
	SPV - Zona a verde intermedia e allusiva	Art. 11 (8)		
	R+D - Zona di ricerca	Art. 11 (9)		

L'area d'intervento è classificata dalla Variante tecnica al PRG del comune di Vicenza come zona commerciale anonima di completamento, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq. Poiché le superfici ad essa contermini sono definite come residenziali ("Zona residenziale e mista esistente e di completamento"), il cambio d'uso proposto risulta essere un'operazione utile a fornire coerenza e omogeneità all'interno dell'ambito.

## Piano di Assetto del Territorio

Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

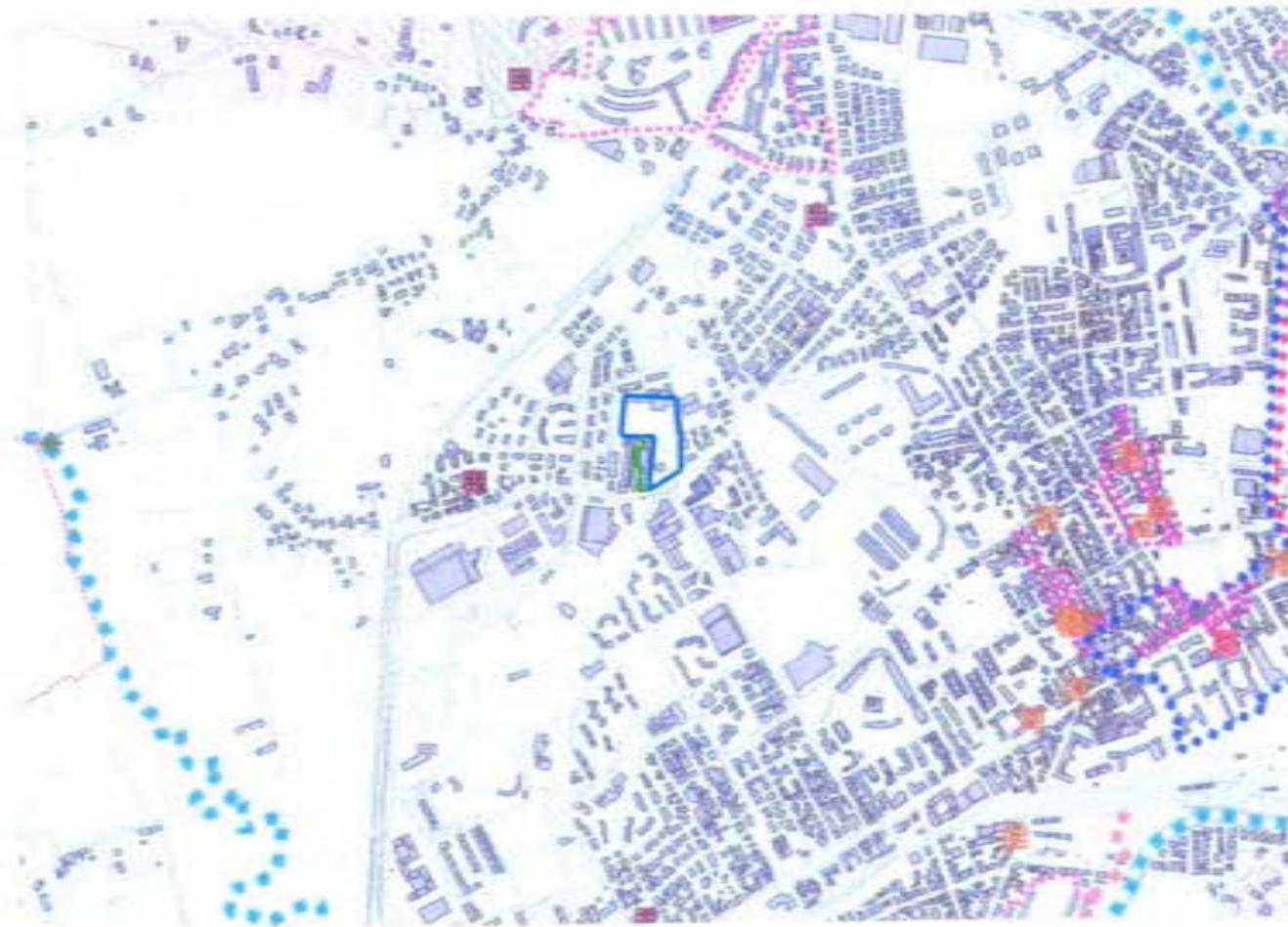


**LEGENDA**

	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - Art. 6		Area intervento - Comparto A
	Metanodi - Art. 6		Area intervento - Comparto B
	Fasce di rispetto - Art. 6		

Dalla cartografia del PAT comunale inerente ai Vincoli, emerge come non vi siano vincoli tali da andare in contrasto con la proposta avanzata.

Tavola 2 – Carta delle invarianti



## LEGENDA

- |   |  |   |                              |
|---|--|---|------------------------------|
|  | Ville Venete - Artt. 9, 22                           |  | Area intervento - Comparto A |
|  | Corsi d'acqua e principali arginature - Artt. 11, 12 |  | Area intervento - Comparto B |

Dalla Carta delle Invarianti si evince che non vi siano, all'interno dell'ambito considerato, invarianti di valenza naturale, paesaggistica o monumentale ritenute dal P.A.T. meritorie di particolare tutela e quindi tali da pregiudicare la realizzabilità della riclassificazione e dell'intervento proposto.

Tavola 3 – Carta delle fragilità



## LEGENDA

- |   |                       |   |                              |
|---|-----------------------|---|------------------------------|
|  | Aree idonee - Art. 14 |  | Area intervento - Comparto A |
|   |                       |  | Area intervento - Comparto B |

Secondo quanto riportato nella tavola riguardante le fragilità presenti nel Comune, l'area in oggetto è collocata all'interno di una superficie che viene considerata come "Area Idonea" e, pertanto, per riconosciuti caratteri geologici e idrogeologici dei terreni, non vi è alcun impedimento alla trasformazione proposta.

Tavola 4 - Carta delle trasformabilità



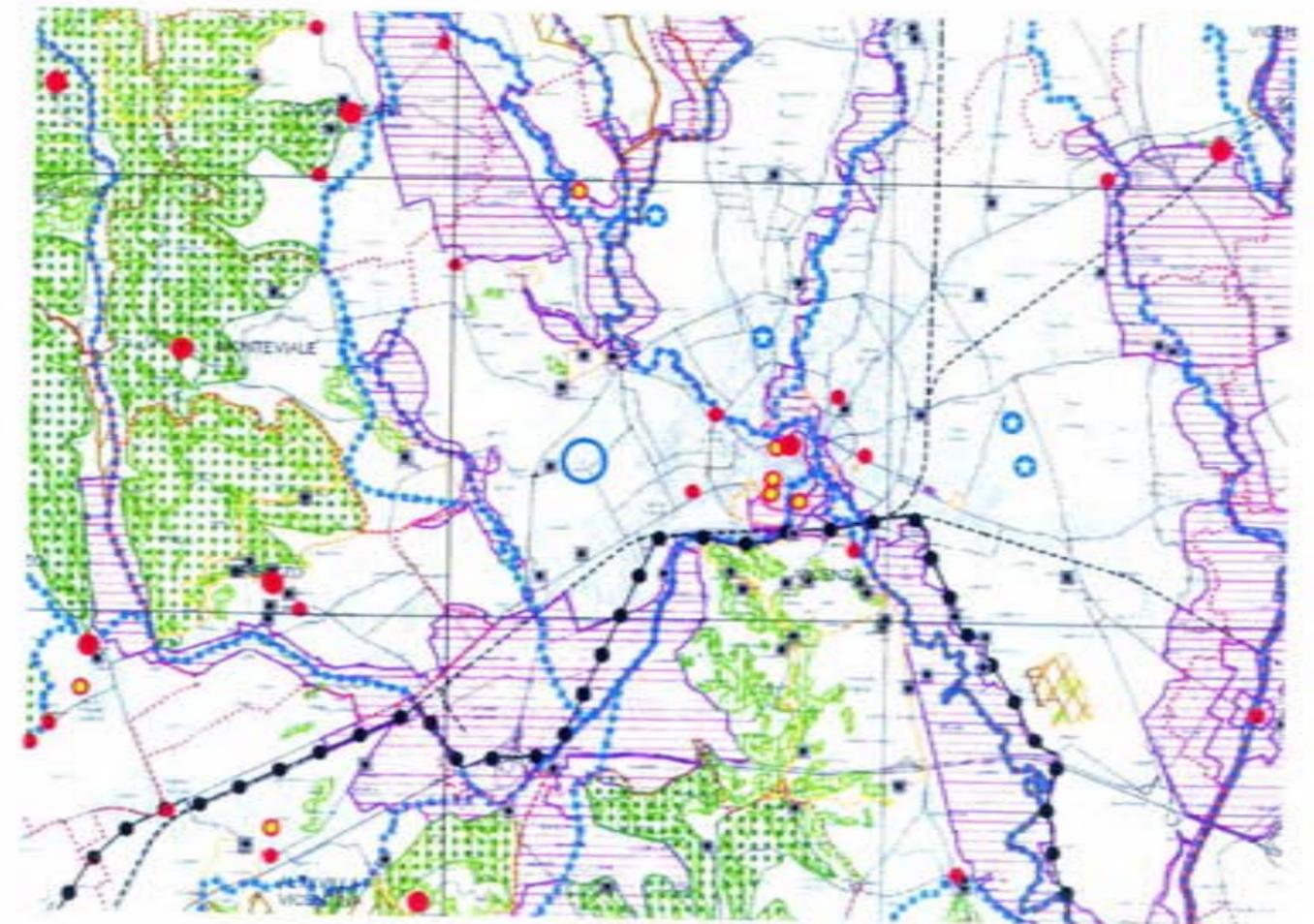
LEGENDA

- |  |   |
|--|---|
|  Tessuto urbano consolidato - Art. 24                                   |  Area intervento - Comparto A |
|  Edifici e complessi di valore monumentale - Art. 9                     |  Area intervento - Comparto B |
|  Ville individuate nella pubblicazione dell'IRV - Artt. 9, 22           |   |
|  Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue - Art. 59 |   |
|  Ambiti con assetto aperto (AAi) - Art. 25                              |   |

Dalla lettura della Carta delle Trasformabilità si comprende come le caratteristiche dell'ambito nel quale è collocata la superficie in parola non risultino essere in contrasto con la modifica d'uso che viene proposta, venendo considerato tessuto urbano consolidato.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

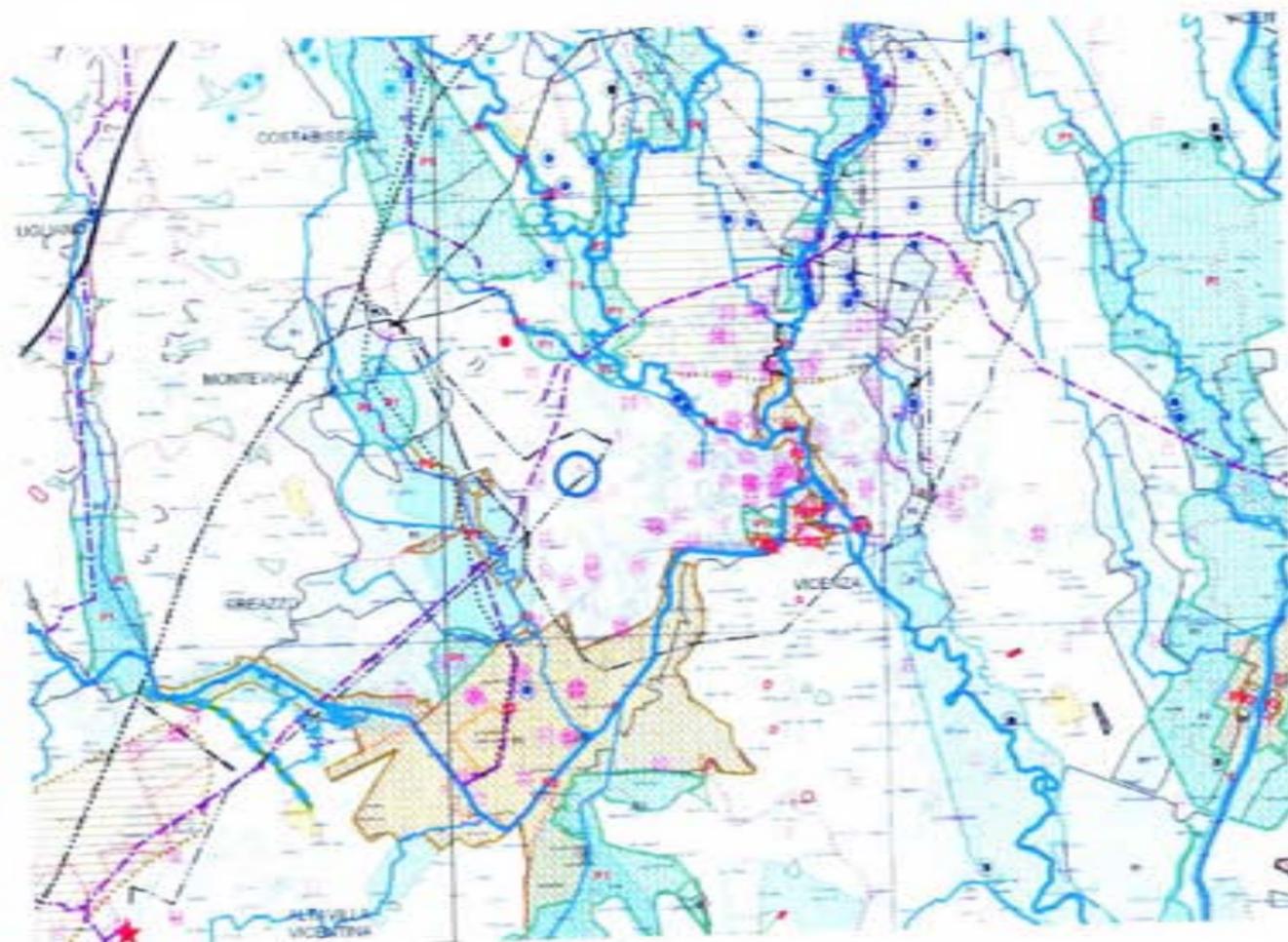


Legenda

- |   |   |
|---|---|
|  Vincolo Monumentale (Art. 34)                 |  Area d'intervento |
|  Aree Piani Assetto topografico (PA) (Art. 34) |   |
|  Vincolo corsi d'acqua (Art. 34)               |   |

Il P.T.C.P. non individua alcun vincolo, ricadente all'interno dell'area esaminata, che possa pregiudicare la trasformazione proposta.

Tavola 2 - Carta delle fragilità



## Legenda

- Impatto rete telefonica mobile (Art. 13)
- Idrografia secondaria (Art. 25 - Art. 10)
- Aree secondarie e idrografiche (Art. 10)
- RISCHIO IDRAULICO Piano PROVINCIALE DI EMERGENZA (Art. 19 - F1)
- PERICOLOSA IDRAULICA F2 (Art. 19 - F2)
- Meteorologia (Art. 10)
- LINEE ELETTRICHE 50 e 150 kV (Art. 10)

○ Area d'intervento

All'interno dell'area è presente una linea elettrica aerea. Per essa, in coerenza con quanto indicato all'interno del PTCP, si ipotizza di privilegiare la posa in cavo interrato rispetto al tracciato aereo all'interno dell'ambito in trasformazione.

Pertanto, il P.T.C.P. non individua alcun vincolo, ricadente all'interno dell'area esaminata, che possa pregiudicare la trasformazione proposta.

