

Comune di Vicenza

# PROPOSTA

PER IL

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Componenti:  
Ghi Giovanni  
Ghi Giuseppe  
Andrea  
Angelo  
Carolo Roberto  
Carolo Gelmina  
Carolo Redenta  
Carolo Lino  
Caro Antonella



## Sommario

Premessa.....	3
Stato di fatto.....	4
Aerofoto.....	5
Documentazione fotografica.....	6
Analisi storica.....	15
STRUMENTI URBANISTICI.....	21
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	21
Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.....	21
Tavola 2 – Carta delle fragilità.....	22
Tavola 3 - Sistema ambientale.....	23
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale.....	24
Tavola 5 – Sistema del paesaggio.....	25
Variante Tecnica al P.R.G.....	26
Piano di Assetto del Territorio.....	27
Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.....	27
Tavola 2 – Carta delle invarianti.....	28
Tavola 3 – Carta delle fragilità.....	29
Tavola 4 – Carta delle trasformabilità.....	30
Scheda direttive frazione Anconetta.....	31
Individuazione sottoservizi.....	32
Vincoli presenti.....	33
Analisi critica.....	34
PROPOSTA PROGETTUALE.....	37
Scheda normativa Ipotesi A.....	37
Esemplificazione progettuale Ipotesi A.....	38
Scheda normativa Ipotesi B.....	39
Esemplificazione progettuale Ipotesi B.....	40

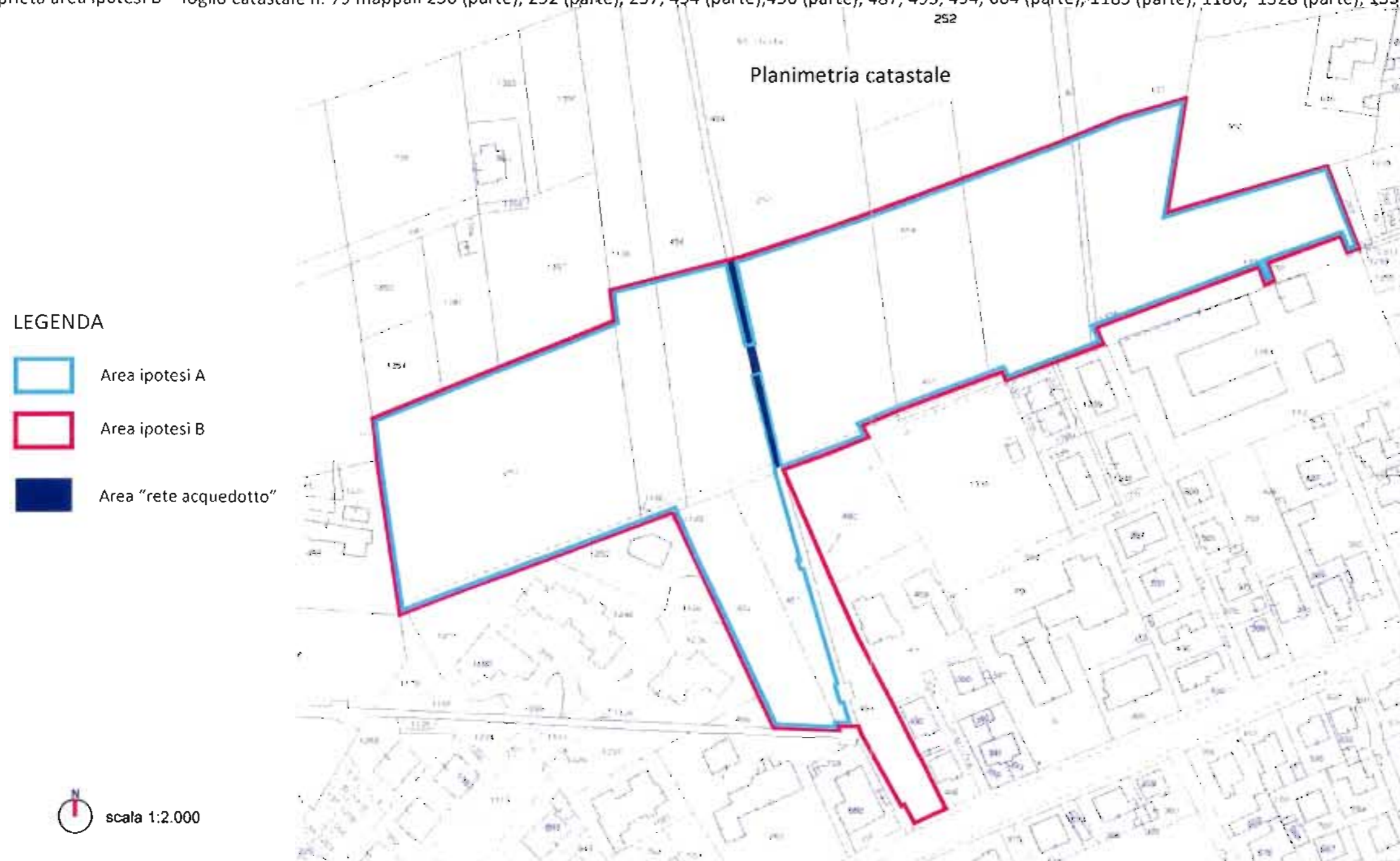
VALUTAZIONI .....	41
Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS .....	41
Valutazione di Incidenza ambientale .....	43
Valutazione di Compatibilità Idraulica .....	44
Valutazione d’impatto sul sistema della mobilità .....	45
Valutazione Economica – Area Ipotesi A .....	47
Valutazione Economica – Area Ipotesi B .....	58
Dimensionamento degli standard – Area ipotesi A .....	69
Dimensionamento degli standard – Area ipotesi B .....	70
Relazione illustrativa .....	71
ALLEGATI .....	74
Visure Catastali .....	74
Atti di proprietà .....	83