Tavola 3 - Sistema ambientale



## Legenda

- Area agropolitana (Art. 24)
- Corridoi ecologici secondari (Art. 38)
- Aree ad elevata destinazione agricola (Art. 25)

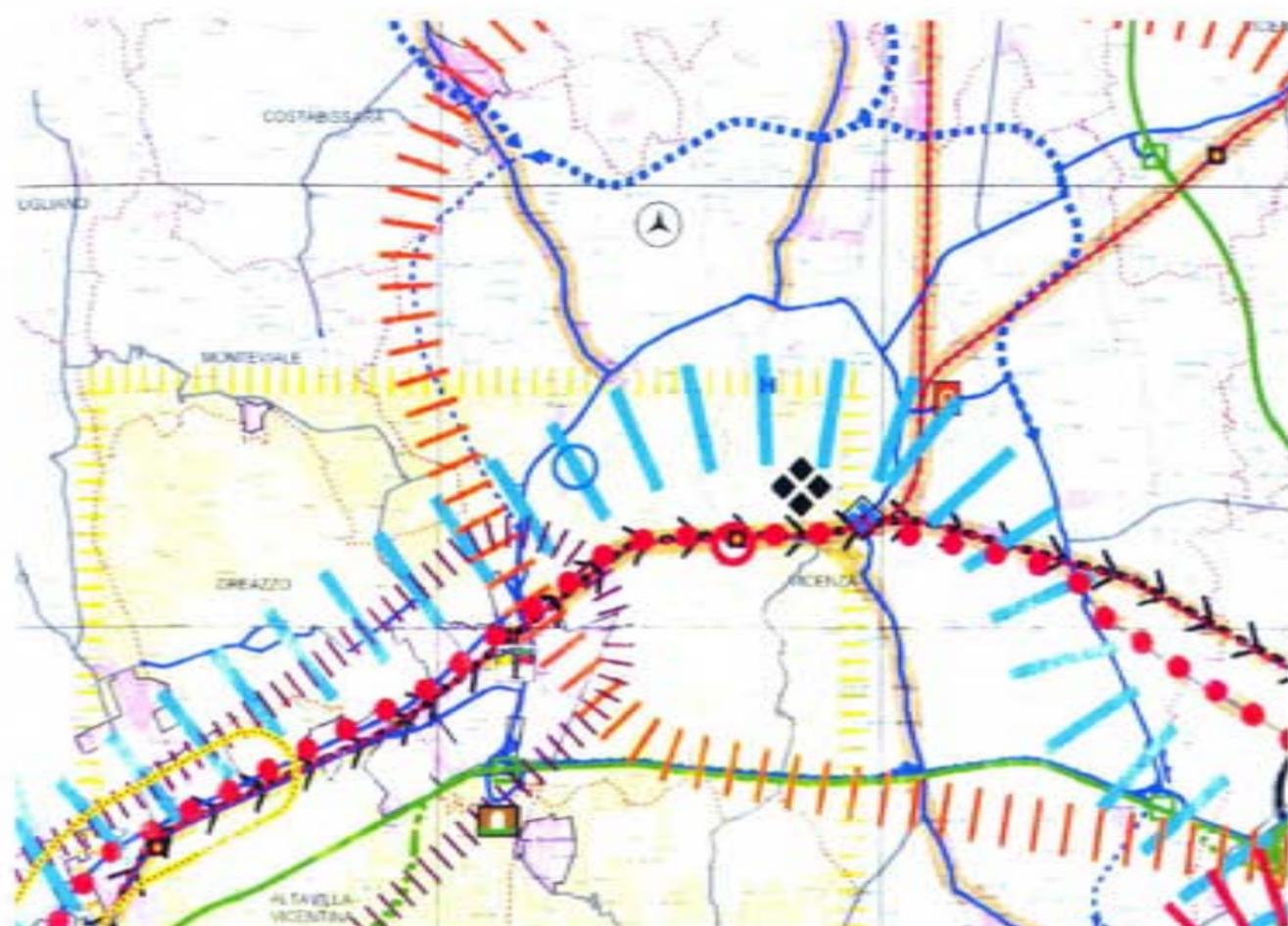
○ Area d'intervento

Parte dell'area in esame è racchiusa all'interno di una superficie considerata "Area agropolitana", all'interno della quale sono ammesse trasformazioni urbanistiche compatibili con le eventuali funzioni agricole presenti.

L'intervento che si propone risulta coerente, non racchiudendo al suo interno attività agricole d'importanza rilevante.

La trasformazione in oggetto non andrebbe ad intaccare il corridoio ecologico secondario presente, poiché sono presenti elementi urbani che fungono da cesura tra questi due contesti.

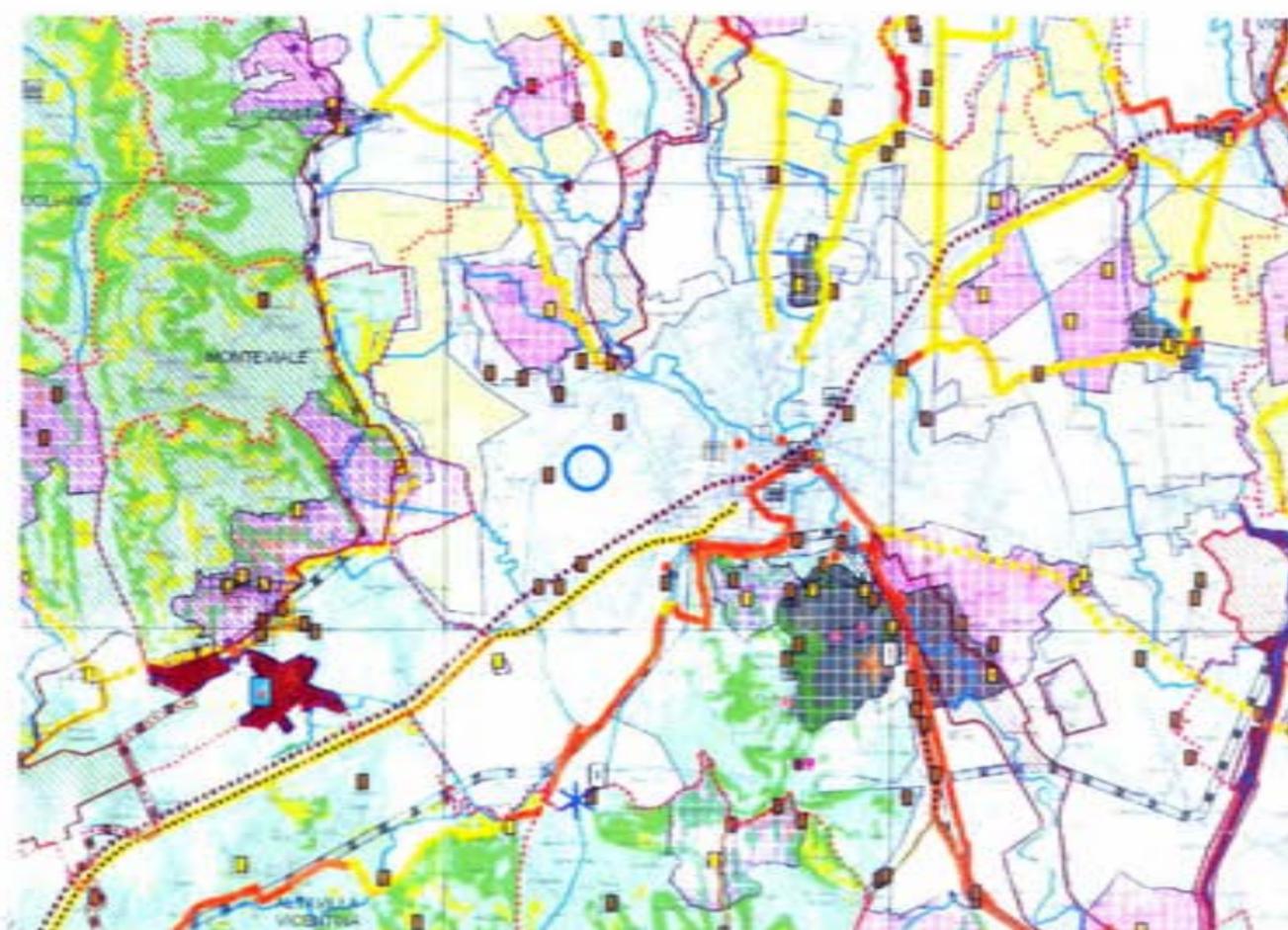
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale



- Legenda
- Aree produttive non agricole (Art.76)
  - Territori agrari complessi (Art.73)
  - Multifunzionali in Area Serca (Art.84)
  - Viabilità esistente - Strada statale (Art.68)
  - Area d'intervento

L'area non viene direttamente interessata dalla previsione di nuove infrastrutture che possano in qualche modo impedire l'intervento proposto.

Tavola 5 - Sistema del paesaggio



- Legenda
- Aree agropolitane (Art.24)
  - Ville di interesse Provinciale (Art.45)
  - Aree ad elevata utilizzazione agricola (Art.26)
  - Corsi d'acqua
  - Area d'intervento

In aggiunta a quanto già evidenziato per la tavola del sistema ambientale circa le "Aree agropolitane", si rileva come all'interno del tessuto urbano qui considerato non siano presenti elementi paesaggistici. Inoltre, l'area d'intervento non risulta inserita all'interno dei contesti figurativi delle Ville di interesse Provinciale presenti nelle vicinanze. Pertanto la riclassificazione proposta non va in contrasto con alcun elemento paesaggistico tutelato dal piano provinciale.

## Individuazione sottoservizi

## LEGENDA

-  Area d'interesse - Comparto A
-  Area d'interesse - Comparto B
-  Illuminazione pubblica
-  Rete elettrica
-  Rete T.C.
-  Rete acquedotto
-  Rete fognatura
-  Rete telefono



L'area risulta potenzialmente collegata a tutte le reti tecnologiche necessarie, quali elettricità, gas, acquedotto, fognatura e telefono.

Ai fini della comprensione dei possibili interventi necessari alla realizzazione di quanto proposto, si sono effettuati incontri con gli enti preposti alla gestione di tali reti, quali: Aim, Acque Vicentine, Telecom.

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA  
DEI SOTTOSERVIZI PRESENTI

### Vincoli presenti

- LEGENDA
- Perimetro comparto A
  - Perimetro comparto B
  - Vincolo monumentale dgs 4264
  - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
  - Elettrodotto



L'area è interessata dal tracciato aereo di un elettrodotto. L'intervento in parola rispetterà quanto sancito all'interno dei Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica".

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DEI VINCOLI

1:500

## Analisi critica



# Proposta progettuale - Comparto A

## Scheda Normativa

### LEGENDA

AMBITO PROPOSTA  
COMPARTO A



AREE PUBBLICHE

la viabilità



il parcheggio



il verde

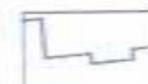


AREA FONDIARIA PRIVATA

Lotto A



Lotto B



A parità di superficie utile massima, è consentito un trasferimento della superficie utile stessa fra i due lotti

accesso area privata



COMPARTO B



### DATI TECNICI

Superficie Territoriale	17.214 mq
Indice Utilizzazione Fondiaria	0.75 mq/mq
Superficie Utile massima di cui	12.910 mq
Lotto A	12.000 mq
Lotto B	910 mq
E' consentito il trasferimento di Superficie Utile fra i due lotti	
Altezza massima	
Lotto A	20,00 ml
Lotto B	15,00 ml
Destinazione d'uso	
Lotto A	K = 0,10
Lotto B	K = 0,30
Superficie a standard	2.590 mq

### ELEMENTI VINCOLANTI

AREE PUBBLICHE

- 1 - la posizione della viabilità
- 2 - la posizione e la superficie del parcheggio
- 3 - la posizione e la superficie del verde

AREE PRIVATE

- 1 - la superficie utile massima
- 2 - l'altezza massima degli edifici
- 3 - destinazioni d'uso

scala 1:1.000

### Esemplificazione Progettuale



#### LEGENDA

- AMBITO PROPOSTA COMPARTO A 
- edifici residenziali esistenti 
- edifici residenziali di progetto 
- strada pubblica 
- strada privata 
- rampa accesso garage interrati 
- parcheggi 
- sistema di accesso comparto A 
- verde pubblico 
- verde privato 
- alberature 
- marciapiede 
- superficie calpestabile privata 
- COMPARTO B 
- edifici esistenti esterni comparto A 

scala 1:1.000

# Esemplificazione Progettuale - Schema Tipologico e distributivo - Unità Minime Intervento relative al Lotto A



scala 1:1.000



scala 1:500

## LEGENDA ALTEZZE - U.M.I. 1

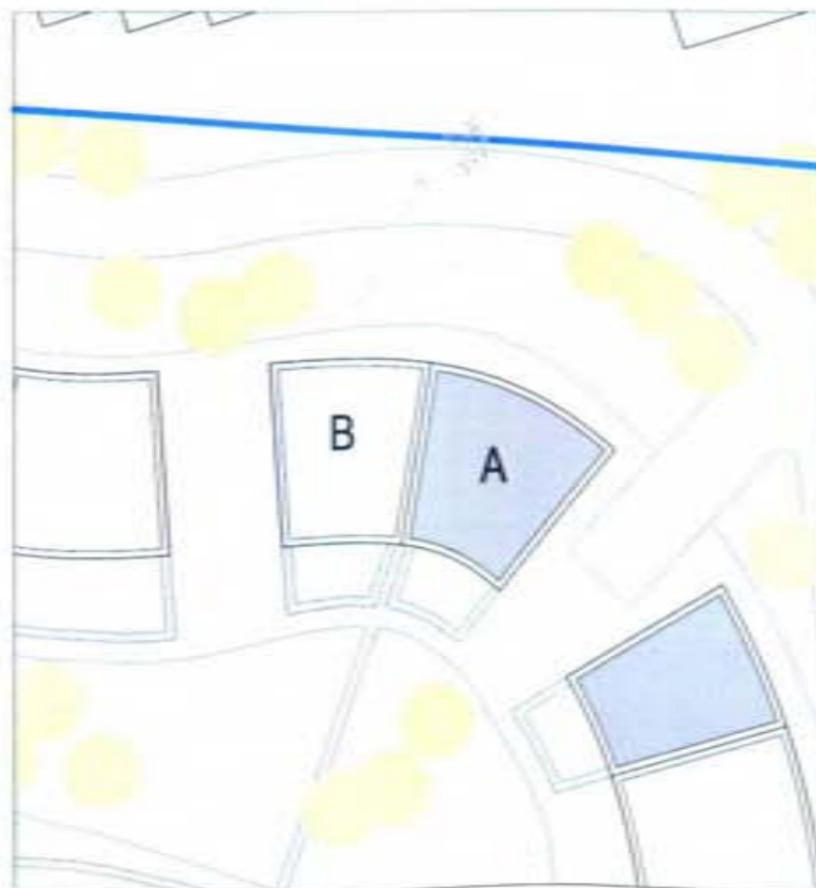
- 18 ml numero piani 6
- 15 ml numero piani 5
- 12 ml numero piani 4

	S.U. per piano mq	n° piani	TOT S.U. mq
<b>A</b>	123.5	3	370
<b>B</b>	146	4	584
<b>C</b>	120.5	6	723

	S.U. mq	unità abitative	volume mc	superficie utile P.T. mq	superficie garage interrato mq
<b>TOT</b>	1677	13	5032	120.5	504



scala 1:1.000



scala 1:500

## LEGENDA ALTEZZE - U.M.I. 2

- 18 ml numero piani 6
- 15 ml numero piani 5

	S.U. per piano mq	n° piani	TOT S.U. mq
<b>A</b>	148	6	888
<b>B</b>	128.5	5	642.5

	S.U. mq	unità abitative	volume mc	superficie utile P.T. mq	superficie garage interrato mq
<b>TOT</b>	1530	11	4591	276	460

### Esemplificazione Progettuale - Schema Tipologico e distributivo - Unità Minime Intervento relative al Lotto A



scala 1:1.000



scala 1:500

LEGENDA ALTEZZE - U.M.I. 3

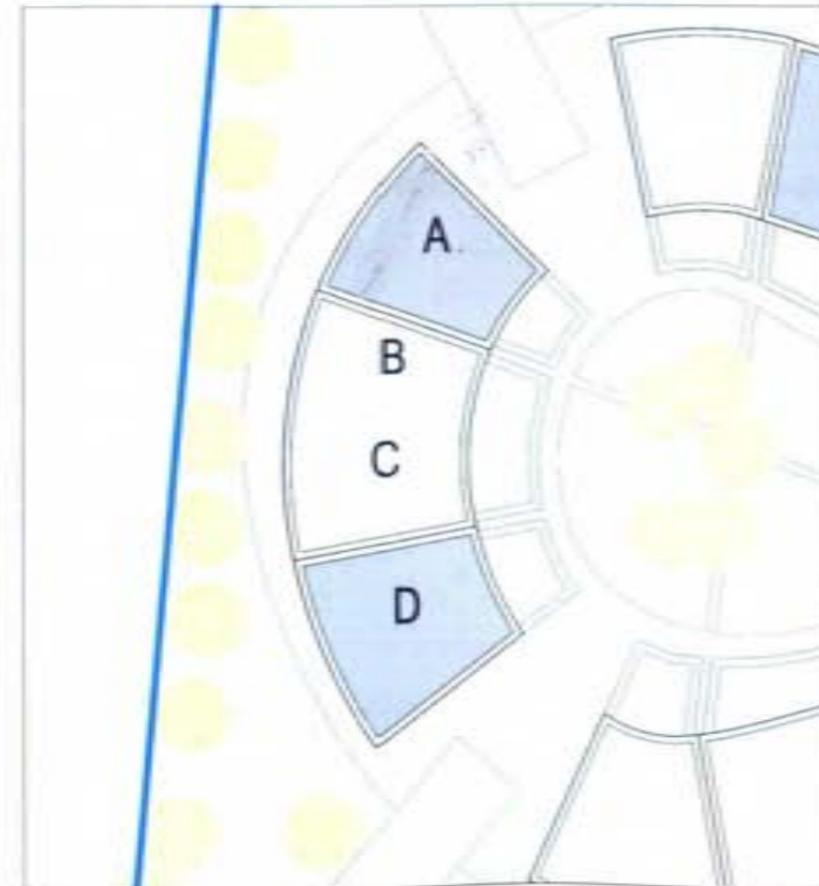
- 18 ml numero piani 6
- 15 ml numero piani 5

	S.U. per piano mq	n°piani	TOT S.U. mq
A	155	5	775
B	102	6	612
C	105	6	630
D	141	5	705

	S.U. mq	unità abitative	volume mc	superficie utile P.T. mq	superficie garage interrato mq
TOT	2722	22	8166	503	817



scala 1:1.000



scala 1:500

LEGENDA ALTEZZE - U.M.I. 4

- 18 ml numero piani 6
- 15 ml numero piani 5

	S.U. per piano mq	n°piani	TOT S.U. mq
A	128	6	768
B	104.5	5	522.5
C	105	5	525
D	149	6	894

	S.U. mq	unità abitative	volume mc	superficie utile P.T. mq	superficie garage interrato mq
TOT	2709	22	8127	487	813

### Esemplificazione Progettuale - Schema Tipologico e distributivo - Unità Minime Intervento relative al Lotto A



LEGENDA ALTEZZE - U.M.I. 5

15 ml numero piani 5

12 ml numero piani 4

	S.U. per piano mq	n° piani	TOT S.U. mq
A	142	4	568
B	106	5	530
C	94	5	470
D	142,5	4	570
E	140	5	700
F	131	4	524

	S.U. mq	unità abitative	volume mc	superficie utile P.T. mq	superficie garage interrato mq
TOT	3362	27	10086	755	1009

# Esemplificazione Progettuale - Garage interrati



## LEGENDA

AMBITO PROPOSTA  
COMPARTO A



superficie  
garage



vani scala



sagome edifici



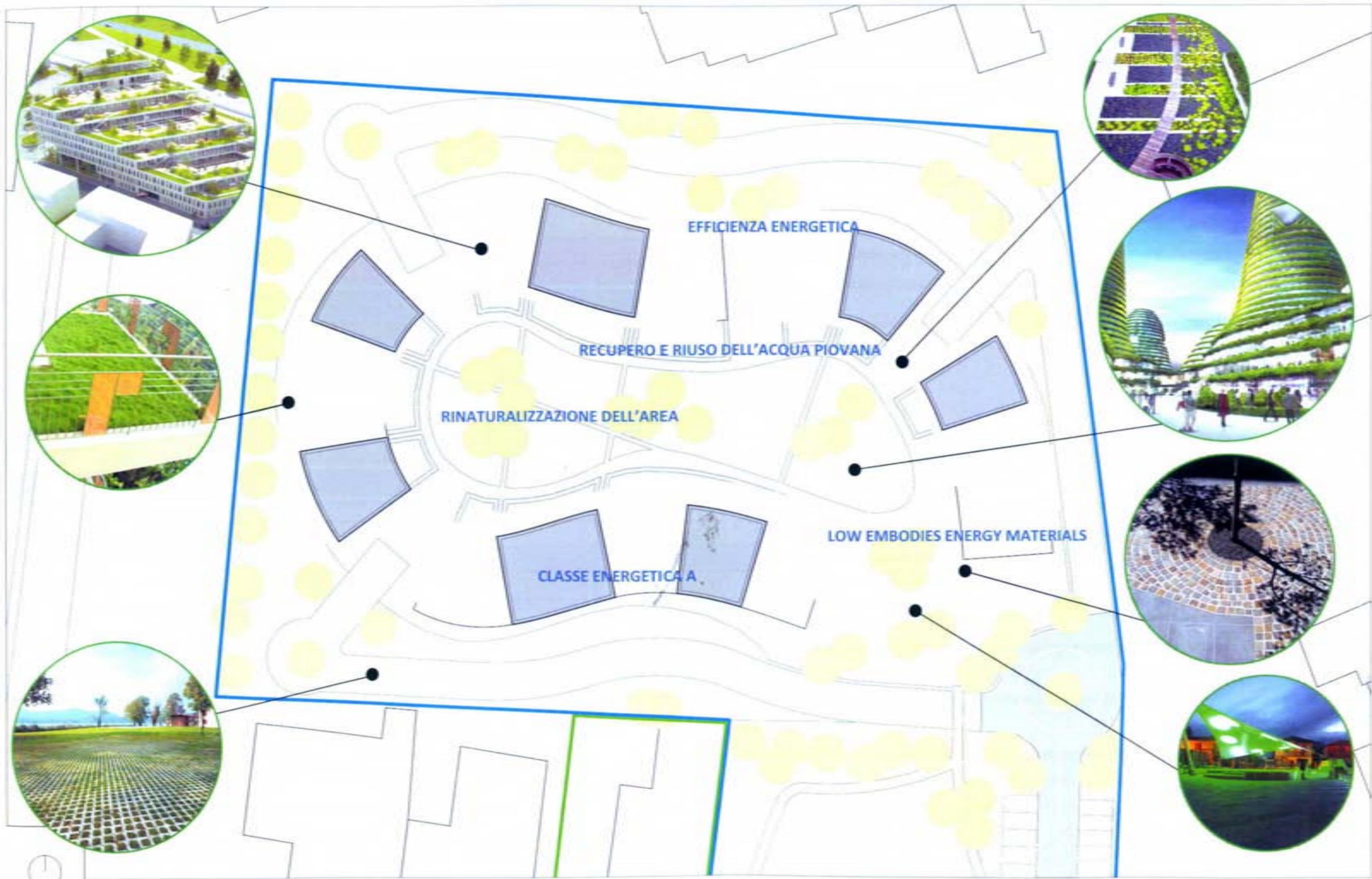
COMPARTO B



scala 1.500

13 0 NOV. 2011

# Esemplificazione Progettuale - Suggestione



scala 1:500

## Ipotesi perequativa

## LEGENDA

TABELLA COSTI		
C1	COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI FUORI TERRA E DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI	17.350.000,0
C2	COSTO DI COSTRUZIONE DI BOX INTERRATI	2.587.500,0
C3	OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'AMBITO	774.630,0
C4	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE	665.000,0
C5	ONERI FINANZIARI	1.068.857,0
C6	PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE	3.345.300,0
C7	ONERI PROFESSIONALI PER LA PROGETTAZIONE DELL'INTERO INTERVENTO	1.993.750,0
C	C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8	27.785.037,0

C1 - Costo di costruzione degli edifici fuori terra e demolizione edifici esistenti

C2 - Costo di costruzione di box auto

C3 - Opere di urbanizzazione interne all'ambito

C4 - Oneri per urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, calcolato secondo i parametri stabiliti dal Comune

C5 - Oneri finanziari, oneri calcolati sull'ipotetico prestito bancario usufruito dall'imprenditore

C6 - Profitto lordo dell'imprenditore, percentuale sul ricavo (in questo caso, 10%)

C7 - Oneri professionali per l'attuazione dell'intervento, percentuale sui costi di costruzione (10%)

NB: dai costi sono esclusi gli oneri per l'eventuale bonifica dell'area, che comunque rimangono a carico dei privati

TABELLA RICAVI		
R1	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	29.106.000,0
	VALORE UNITARIO DI VENDITA (€/mq)	2.100,0
R2	RICAVO VENDITA BOX	4.347.000,0
	VALORE UNITARIO DI VENDITA (€/mq)	1.050,0
R	R1 + R2	33.453.000,0

La tabella dei ricavi indica il valore di mercato del prodotto finito

- La Superficie Utile nei calcoli è stata aumentata del 15%

BENEFICIO ECONOMICO		
1	NUOVO VALORE DELL'AREA V1 = R - C	5.667.963,0
2	VALORE DELL'AREA V2 = Va x SUPERFICIE	5.100.000,0
3	PLUS VALORE Vpv = V1 - V2	567.963,0
4	A FAVORE DEL COMUNE V = Vpv x 30%	170.388,9

- Nuovo valore dell'area, dato dalla differenza tra i Ricavi e i Costi precedentemente calcolati

- Valore dell'area, rappresenta il valore dell'area attuale ricavato dalle tabelle ICI del Comune

- Plusvalore, risultato tra la differenza del valore V2 e il valore V1

- Beneficio a favore del Comune, è in questo caso pari al 30% del Plusvalore Vpv

Le presenti tabelle di calcolo costituiscono una metodologia valutativa di massima tramite le quali è possibile quantificare sia il plus-valore derivante dalla trasformazione proposta sia l'ammontare a favore del soggetto pubblico. L'analisi attuata si suddivide in tre tabelle di calcolo: Costi, Ricavi e Beneficio Economico.

La metodologia proposta, applicando il metodo del valore di trasformazione tramite stima analitica, esamina da una parte l'ammontare dei costi che l'imprenditore deve affrontare per la realizzazione dell'intervento proposto e dall'altra i ricavi nei quali lo stesso imprenditore potrebbe incorrere nella fase di commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

Tale prospetto quantifica i ricavi del privato derivanti dall'attuazione del progetto e la relativa quantità di beni e servizi che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire extra standard. A fronte dell'ipotesi proposta di riqualificare un ambito già destinato dal PRG vigente a commerciale anonima, con un indice fondiario pari a 1 mq/mq (e perciò con un'elevata potenzialità edificatoria ancora da utilizzare), si è considerato che il valore monetario delle opere e dei servizi acquisiti dal Comune fosse pari ad almeno il 30% del plus valore determinato dal piano finanziario.

I valori introdotti dovranno essere in ogni modo verificati e valutati nella loro attendibilità anche sulla base del giudizio di esperti.

Nel calcolo non è stato considerato il Lotto B che, nell'ipotesi prevista, mantiene l'attuale destinazione residenziale, con un semplice adeguamento dello strumento urbanistico

## VALUTAZIONI

## Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS

COMPONENTI AMBIENTALI	INDICATORI	U.M.	CONTROLLO PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI (in relazione all'art.65 delle NT del PAT)		
			Zona a destinazione residenziale	Nuove strade	Opere di Urbanizzazione
PRESSIONE	SAU consumata	mq/anno	Nessuna detrazione di suolo agricolo	Nessuna detrazione di suolo agricolo	Nessuna detrazione di suolo agricolo
	Variazione permeabilità del suolo	mq/anno	Nessun incremento impermeabilità	Nessun incremento impermeabilità	Ridotto aumento impermeabilità (parcheggio pubblico)
	Inquinamento acustico e atmosferico	Descrizione	Aumento numero spostamenti in automobile	Aumento numero spostamenti in automobile	Riduzione impatto sull'atmosfera
STATO	Indicatori demografici	n.	Nuovi abitanti teorici		
	Volume residenziale	mc/anno	Nuovo volume residenziale		
	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab			Aumento del verde pubblico pro-capite (parco pubblico)
	Accessibilità a servizi e attrezzature	n.			Realizzazione nuovi spazi pubblici
RISPOSTA	Valorizzazione degli ambiti naturalistici	Descrizione	Intervento di riqualificazione		Aumento del verde pubblico
	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Edificazione interna al contesto urbanizzato		
	Interventi di bioedilizia	Descrizione	Incentivo degli interventi di bioedilizia		
	Sostenibilità degli edifici	%	Incentivo degli interventi di bioedilizia		



Come riportato all'articolo 65 della normativa del Piano Strutturale, "al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio".

Sulla base del livello territoriale e del relativo approfondimento progettuale dell'intervento, si è scelta la natura del modello di valutazione da seguire e cioè in grado di fornire misure quali-quantitative degli input individuati nell'ambito esaminato. Tale valutazione si traduce nella predisposizione di una matrice qualitativa all'interno della quale confrontare ed incrociare gli interventi previsti dalla proposta progettuale in parola con gli indicatori, ripartiti per famiglia, individuati dal P.A.T. (art. 65 N.T.A. del .P.A.T.).

Sono stati presi in considerazione alcuni indicatori a fianco dei quali si è cercato di attribuire un giudizio, seguendo i criteri di valutazione adoperati dalla V.A.S., rispetto agli interventi proposti all'interno dell'ambito.

La matrice degli impatti risulta quindi formata dagli interventi (in ascissa) e dagli indicatori prestazionali (in ordinata), in ogni cella di indagine vengono stimati qualitativamente gli impatti secondo i seguenti giudizi: buono, discreto, mediocre, cattivo.

Dalla lettura della tabella risulta come dalla riqualificazione proposta gli unici impatti considerati di discreto inserimento riguarderebbero caratteri tipici di un'espansione residenziale: l'aumento dell'impermeabilità per realizzare superfici a parcheggio e dei veicoli dei nuovi residenti transitanti nell'area.

Tuttavia bisogna considerare gli impatti positivi che verranno provocati a seguito della trasformazione proposta: difatti, si andrebbero a creare nuove superfici verdi in grado di migliorare notevolmente la permeabilità del suolo rispetto alla condizione attuale (la gran parte delle superfici al momento si presenta asfaltata) e si destinerebbero alla fruizione pubblica vaste superfici verdi.

## Valutazione di Compatibilità Idraulica

## LEGENDA

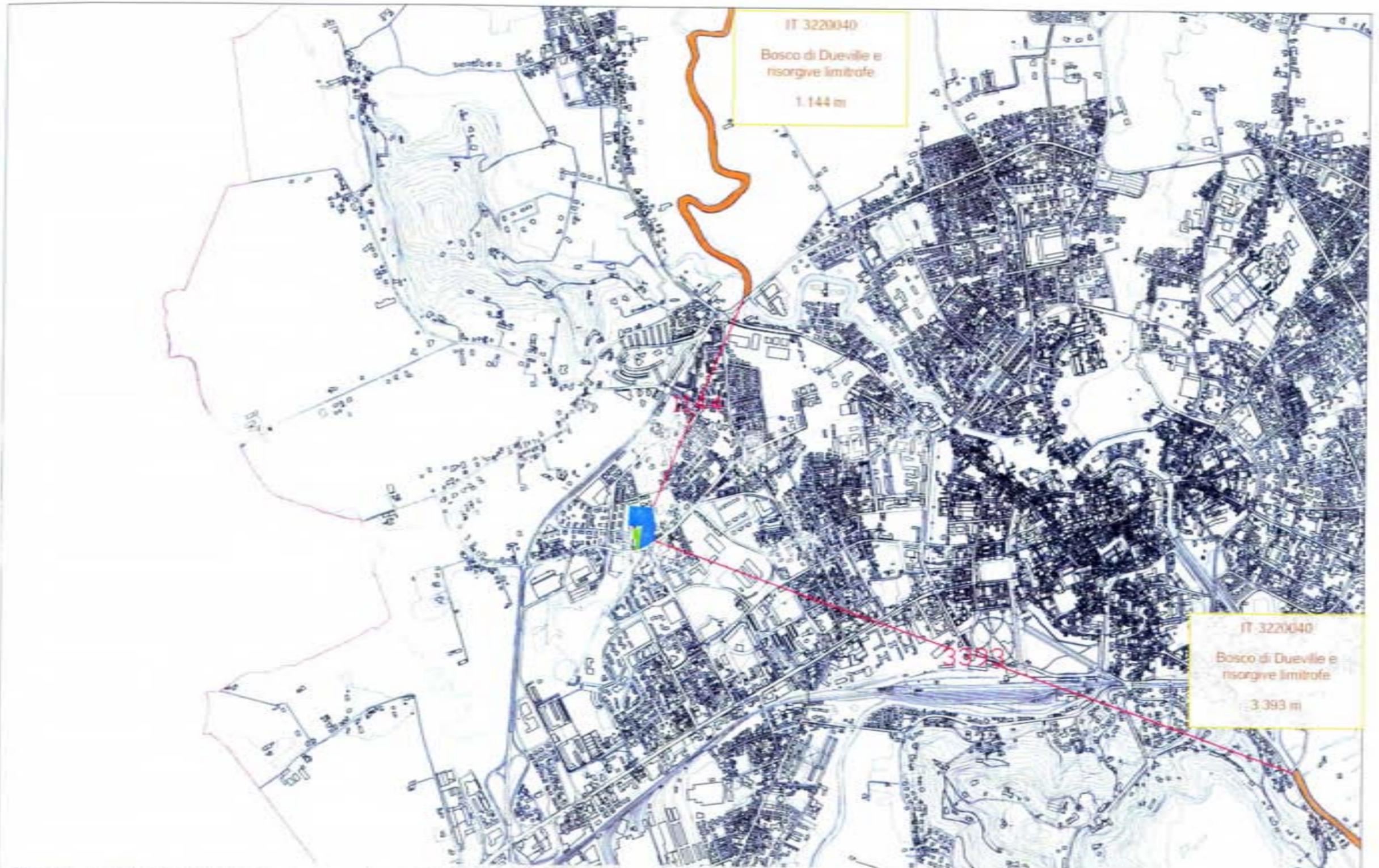
-  Area intervento - Comparto A
-  Area intervento - Comparto B
-  P2 Area a media pericolosità
-  Area fluviale



## Valutazione di Incidenza ambientale

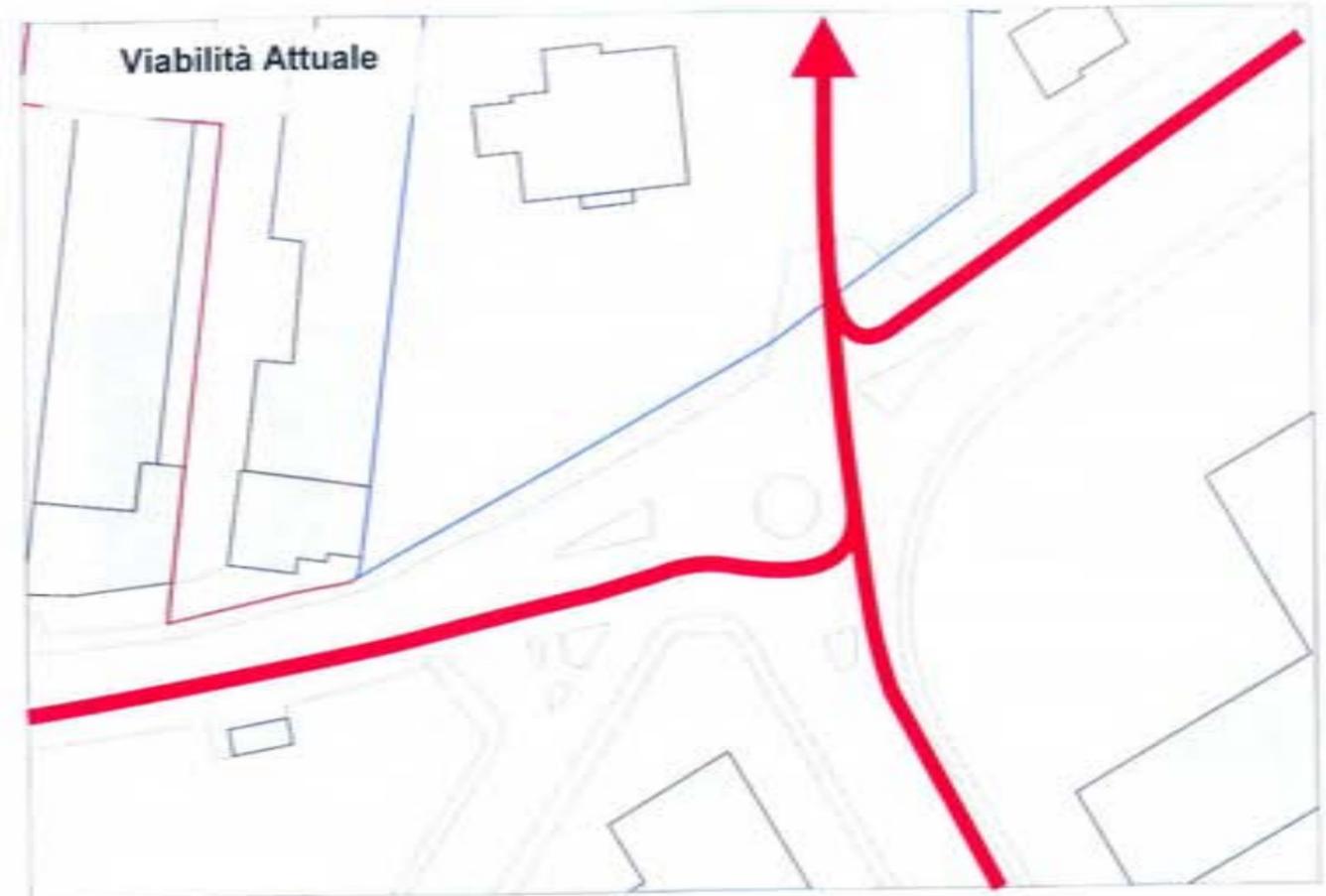
## LEGENDA

- Perimetro Comparto A
- Perimetro Comparto B
- Confine comunale
- Ambito S.I.C.



L'area in oggetto è localizzata ad una ragguardevole distanza variabile tra 1 e 3 km dal S.I.C. "IT 3220040 - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

Pertanto, valutando sia come la trasformazione proposta non consista in un'implementazione di tessuto costruito sia come siano frapposti tra tale area e l'ambito S.I.C. contesti urbanizzati e infrastrutture viarie tali da causare una barriera antropica, si può affermare che la presente proposta non risulti significativamente incidente sui S.I.C. e, quindi, vi sia la possibilità di non procedere tramite Valutazione di Incidenza Ambientale specifica rientrando all'interno delle casistiche escluse dalla V.Inc.A. allegata al P.A.T. approvato.



### Valutazione di impatto sulla mobilità - Nuovo sistema di accesso

A seguito delle indicazioni fornite dal Settore Mobilità e Trasporti del Comune di Vicenza, si propone un nuovo sistema viabilistico per il sistema di accesso all'area in oggetto.

Infatti, attualmente, il sistema di accesso risulta essere anomalo, tuttavia viene consetito a fronte del flusso di veicoli ridotto gravitante all'interno della superficie in parola.

A seguito della trasformazione proposta, tale flusso subirà un incremento e, di conseguenza, il sistema di accesso attuale risulterebbe problematico.

Pertanto, la nuova proposta avanzata prevede una modifica al sistema di accesso all'area che risulti essere agevole e non generatore di problematiche.



## Relazione illustrativa

Con la presente istanza i sigg. Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro, entrambi residenti a Vicenza, e la società Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza, propongono la riqualificazione a fini prevalentemente residenziali di un'area di loro proprietà, collocata a Vicenza in via Btg. Val Leogra e Strada delle Cattane.

Tale superficie, localizzata internamente ad un contesto edilizio consolidato, risulta essere attualmente a destinazione commerciale anonima, anche se una porzione risulta attualmente già adoperata a fini residenziali.

La presente richiesta prevede la riclassificazione dell'intera zona a scopi prevalentemente residenziali per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

L'area in oggetto risulta essere già agevolmente collegata sia alla viabilità esistente sia alle reti dei sottoservizi necessari per la realizzabilità della trasformazione proposta.

All'interno dell'area la nuova trasformazione avrà un carattere sia residenziale privato sia di fruizione pubblica, trovando un armonioso inserimento all'interno del tessuto insediativo esistente.

È importante sottolineare come attualmente gran parte della superficie pavimentata risulti essere asfaltata, mentre, a seguito dell'intervento, verrà trasformata in ampio spazio verde, parte del quale fruibile liberamente dal pubblico.

Si prevede la realizzazione di superfici da adibire a parcheggio pubblico tali da garantire un agevole accesso alle zone circostanti.

Inoltre, nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo all'area in parola, denominato Comparto B, con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, sul quale i sottoscritti hanno iniziato un dialogo con i proprietari, per condividere un percorso comune di trasformazione e riuso dell'ambito. In questo senso, a vantaggio dell'interesse generale, si chiede all'Amministrazione comunale di definire un programma di incontri e di azioni per raggiungere l'obiettivo comune.

I sottoscritti società Reniero Servizi S.R.L., Reniero Maria Romana e Lancellotti Alessandro, in qualità di proprietari dei terreni in oggetto, inoltrano formale proposta al primo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza

### RICHIEDENDO

**Una riqualificazione della zona in oggetto a scopi prevalentemente residenziali, che tenga conto degli indici urbanistici già presenti e riconosciuti nell'area, per permettere la realizzazione di una nuova area residenziale di pregio.**

Con la presente istanza si dichiara che la proprietà, oltre ad effettuare le integrazioni previste al punto 3 lettera B dello schema di accordo allegato, che verranno prodotte nel mese di novembre 2011, è disponibile ad effettuare le integrazioni che gli Uffici Comunali riterranno opportune e necessarie e a definire con l'Amministrazione Comunale eventuali forme di accordo e/o di perequazione urbanistica.

Distinti saluti

Vicenza, li 30 novembre 2011

Reniero Servizi S.R.L.

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro

RENIERO SERVIZI S.r.l.  
*Reniero*

*Reniero*

*Lancellotti Alessandro*

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**LORELLA  
BRESSANELLO**  
n° 571  
*L. Bressanello*

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**FRANCO  
ZANELLA**  
n° 009  
*F. Zanello*

Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo si possa fare riferimento a:  
Società Reniero Servizi srl, via Btg. Val Leogra n. 168 - 36100 VICENZA

**ALLEGATO - Schema di Accordo ex art. 6 L.R. 11/04**

Versione adeguata alle integrazioni del 30 novembre 2011 (sostituisce il precedente schema presentato in data 31 ottobre 2011).

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

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

E

i Sigg.

- Reniero Maria Romana in qualità di Amministratore Unico della Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza in Via Battaglione Val Leogra 168;
- Reniero Maria Romana nata a Vicenza il 14 marzo 1954, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2;
- Lancellotti Alessandro nato a Vicenza il 25 novembre 1982, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2.

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

- Reniero Maria Romana in qualità di Amministratore Unico della Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza in Via Battaglione Val Leogra 168;

- Reniero Maria Romana nata a Vicenza il 14 marzo 1954, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2;
- Lancellotti Alessandro nato a Vicenza il 25 novembre 1982, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2.

in qualità di proprietari degli immobili di seguito descritti, 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 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 la Ditta dichiara la disponibilità a definire con l'Amministrazione Comunale eventuali forme di accordo e/o di perequazione urbanistica;

- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la presente proposta è descritta negli elaborati allegati, come precisato al successivo punto 3, che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in particolar modo, nella riqualificazione e riabilitazione di un'area strategica, attraverso un ridisegno dell'ambito e un riuso con funzioni compatibili con il contesto urbano in cui il comparto è inserito. La proposta prevede inoltre una perequazione, basata su negoziazione, da investire nella costruzione della città pubblica, secondo i piani e i programmi dell'Amministrazione Comunale;
- che la proposta di progetto risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si farà carico di verificare la fattibilità della proposta, in sede attuativa, richiedendo/acquisendo pareri e facendo ulteriori verifiche;<sup>1</sup>
- che la proposta di progetto 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 siti in Comune di Vicenza e identificati catastalmente al foglio n. 63, mapp.li n° 16, 43, 226, 468, 469, 470, 471, 960,

1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283 – di qui in avanti indicati come "Immobili" - aventi una superficie di circa 17.214 mq (denominato Comparto A);

2. per i suddetti Immobili il PAT prevede quale azione strategica un "tessuto urbano consolidato", nel quale sono ammessi interventi di riqualificazione e riuso funzionale e che, rispetto all'osservazione presentata (n. 245), lo strumento prevede che "L'accoglimento/accoglimento parziale dell'osservazione potrà trovare risposta in sede di redazione di P.I., come precisato al punto 1 lett. a) delle valutazioni conclusive";
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - A – Documenti allegati alla proposta del 31 ottobre 2011:
    - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato al punto 1);
    - 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) individuazione dell'ambito oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative;
    - e) descrizione e analisi:
      - della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT;
      - della pianificazione sovracomunale;
      - dei vincoli presenti;
      - urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale;
  - B – Documenti integrati il 30 novembre 2011:
    - f) schema di assetto generale (*scheda normativa ed esemplificazione progettuale*) 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 – o vincolare - all'Amministrazione Comunale;
    - g) dati e valutazioni di progetto:
      - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, altezza massima);
      - considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;
      - considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
      - considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;

<sup>1</sup> Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

- considerazioni sulla valutazione di impatto sulla viabilità;
  - i costi di realizzazione degli interventi (urbanizzazioni, realizzazione degli edifici) distinti tra pubblici e privati;
  - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- l) gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'interno dell'area, saranno attuati nei 5 anni di validità del PI;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, 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;
- c) a presentare la documentazione prevista per la pianificazione operativa e per il rilascio dei permessi di costruire.
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 operativa e di progettazione

esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, 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 l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui, in sede di approvazione del PI, vengano introdotte delle lievi modifiche che, in ogni caso, non dovranno variare le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso.

#### 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;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo della città;
- 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:

**- Il Comune di Vicenza**

1. ad inserire l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 nel primo Piano degli Interventi;
2. ad approvare il primo Piano degli Interventi entro il termine del 30 giugno 2012;
3. ad assumere tutte le iniziative per coordinare le fasi di adozione e approvazione del PUA, nel rispetto dei termini previsti per legge;
4. ad approvare il/i permesso/i di costruire riferiti all'edificazione riconosciuta alla Ditta con il presente accordo entro 4 (quattro) mesi dalla presentazione della richiesta da parte della Ditta;
5. a riconoscere i dati tecnici proposti dalla Ditta e concordati con l'Amministrazione Comunale;
6. a riconoscere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione riferiti alle volumetrie private ammesse.

**- La Ditta:**

- a) a progettare e realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione all'interno dell'area, nei 5 anni di validità del P.I.;
- b) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'area;
- c) a riconoscere al Comune, come dichiarato nella proposta, la perequazione nei modi concordati.

**Art. 3 – Obiettivi**

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

a) La Ditta:

dare attuazione alla trasformazione dell'ambito, attraverso un intervento edilizio di riqualificazione e riuso funzionale, a carattere prevalentemente residenziale, con edifici di elevata qualità architettonica;

b) Il Comune:

- Dare attuazione alla riqualificazione di un ambito strategico della città, ricavando spazi di uso pubblico;
- Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

**Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Entro 360 gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa, concordata con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili**

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le eventuali bonifiche ambientali dell'ambito, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli oggetto di indagine ambientale.

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 operativa e di rilascio dei permessi di costruire; i provvedimenti sono 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 operativa e di rilascio dei permessi di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. Dette modifiche saranno soggette ad approvazione da parte degli Uffici competenti.

**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 (dodici) dalla sottoscrizione o nel caso di

approvazione con modifiche che variano le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso .

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto di approvazione definitiva dello stesso 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**

Qualsiasi controversia comunque riconducibile al presente accordo e, in particolare, alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione, nonché a quanto posto in essere in esecuzione dello stesso, sarà deferita in arbitrato rituale e demandata alla decisione di un collegio composto di tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dalla Ditta, e il terzo, con funzione di presidente, sull'accordo degli arbitri così nominati.

Insorta la controversia, ciascuna delle parti potrà richiedere all'altra parte la costituzione del collegio arbitrale, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, designando nel contempo l'arbitro di propria nomina.

Qualora, trascorsi 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'altra parte non provveda con le stesse modalità indicate al punto precedente alla nomina del proprio arbitro ovvero qualora i due arbitri designati dalle parti non scegliessero entro il medesimo termine il terzo componente del

collegio, la nomina verrà fatta, su istanza della parte più diligente, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto, con applicazione delle disposizioni contenute negli articoli da 806 a 831 del codice di procedura civile e renderà il lodo arbitrale nel termine di giorni 180 (centottanta) dalla propria costituzione.

Per tutto quanto non previsto nella presente clausola compromissoria, si fa rinvio alle norme del codice di procedura civile, fermo restando che il lodo arbitrale sarà impugnabile per violazione di norma di diritto relative al merito della controversia.

La presente clausola compromissoria non sarà applicabile alle controversie che non possano essere risolte mediante arbitrato.

Il collegio arbitrale avrà sede nel territorio del Comune di Vicenza.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

Vicenza, li

Il Sindaco Achille Variati

Reniero Servizi S.R.L.

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro

Versione adeguata alle integrazioni del 30 novembre 2011 (sostituisce il precedente schema proposto in data 31 ottobre 2011)

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

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

**E**

i Sigg.

- Reniero Maria Romana in qualità di Amministratore Unico della Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza in Via Battaglione Val Leogra 168;
- Reniero Maria Romana nata a Vicenza il 14 marzo 1954, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2;
- Lancellotti Alessandro nato a Vicenza il 25 novembre 1982, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2.

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

- Reniero Maria Romana in qualità di Amministratore Unico della Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza in Via Battaglione Val Leogra 168;
- Reniero Maria Romana nata a Vicenza il 14 marzo 1954, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2;
- Lancellotti Alessandro nato a Vicenza il 25 novembre 1982, residente a Vicenza in Strada delle Cattane 2.

in qualità di proprietari degli immobili di seguito descritti, 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 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 la Ditta dichiara la disponibilità a definire con l'Amministrazione Comunale eventuali forme di accordo e/o di perequazione urbanistica;
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la presente proposta è descritta negli elaborati allegati, come precisato al successivo punto 3, che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in particolar modo, nella riqualificazione e riabilitazione di un'area strategica, attraverso un ridisegno dell'ambito e un riuso con funzioni compatibili con il contesto urbano in cui il comparto è inserito. La proposta prevede inoltre una perequazione, basata su negoziazione, da investire nella costruzione della città pubblica, secondo i piani e i programmi dell'Amministrazione Comunale;
- che la proposta di progetto risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si farà carico di verificare la fattibilità della proposta, in sede attuativa, richiedendo/acquisendo pareri e facendo ulteriori verifiche;<sup>1</sup>
- che la proposta di progetto non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

<sup>1</sup> Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

## 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 siti in Comune di Vicenza e identificati catastalmente al foglio n. 63, mapp.li n° 16, 43, 226, 468, 469, 470, 471, 960, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283 – di qui in avanti indicati come "Immobili" - aventi una superficie di circa 17.214 mq (denominato Comparto A);
2. per i suddetti Immobili il PAT prevede quale azione strategica un "tessuto urbano consolidato", nel quale sono ammessi interventi di riqualificazione e riuso funzionale e che, rispetto all'osservazione presentata (n. 243), lo strumento prevede che "L'accoglimento/accoglimento parziale dell'osservazione potrà trovare risposta in sede di redazione di P.I., come precisato al punto 1 lett. a) delle valutazioni conclusive";
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - A – Documenti allegati alla proposta del 31 ottobre 2011:
    - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato al punto 1);
    - 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) individuazione dell'ambito oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative;
    - e) descrizione e analisi:
      - della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT;
      - della pianificazione sovracomunale;
      - dei vincoli presenti;
      - urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale;
  - B – Documenti integrati il 30 novembre 2011;

- f) schema di assetto generale (*scheda normativa ed esemplificazione progettuale*) 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 – o vincolare - all'Amministrazione Comunale;
- g) dati e valutazioni di progetto:
- la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, altezza massima);
  - considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;
  - considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;
  - considerazioni sulla valutazione di impatto sulla viabilità;
  - i costi di realizzazione degli interventi (urbanizzazioni, realizzazione degli edifici) distinti tra pubblici e privati;
  - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- l) gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'interno dell'area, saranno attuati nei 5 anni di validità del PI;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, 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;
- c) a presentare la documentazione prevista per la pianificazione operativa e per il rilascio dei permessi di costruire.

- 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 operativa e di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, 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 l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui, in sede di approvazione del PI, vengano introdotte delle lievi modifiche che, in ogni caso, non dovranno variare le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso.

#### **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;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo della città;
- 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:

##### **- Il Comune di Vicenza**

- 1. ad inserire l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 nel primo Piano degli Interventi;

2. ad approvare il primo Piano degli Interventi entro il termine del 30 giugno 2012;
3. ad assumere tutte le iniziative per coordinare le fasi di adozione e approvazione del PUA, nel rispetto dei termini previsti per legge;
4. ad approvare il/i permesso/i di costruire riferiti all'edificazione riconosciuta alla Ditta con il presente accordo entro 4 (quattro) mesi dalla presentazione della richiesta da parte della Ditta;
5. a riconoscere i dati tecnici proposti dalla Ditta e concordati con l'Amministrazione Comunale;
6. a riconoscere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione riferiti alle volumetrie private ammesse.

- **La Ditta:**

- a) a progettare e realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione all'interno dell'area, nei 5 anni di validità del P.I;
- b) a stipulare a favore del Comune di Vicenza idonea polizza assicurativa a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'area;
- c) a riconoscere al Comune, come dichiarato nella proposta, la perequazione nei modi concordati.

**Art. 3 – Obiettivi**

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

- a) La Ditta:
  - dare attuazione alla trasformazione dell'ambito, attraverso un intervento edilizio di riqualificazione e riuso funzionale, a carattere prevalentemente residenziale, con edifici di elevata qualità architettonica;
- b) Il Comune:
  - Dare attuazione alla riqualificazione di un ambito strategico della città, ricavando spazi di uso pubblico;
  - Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

**Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Entro 360 gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa, concordata con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili**

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le eventuali bonifiche ambientali dell'ambito, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli oggetto di indagine ambientale.

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 operativa e di rilascio dei permessi di costruire; i provvedimenti sono 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 operativa e di rilascio dei permessi di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. Dette modifiche saranno soggette ad approvazione da parte degli Uffici competenti.

#### **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 (dodici) dalla sottoscrizione o nel caso di approvazione con modifiche che variano le caratteristiche urbanistiche generali e i contenuti economici dell'accordo stesso .

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto di approvazione definitiva dello stesso 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**

Qualsiasi controversia comunque riconducibile al presente accordo e, in particolare, alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione, nonché a quanto posto in essere in esecuzione dello stesso, sarà deferita in arbitrato rituale e demandata alla decisione di un collegio composto di tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dalla Ditta, e il terzo, con funzione di presidente, sull'accordo degli arbitri così nominati.

Insorta la controversia, ciascuna delle parti potrà richiedere all'altra parte la costituzione del collegio arbitrale, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, designando nel contempo l'arbitro di propria nomina.

Qualora, trascorsi 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'altra parte non provveda con le stesse modalità indicate al punto precedente alla nomina del proprio arbitro ovvero qualora i due arbitri designati dalle parti non scegliessero entro il medesimo termine il terzo componente del collegio, la nomina verrà fatta, su istanza della parte più diligente, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto, con applicazione delle disposizioni contenute negli articoli da 806 a 831 del codice di procedura civile e renderà il lodo arbitrale nel termine di giorni 180 (centottanta) dalla propria costituzione.

Per tutto quanto non previsto nella presente clausola compromissoria, si fa rinvio alle norme del codice di procedura civile, fermo restando che il lodo arbitrale sarà impugnabile per violazione di norma di diritto relative al merito della controversia.

La presente clausola compromissoria non sarà applicabile alle controversie che non possano essere risolte mediante arbitrato.

Il collegio arbitrale avrà sede nel territorio del Comune di Vicenza.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

Vicenza, li .....

Il Sindaco Achille Variati

Reniero Servizi S.R.L.

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro

# **Valutazione economica dell'accordo fra il Comune di Vicenza e Reniero servizi s.r.l, Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro**

(documento redatto in conformità con le "Linee Guida per il proponente" trasmesse dal  
Comune di Vicenza)

Proprietà:

Reniero servizi s.r.l

Reniero Maria Romana

Lancellotti Alessandro  
Dicembre 2011

## La determinazione del valore di mercato ante accordo

Tipologia immobile	Unità di misura	Quantità
Aree a destinazione commerciale annonaria	Mq di superficie fondiaria	<b>17.300</b>

## AREE EDIFICABILI O DISMESSE

Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Localizzazione	
quartiere	
via	<b>Via Btg. Val Leogra e Strada delle Cattane</b>

Mappa localizzazione



Figura 1 – Ortofoto con individuazione area di interesse (scala adattata)



Area intervento – Comparto A



Area intervento – Comparto B

<b>Identificativi catastali</b>			
<i>Catasto terreni</i>			
Sezione	Foglio	Mappale	Coltura
	63		16
	63		43
	63		470
	63		471
	63		960
	63		1278
	63		1279
	63		1280
	63		1281
	63		1282
	63		1283

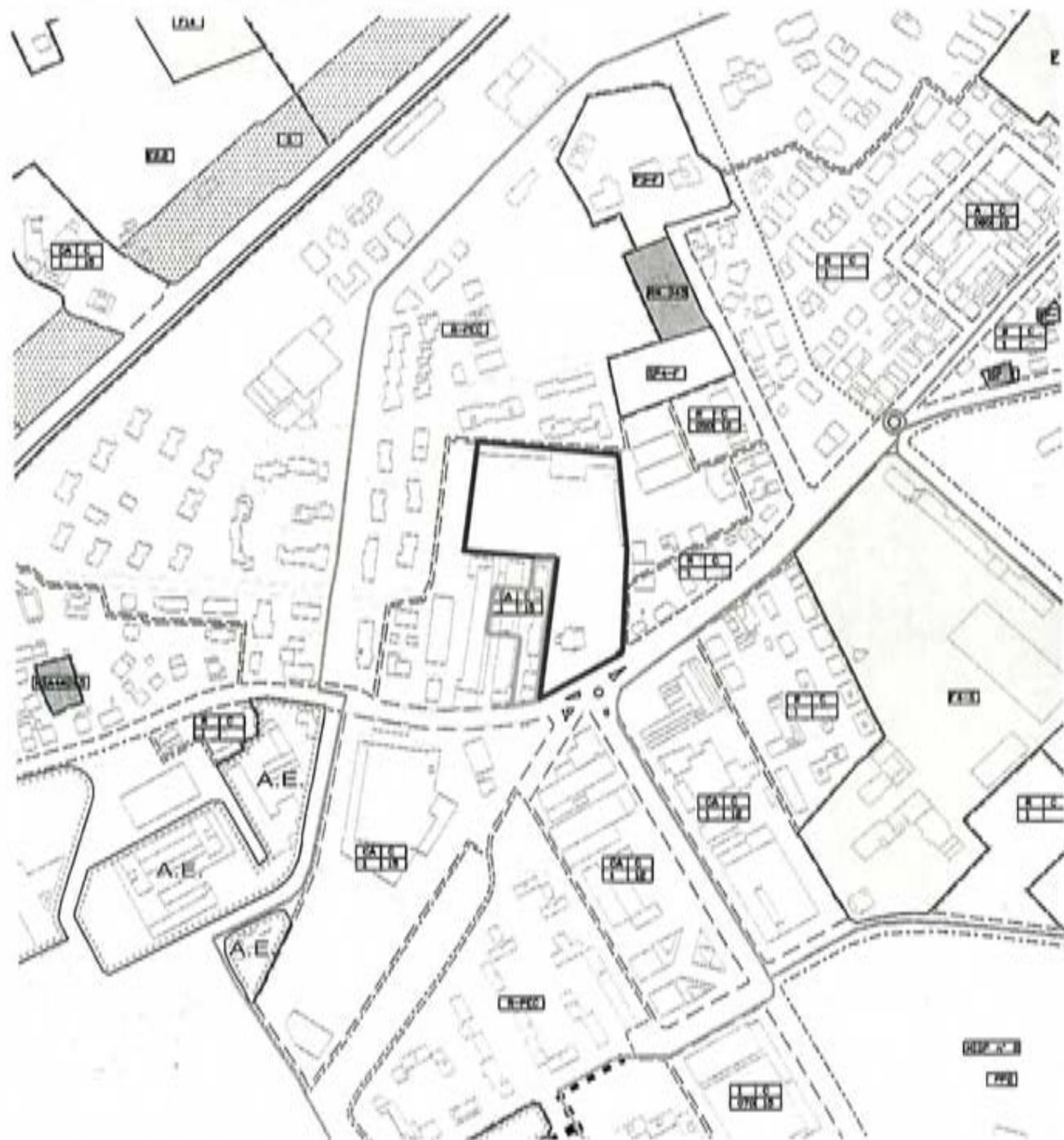
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale
	63			
	63	226		1 C/6
	63	226		2 C/6
	63	226		4 A/7
	63	226		5 A/7
	63	468		D/8
	63	469		D/8



**Figura 2** – Estratto mappa catastale, foglio 63 (scala adattata)

<b>Urbanistica</b>		
ZTO	<b>Zona Commerciale Annonaria (CA)</b>	
Articolo NTA		<b>art. 46</b>

Estratto Variante Tecnica



**Figura 3** – estratto Variante Tecnica Approvata (scala 1:5000)

-  Area intervento – Comparto A
-  Area intervento – Comparto B

## Documentazione fotografica



Figura 4 – coni visuali delle fotografie

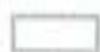
-  Area intervento – Comparto A
-  Area intervento – Comparto B



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

### Tabella di valutazione per un'area con destinazione commerciale/annonaria

Dati dimensionali e valutazione	
Superficie fondiaria (Sf) area (mq)	<b>17.300</b>

Mix funzioni possibili	%	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq) <sup>1</sup>
direzionale	40	6.920	7.958
commerciale / annonaria	60	10.380	11.937
<b>Totale</b>		<b>17.300</b>	<b>19.895</b>

Durata totale iniziativa (anni, semestri)	<b>2 anni</b>
---	---------------

Ricavi di vendita attesi (euro/mq)		
- residenziale		
- direzionale	<b>1.900</b>	<b>15.120.200</b>
- commerciale/annonaria	<b>1.800</b>	<b>21.486.600</b>
- artigianale		
<b>Totale</b>		<b>36.606.800,00</b>

Costi di costruzione edifici (euro/mq)		
- residenziale		
- direzionale	<b>1.200</b>	<b>9.549.600</b>
- commerciale/annonaria	<b>1.000</b>	<b>11.937.000</b>
- artigianale/industriale		
<b>Totale</b>		<b>21.486.600,00</b>

Costi particolari a carico del privato	Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente
Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, e demolizione edifici esistenti	<b>2.900.300,00</b>
Spese varie (oneri finanziari, profitto imprenditore, progettazione)	<b>7.028.685,00</b>

Valore unitario di mercato (euro/mq Sf)	<b>300,07</b>
Valore di mercato totale dell'area (euro)	<b>5.191.215,00<sup>2</sup></b>

1 - Per il calcolo totale dei Ricavi e dei Costi si è fatto riferimento alla Superficie Lorda, determinata dalla Superficie Utile aumentata del 15 %.

2 - Si conferma il valore riportato nella proposta del 30 novembre e s.m.l. pari a euro **5.100.000,00**, riferito alle tabelle ICI del Comune.

## **Determinazione del Valore di mercato post accordo**

### Lo stato di fatto

L'area oggetto della proposta è collocata internamente al tessuto urbano occidentale del comune di Vicenza.

Si tratta di una superficie commerciale anonaria localizzata all'interno di un'area a vocazione prettamente residenziale, mentre nelle sue vicinanze sono presenti importanti strutture adibite a fini commerciali.

Il lato sud della superficie è delimitato dal tracciato viario su cui insistono via Battaglione Val Leogra e Strada della Cattane.

Nella prima si accede tramite una strada privata e al suo interno sono presenti un'abitazione, dotata di ampie superfici verdi, e un edificio contenente sia uffici sia locali a magazzino.

La maggior parte della superficie pavimentata risulta essere asfaltata e alcuni segmenti perimetrali sono destinati al posteggio di veicoli privati.

### Il contesto urbano

L'ambito è caratterizzato da un tessuto urbano consolidato principalmente a vocazione sia residenziale che commerciale e direzionale.

Tale dicotomia è definita dalla viabilità composta da Strada delle Cattane e via Btg. Val Leogra, che sembra dividere il contesto in due ambiti a diversa vocazione.

Pertanto, la modifica della destinazione dell'area in oggetto a fini residenziali sarebbe coerente con il contesto all'interno del quale risulta inserita l'area in oggetto.

### La capacità edificatoria prevista dall'accordo (dati tecnici indicativi)

Superficie territoriale	17.300 mq
U.T.	0,75 mq/mq
S.U. max	12.910 mq
H max	18 ml
N° max piani fuori terra	6 piani

### Destinazioni d'uso previste

Con la presente istanza i sigg. Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro, entrambi residenti a Vicenza, e la società Reniero Servizi S.R.L., con sede a Vicenza, propongono la riqualificazione a fini prevalentemente residenziali di un'area di loro proprietà, collocata a Vicenza in via Btg. Val Leogra e Strada delle Cattane.

Tale superficie, localizzata internamente ad un contesto edilizio consolidato, risulta essere attualmente a destinazione commerciale anonaria, anche se una porzione risulta attualmente già adoperata a fini residenziali.

La presente richiesta prevede la riclassificazione dell'intera zona a scopi prevalentemente residenziali per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

L'area in oggetto risulta essere già agevolmente collegata sia alla viabilità esistente sia alle reti dei sottoservizi necessari per la realizzabilità della trasformazione proposta.

All'interno dell'area la nuova trasformazione avrà un carattere sia residenziale privato sia di fruizione pubblica, trovando un armonioso inserimento all'interno del tessuto insediativo esistente.

È importante sottolineare come attualmente gran parte della superficie pavimentata risulti essere asfaltata, mentre, a seguito dell'intervento, verrà trasformata in ampio spazio verde, parte del quale fruibile liberamente dal pubblico.

Si prevede la realizzazione anche di superfici da adibire a parcheggio pubblico tali da garantire un agevole accesso alle zone circostanti.

Inoltre, nella documentazione viene evidenziato un ambito limitrofo all'area in parola, denominato Comparto B, con medesime caratteristiche urbanistiche e funzionali, sul quale i sottoscritti hanno iniziato un dialogo con i proprietari, per condividere un percorso comune di trasformazione e riuso dell'ambito. In questo senso, a vantaggio dell'interesse generale, si chiede all'Amministrazione Comunale di definire un programma di incontri e di azioni per raggiungere l'obiettivo comune.

#### Modalità attuative

Si propone una riclassificazione dell'intera zona a scopi prevalentemente residenziali, che tenga conto degli indici urbanistici già presenti e riconosciuti nell'area, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

#### Tempi di esecuzione degli interventi

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione saranno eseguiti entro 5 anni dalla data di approvazione del primo Piano degli Interventi.

Gli interventi relativi alle edificazioni private verranno realizzati nei termini di validità del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che disciplina l'attuazione dell'intervento.

### Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione			
Superficie territoriale (St) area (mq)			<b>17.300</b>
indice di edificabilità (mq/mq)			<b>0.75</b>
Superficie edificabile (mq)			<b>12.910</b>
<b>Mix funzioni possibili</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Utile (mq)</b>	<b>Sup. Lorda (mq)<sup>3</sup></b>
- residenziale	<b>90</b>	<b>11.619</b>	<b>13361,85</b>
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili	<b>10</b>	<b>1.291</b>	<b>1484,65</b>
<b>Totale</b>		<b>12.910</b>	<b>14846,50</b>
Durata totale iniziativa (anni, semestri) - PUA	<b>- opere di urbanizzazione: 5 anni</b> <b>- edificazione private: 10 anni (tempi PUA)</b>		
Ricavi di vendita attesi (euro/mq)			
- residenziale			<b>2.100</b>
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili			<b>2.100</b>
<b>Totale</b>			<b>31.177.650,00</b>
Costi di costruzione edifici (euro/mq)			
- residenziale			<b>1.250</b>
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili			<b>1.200</b>
<b>Totale</b>			<b>18.483.892,00</b>
Costi particolari a carico del privato	<b>Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente</b>		
Opere di urbanizzazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, demolizione fabbricato			<b>1.424.630,00</b>
Spese varie (oneri finanziari, profitto imprenditore, progettazione)			<b>5.866.154,00</b>
Valore unitario di mercato (euro/mq St)			<b>312,31</b>
Valore di mercato totale dell'area (euro)			<b>5.402.974,00<sup>4</sup></b>

Manufatti da demolire

Superficie coperta (mq)	Altezza edificio (mt)	Volume (mc)
(Magazzino) 2100 mq circa	5	10.500
(Uffici) 280 mq circa	6	1.680
(Uffici) 88 mq circa	3	264
(Rimesse camper) 380 mq circa	4	1.520

**3 - Per il calcolo totale dei Ricavi e dei Costi si è fatto riferimento alla Superficie Lorda, determinata dalla Superficie Utile aumentata del 15 %.**

**4 - Si conferma il valore riportato nella proposta del 30 novembre e s.m.l. pari a euro 5.667.963,00.**

### **Determinazione del valore economico del beneficio pubblico**

Il Plusvalore è così calcolato:

V1 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA POST ACCORDO = 5.667.963,00 euro

V2 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA ANTE ACCORDO = 5.100.000,00 euro

PV - PLUSVALORE (V1-V2) = 567.963,00 euro

Il privato propone per il beneficio pubblico:

la corresponsione, all'Amministrazione Comunale, di un contributo monetario o la realizzazione di opere e/o servizi alla collettività, secondo modalità e tempistiche da concordare.

SETTORE URBANISTICA  
PRESENTATO IL

29 FEB 2012

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. ....14892.....  
Data.....1.3.2012.....

Spett.le

Dipartimento per la Progettazione e L'innovazione del  
Territorio

Dir. Bortoli Antonio

Comune di Vicenza

Piazza Biade, 26

36100 Vicenza

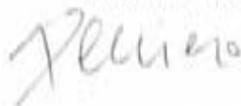
Oggetto: Proposta per il Piano degli Interventi (P.I.) – Integrazione proposta **Reniero Servizi S.r.l., Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro.**

A seguito della richiesta pervenuta dal Comune di Vicenza in data 21 febbraio 2012, numero di protocollo 12495 di PGN, si consegnano numero due copie cartacee della documentazione integrativa richiesta, relativa alla proposta di Accordo ai sensi art.6 L.R. 11/04 presentata al Comune di Vicenza a nome della società Reniero Servizi S.r.l., Reniero Maria Romana, Lancellotti Alessandro.

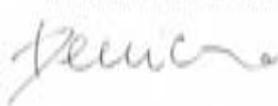
In attesa di riscontro e a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si inviano i migliori saluti.

Vicenza, li 29 febbraio 2012

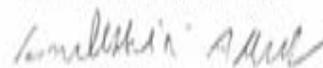
Reniero Servizi S.r.l.



Reniero Maria Romana



Lancellotti Alessandro



*Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento a:*

Società Reniero Servizi S.r.l., Viale Btg. Val Leogra n. 168 – 36100 Vicenza (VI)

**Integrazioni alla richiesta pervenuta in data 21 febbraio 2012, n. 12495 PGN.**

**In merito alla richiesta da parte del Comune di Vicenza di visionare gli atti di proprietà,**  
vengono allegati gli atti notarili attestanti la proprietà.

**In merito all'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree e alla presenza di cisterne interrato,**  
**si precisa quanto segue,**

Il terreno in questione è stato acquistato negli anni '40 ed era utilizzato a fini agricoli. Con l'insediamento dell'attività, il terreno è stato sistemato con stabilizzato e asfaltato. L'attività, tutt'ora in essere, non è attività inquinante, trattandosi di attività di trasporti.

Attualmente ci sono due cisterne in uso all'attività.

Si rimane comunque a disposizione per le eventuali integrazioni che il Comune riterrà opportune per il proseguo della pratica.

Si precisa, peraltro, che, come già riportato nella documentazione presentata, ogni costo inerente l'eventuale bonifica dell'area sarà ad esclusivo carico dei privati.

**Riguardo al dimensionamento degli standard si evidenzia che,**

come riportato nelle precedenti integrazioni, la proposta prevede di garantire la realizzazione dei soli standard primari, pari a mq 2.590, derivanti dal seguente calcolo:

Superficie Utile = 12.910 mq

Mq di S.U. a disposizione per ogni abitante = 50 mq:

$$12.910 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 259 \text{ abitanti teorici}$$

In base alla normativa vigente, per ogni abitante teorico spettano 10 mq di standard primari:

$$259 \text{ abit.} \times 10 \text{ mq} = 2.590 \text{ mq}$$

Tale superficie verrà suddivisa tra verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico. Per quanto riguarda gli standard secondari si propone la loro monetizzazione.

**Per le percentuali delle destinazioni d'uso adoperate all'interno della valutazione economica ante accordo si fa notare come,**

all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al Capo III (Zone per insediamenti economico produttivi) art.44 (Destinazioni d'uso) comma 6, sia riportata una tabella nella quale sono stabilite le quote percentuali delle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle zone CA, all'interno delle quali ricade l'area in parola.

In detta tabella viene riportato come nelle zone CA la superficie minima per le attività commerciali annonarie si attesti al 40%.

Pertanto, è ammessa la previsione di una destinazione commerciale annonaria del 60%, come ipotizzata all'interno della valutazione economica ante accordo presentata a dicembre 2011.

Nelle medesima tabella è riportato come la superficie massima destinata alle attività direzionali sia del 30%; tuttavia, al comma 8 dell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione viene riportato come sia consentita la distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone soggette a Intervento Edilizio Diretto con una tolleranza sul totale del 10% in più o in meno rispetto a quanto stabilito al comma 6.

Pertanto, l'ipotesi del 40% rientra nei limiti previsti per le zone soggette a Intervento Edilizio Diretto.

**In merito allo studio sul sistema della mobilità si allega da pag. 8 studio preliminare d'impatto.**

Di seguito vengono riportate le tabelle presentate all'interno della valutazione economica di dicembre 2011 con i costi dettagliati per ogni singola categoria:

Tabella di valutazione per un'area con destinazione direzionale, commerciale/annonaria

Dati dimensionali e valutazione	
Superficie fondiaria (Sf) area (mq)	17.300

Mix funzioni possibili	%	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq) <sup>1</sup>
- direzionale	40	6.920	7.958
- commerciale annonaria	60	10.380	11.937
Totale		17.300	19.895

Durata totale iniziativa (anni, semestri)	2 anni
---	--------

Ricavi di vendita attesi (euro/mq)		
- direzionale	1.900	15.120.200,00
- commerciale annonaria	1.800	21.486.600,00
Totale €		36.606.800,00

Costi di costruzione edifici (euro/mq)		
- direzionale	1.200	9.549.600,00
- commerciale annonaria	1.000	11.937.000,00
Totale €		21.486.600,00

Costi particolari a carico del privato	Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente
Demolizione edificio esistente	100.000,00
Oneri di urbanizzazione	700.300,00
Contributo costo di costruzione	2.100.000,00
Profitto imprenditore <i>10% 3.660.680</i>	3.660.680,00
Oneri professionali per la progettazione <i>10% 2.148.660</i>	2.148.660,00
Oneri finanziari <i>6% 1.219.345</i>	1.219.345,00
Totale €	9.928.985,00

Valore unitario di mercato (euro/mq Sf)	300,07
Valore di mercato totale dell'area (euro)	5.191.215,00 <sup>2</sup>

1 - Per il calcolo totale dei Ricavi e dei Costi si è fatto riferimento alla Superficie Lorda, determinata dalla Superficie Utile aumentata del 15 %.

2 - Si conferma il valore riportato nella proposta del 30 novembre e s.m.i. pari a euro 5.100.000,00, riferito alle tabelle ICI del Comune.

Tabella di valutazione per un'area con destinazione prevalentemente residenziale

Dati dimensionali e valutazione	
Superficie territoriale (St) area (mq)	17.300
Indice di edificabilità (mq/mq)	0.75
Superficie edificabile (mq)	12.910

Mix funzioni possibili	%	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq) <sup>3</sup>
- residenziale	90	11.619	13.361,85
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili	10	1.291	1.484,65
Totale		12.910	14.846,50

Durata totale iniziativa (anni, semestri) - PUA	- opere di urbanizzazione: 5 anni - edificazioni private: 10 anni (tempi PUA)
---	--

Ricavi di vendita attesi (euro/mq)		
- residenziale	2.100	28.059.885,00
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili	2.100	3.117.765,00
Totale €		31.177.650,00

Costi di costruzione edifici (euro/mq)		
- residenziale	1.250	16.702.312,00
- direzionale, commerciale e altri usi compatibili	1.200	1.781.580,00
Totale €		18.483.892,00

Costi particolari a carico del privato	Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente
Opere di urbanizzazione	774.630,00
Demolizione edificio esistente	100.000,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	265.010,00
Contributo costo di costruzione	284.990,00
Profitto imprenditore	3.117.765,00
Oneri professionali per la progettazione	1.848.389,00
Oneri finanziari	900.000,00
Totale €	7.290.784,00

Valore unitario di mercato (euro/mq St)	312,31
Valore di mercato totale dell'area (euro)	5.402.974,00 <sup>4</sup>

3 - Per il calcolo totale dei Ricavi e dei Costi si è fatto riferimento alla Superficie Lorda, determinata dalla Superficie Utile aumentata del 15 %.

4 - Si conferma il valore riportato nella proposta del 30 novembre e s.m.l. pari a euro 5.667.963,00.

In base alle percentuali minime e ai criteri stabiliti con deliberazione di G.C. n. 365 del 14 dicembre 2011, la percentuale del plusvalore a favore dell'Amministrazione Comunale viene così stimata:

considerando che:

- l'area in parola è posizionata internamente all'ATO 2 (valore 4);
- l'area ha una superficie pari a 17.300 mq (valore 4);
- la funzione prevalente dell'area è residenziale, essendo pari al 90% (valore 3);
- la superficie verde è pari al 35% della superficie totale (valore 2);

Il valore è:  $112 \cdot 2500 / 2 = 140.000 \cdot 2,5\%$

la proposta viene valutata come "di elevata rilevanza urbana", cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 30%,  $40\%$

Pertanto, in riferimento al plusvalore stimato pari a euro 567.963,00 (cinquecentosessantasettemilanovecentosessantatre,00), il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a euro 170.388,90 (centosettantamilatrecentoottantotto,90).

227.185,20

Vicenza, il 29 febbraio 2012

Reniero Servizi S.r.l.



Reniero Maria Romana



Lancellotti Alessandro



## Studio preliminare d'impatto sul sistema della mobilità.

In merito allo studio preliminare di impatto sul sistema della mobilità si riportano le seguenti analisi e considerazioni:

- Rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento.

Come evidenziato nella cartografia riportata nelle pagine seguenti, l'area d'intervento risulta inserita in una fitta maglia stradale, con una viabilità caratterizzata da molteplici livelli di servizio.

Analizzando il contesto si evidenziano alcuni aspetti:

- risulta ben servito dai trasporti pubblici, con un rilevante attraversamento di linee degli autobus ed un conseguente cospicuo numero di fermate;
- la rete ciclabile esistente, pur non presentando una continuità, consente un agevole collegamento con le aree circostanti;
- i marciapiedi pedonali non sempre risultano presenti su ambo i lati delle strade. Tuttavia, tramite gli attraversamenti pedonali, i percorsi risultano essere comunque agevoli e in grado di garantire il collegamento con le fermate degli autobus;
- sono presenti ampie superfici a parcheggio per lo più ad uso privato legato alle attività commerciali e direzionali presenti in zona. Risulta pertanto auspicabile l'ipotesi, qui proposta, della realizzazione di nuove superfici da destinare a parcheggio pubblico.

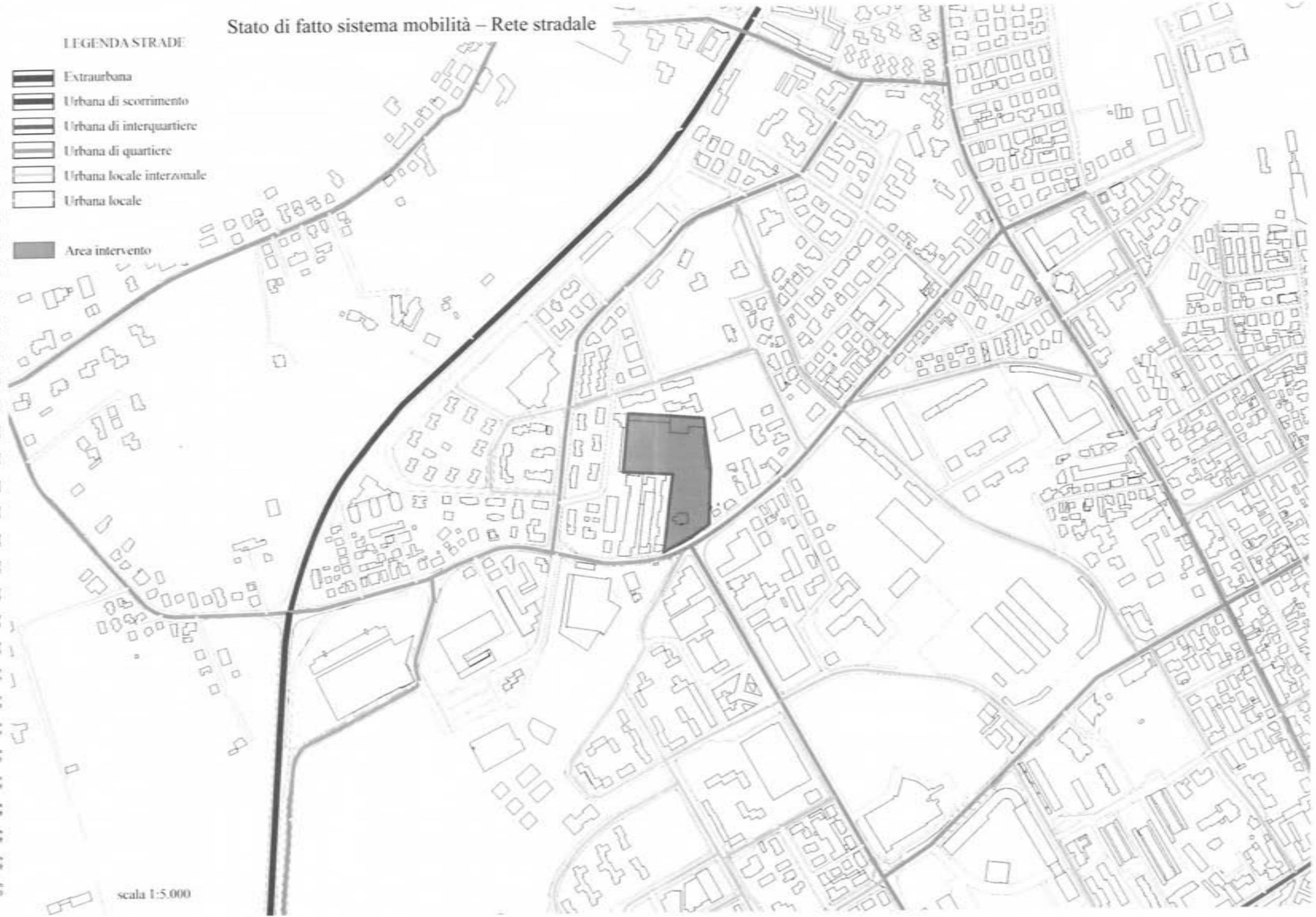
Da segnalare inoltre la presenza di un parcheggio d'interscambio servito dalla linea 7 del trasporto pubblico locale urbano.

Risulta infine molto diffusa la sosta veicolare lungo le strade in cui non sia in vigore il divieto di sosta.

# Stato di fatto sistema mobilità – Rete stradale

## LEGENDA STRADE

- Extraurbana
- Urbana di scorrimento
- Urbana di interquartiere
- Urbana di quartiere
- Urbana locale interzonale
- Urbana locale
- Area intervento



scala 1:5.000

# Tavola offerta della mobilità

## LEGENDA

- Marciapiedi
- ⋯ Attraversamenti pedonali
- Piste ciclabili
- Linee di trasporto pubblico
- Fermate trasporto pubblico
- Superfici a parcheggio
- I Parcheggio d'interscambio
- Area intervento



- Rappresentazione dei flussi di traffico nelle strade principali.

Si fa presente come non siano a disposizione del Settore Mobilità e Trasporti del Comune di Vicenza dati in merito ai flussi di traffico interessanti le reti contermini all'area d'intervento.

- Valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dal nuovo insediamento; valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità

Le Superfici Utili rappresentano il punto di partenza per calcolare i carichi insediativi.

Si premette che nella presente stima di mobilità non viene considerata la S.U. afferente al lotto B (vedi cartografia "Scheda Normativa" allegata alla valutazione economica di dicembre 2011), poiché al suo interno non sono previsti interventi o, in alternativa, è previsto un trasferimento limitato di Superficie Utile dal Lotto A e, pertanto, non si andranno ad alterare i flussi di traffico attualmente generati dal lotto B.

In questo modo, si considera esclusivamente la S.U. afferente al solo lotto A, con Superficie Utile di mq 12.000.

In esso la destinazione prevista è prevalentemente residenziale (90%), con 10.800 mq di S.U. destinati alle residenze, e in parte direzionale (o adoperata per altri usi compatibili), con 1.200 mq di S.U..

I parametri adoperati per calcolare i carichi insediativi sono i seguenti:

- per la residenza si calcola un nuovo residente ogni 40 mq di S.U.;
- per gli addetti delle attività direzionali si calcolano le superfici ad uso comune e non comune (rispettivamente il 30% e il 70%); si calcola un addetto ogni 30 mq di S.U. non comune, in questo caso pari a mq 840.

Dal numero di residenti e degli addetti si ricavano i carichi veicolari giornalieri in base al seguente parametro:

- n° di veicoli prodotti da residenti ed addetti è pari al 65% del numero sia di residenti sia di addetti (questo dato viene ricavato dalle informazioni sulla ripartizione modale di Vicenza).

Le quantità ricavate sono indicate nella tabella seguente.

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Residenti	Addetti	N° veicoli		TOTALE veicoli
				Residenti	Addetti	
Residenziale (90%)	10.800	270		176		176
Direzionale (10%)	1.200		28		19	19
						195

Il numero di veicoli che si prevede verranno generati o attratti dalla trasformazione proposta sono circa 200 (il valore dei veicoli viene arrotondato in quanto si tratta di stime) in un giorno medio della settimana dalle ore 7:00 alle 20:00.

Di questi oltre il 90% sono movimenti legati alla residenzialità, mentre i restanti movimenti sono legati alle attività direzionali.

A fronte della sopra citata mancanza di dati in merito ai flussi di traffico nell'area d'analisi, al fine di comprendere se la rete possa accogliere tale incremento di veicoli generato dai nuovi insediamenti, sono stati effettuati dei sopralluoghi nei pressi della rotatoria posizionata tra Strada delle Cattane e Viale Btg Val Leogra negli orari di maggiore carico delle reti, ovvero nelle ore di punta del mattino (7:30-8:30) e della sera (18:00-19:00).

Come si deduce dalle fotografie in allegato e dai filmati contenuti nel DVD allegato alla presente, in queste fasce orarie i carichi veicolari sono tali da non comportare la formazione di code e, pertanto, si ritiene che l'incremento dei veicoli derivante dall'intervento proposto non andrebbe ad intaccare il livello di servizio della viabilità afferente al nodo in questione.

Inoltre, si deve considerare come, a seguito dell'eventuale accoglimento dell'intervento in parola, si andrebbero a sostituire le attuali attività insediate nell'area in oggetto, le quali generano un considerevole movimento di mezzi pesanti, che all'oggi costituiscono elementi di criticità per la rete.

- Proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità

Preliminarmente, si evidenzia come non ci siano alternative valide per l'accessibilità sulla quale si regge il lotto.

Alla luce delle problematiche presenti nella rotatoria tra Strada delle Cattane, Viale Btg Val Leogra e Viale Francesco Crispi, precedentemente esposte nell'integrazione del 30 novembre 2011, si ipotizza dunque una esemplificazione progettuale in grado di risolvere tali problematiche.

L'accesso veicolare all'area sarà consentito esclusivamente da Viale Btg Val Leogra. Tale accessibilità, come riportato nell'integrazione del 30 novembre 2011, si regge anche sulla rotatoria presente all'incrocio tra Via Btg Val Leogra, Viale delle Fornaci, Via Giuseppe Zanardelli e Via Btg Monte Spluga.

I veicoli provenienti dall'area d'intervento non si immetteranno direttamente nella rotatoria, bensì in Viale Btg Val Leogra dando quindi la precedenza ai veicoli in essa transitanti. Tale sistema di immissione riprende quello attualmente presente tra Via Luigi Massignan e Strada delle Cattane.

Si propone inoltre di modificare la segnaletica orizzontale della rotonda per garantire un'immissione più sicura rispetto al sistema esistente.

Per quanto riguarda direttamente l'area di progetto, come riportato nell'esemplificazione progettuale presentata in data 30 novembre 2011, si prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica per garantire l'accesso e la fruizione dei parcheggi pubblici. Tale viabilità confluisce in un cul de sac che consente la svolta dei veicoli. Ad esso si collegano le viabilità private, che, posizionate ai margini dell'area d'intervento, permettono un'agevole accesso alle residenze.

La mobilità pedonale risulta separata da quella veicolare ipotizzando un percorso pedonale posizionato all'interno di una superficie destinata a verde pubblico, distanziata rispetto alla viabilità veicolare pubblica. Tale percorso si collega con Viale Btg Val Leogra tramite la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede esterno all'area d'intervento.

Franco Zanella



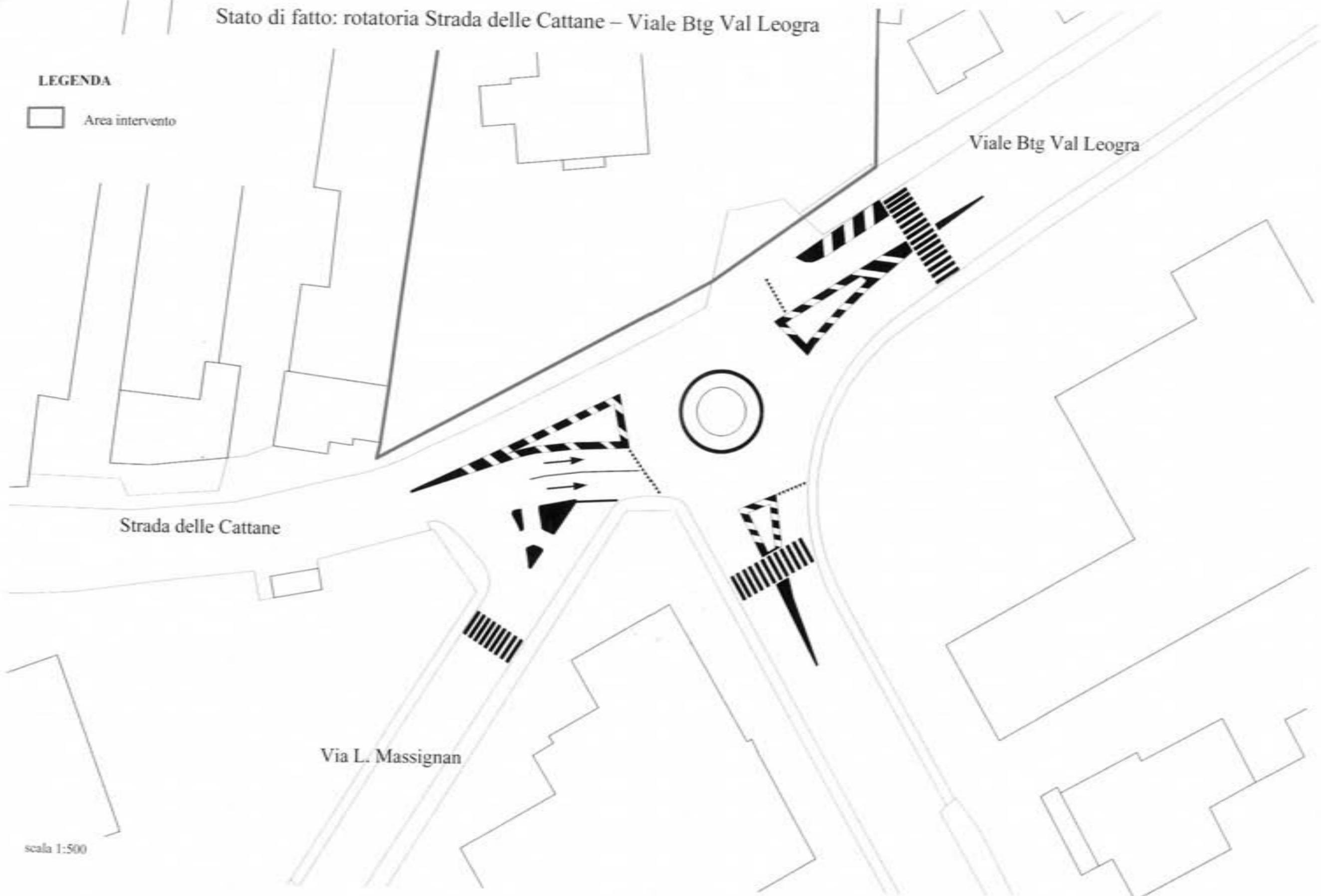
Lorella Bressanello



Stato di fatto: rotonda Strada delle Cattane – Viale Btg Val Leogra

LEGENDA

□ Area intervento

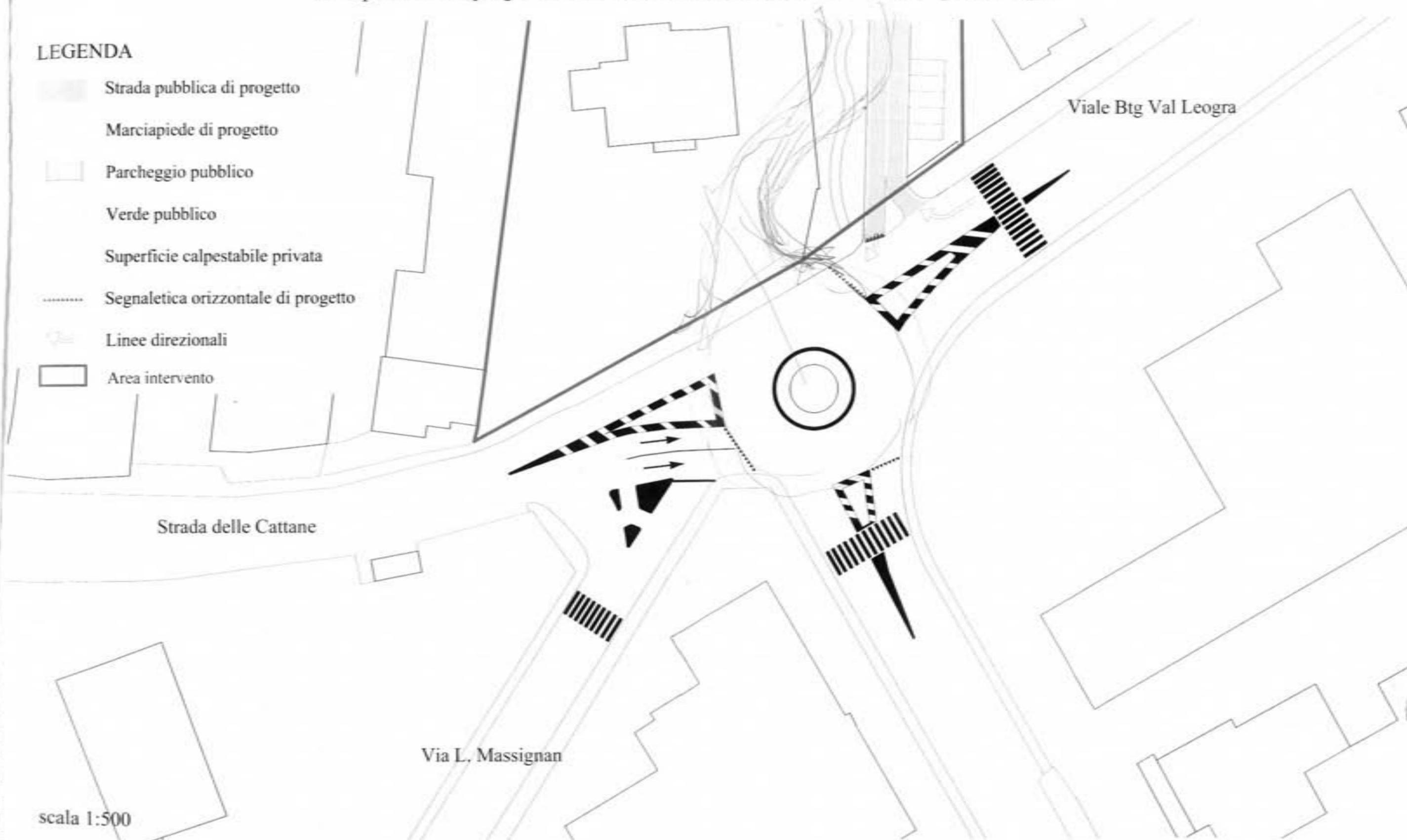


scala 1:500

# Esemplificazione progettuale: rotonda Strada delle Cattane – Viale Btg Val Leogra

## LEGENDA

- Strada pubblica di progetto
- Marciapiede di progetto
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Superficie calpestabile privata
- Segnaletica orizzontale di progetto
- Linee direzionali
- Area intervento

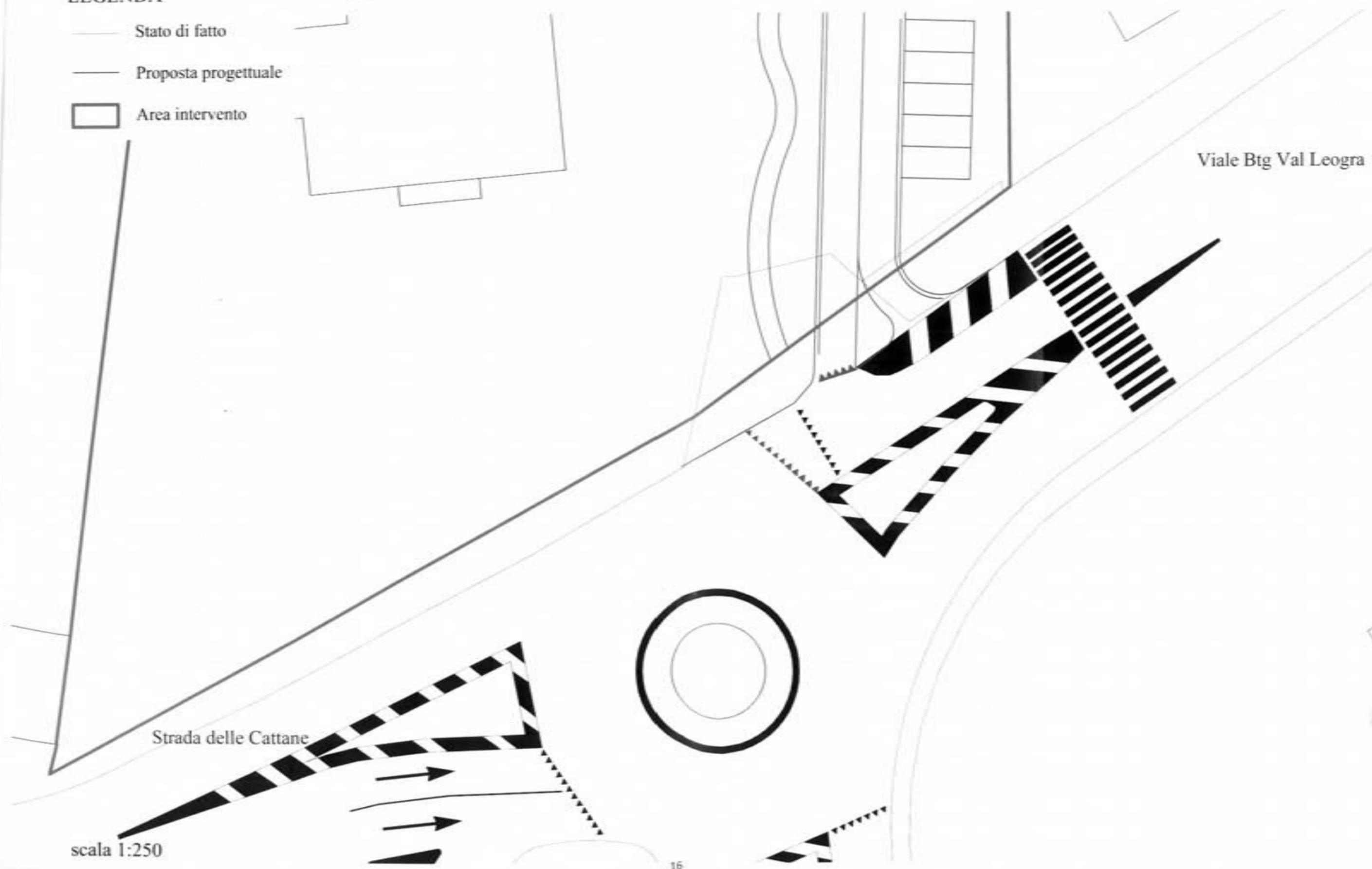
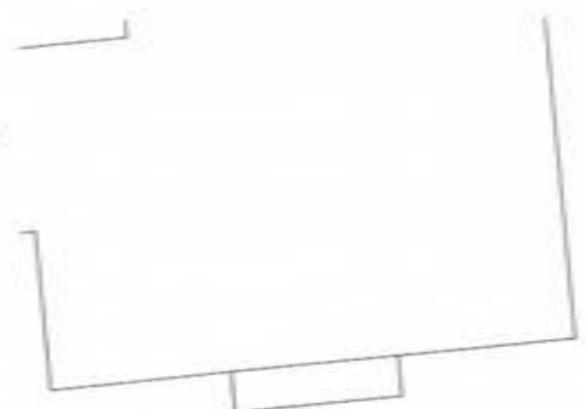


scala 1:500

Sovrapposizione stato di fatto ed esemplificazione progettuale: rotatoria Strada delle Cattane - Viale Btg Val Leogra

LEGENDA

- Stato di fatto
- Proposta progettuale
- Area intervento



Strada delle Cattane

Viale Btg Val Leogra

scala 1:250

## Allegati

### FOTOGRAFIE

Di seguito sono riportate le fotografie effettuate durante l'ora di punta del mattino 7:30 – 8:30 nella rotatoria tra Viale Btg Val Leogra, Strada delle Cattane e Viale Francesco Crispi.

- Cono visuale 1



- Cono visuale 2



- Cono visuale 3



- Cono visuale 4



- Cono visuale 5





- Cono visuale 6



- Cono visuale 7

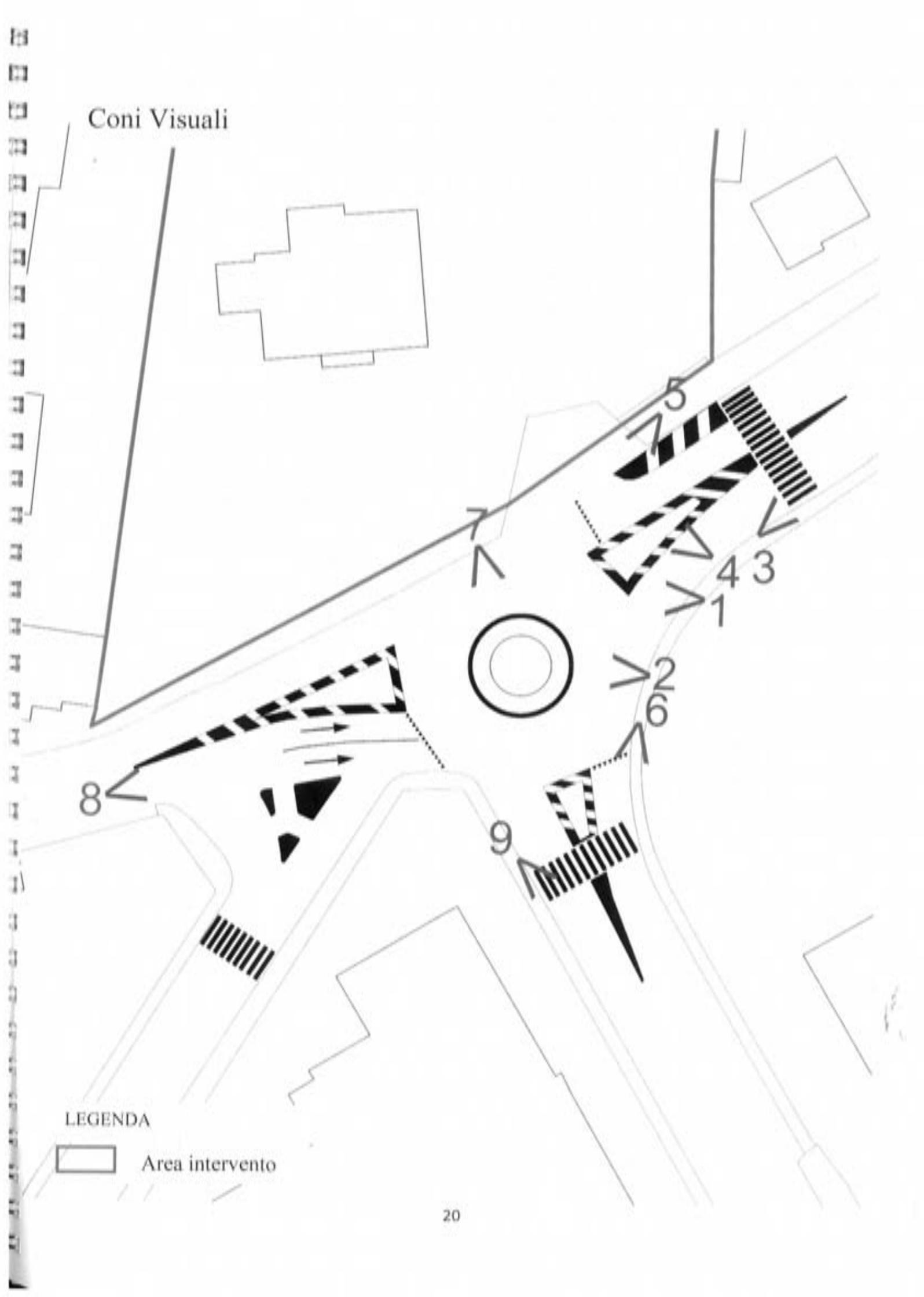


- Cono visuale 8



- Cono visuale 9





Coni Visuali

LEGENDA

Area intervento

# Esemplificazione Progettuale



## LEGENDA

AMBITO PROPOSTA  
COMPARTO A



edifici residenziali  
esistenti



edifici residenziali  
di progetto



strada pubblica



strada privata



rampa accesso  
garage interrati



parcheggi



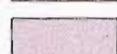
sistema di accesso  
comparto A



verde pubblico



verde privato



alberature



marciapiede



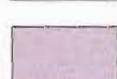
superficie calpestabile  
privata



COMPARTO B



edifici esistenti  
esterni comparto A



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**LORELLA  
BRESSANELLO**  
n° 671  
*Lorella Bressanello*

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**FRANCO  
ZANELLA**  
n° 659  
*Franco Zanella*

scala 1:500