## Premessa

I signori Bianchi Giovanni, nato a Vicenza il 25 febbraio 1943 e residente a Vicenza in Viale Anconetta 129, Bianchi Giuseppe, nato a Vicenza il 4 gennaio 1951 e residente a Vicenza in Via Camaldolesi 28/A, Covi Andrea, nato ad Arzignano il 18 luglio 1985 e residente a Vicenza in Via Plona 22, Covi Angelo, nato a Dueville il 26 febbraio 1943 e residente a Monticello Conte Otto (VI) in Via F.lli Vianello Moro 34, Cuccarolo Roberto, nato a Vicenza l'11 febbraio 1938 e residente a Vicenza in Via Cereda 12, Cuccarolo Gelmina, nata a Vicenza il 25 febbraio 1949 e residente a Vicenza in Viale Anconetta 210, Cuccarolo Redenta, nata a Vicenza il 13 febbraio 1941 e residente a Vicenza in Via Leoncavallo 56, Cuccarolo Lino, nato a Vicenza l'11 dicembre 1933 e residente in Via Garzadori O. 13, Foletto Antonella, nata a Longare il 26 aprile 1959 e residente a Vicenza in Via Plona 22, propongono il presente contributo al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, come di seguito descritto.

Proprietà area ipotesi A – foglio catastale n. 79 mappali 250 (parte), 252 (parte), 257, 456 (parte), 487, 493, 684 (parte), 1185 (parte), 1186, 1328 (parte), 1330, 1332, 1334, 1371 (parte), 1372, \*

Proprietà area ipotesi B – foglio catastale n. 79 mappali 250 (parte), 252 (parte), 257, 454 (parte), 456 (parte), 487, 493, 494, 684 (parte), 1185 (parte), 1186, 1328 (parte), 1330, 1332, 1334, 1371 (parte), 1372.



\* : Il terreno catastalmente censito al foglio 79 mappale 1188, precedentemente considerato all'interno della nuova proposta di Accordo ex art. 6 della Legge Regionale 11/04 acquisita dal Comune di Vicenza al PG n. 16.858 , viene escluso dalla presente proposta in quanto ricadente nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 212 adottato con delibera di C.C. del 13 marzo 1995.

## Stato di fatto

L'area oggetto della proposta è collocata su di una superficie delimitata dalla linea FFSS Vicenza-Schio, dal tracciato di Viale Anconetta (SS 53) e dallo Stradone dei Nicolosi (SP 42)

Tale area si presenta come un terreno pianeggiante limitrofo al tessuto residenziale consolidato della frazione di Anconetta e collegata direttamente a Viale Anconetta.

Il contesto della frazione è caratterizzato dalla presenza di numerosi edifici residenziali di tipologia a blocco sorti in diversi momenti, e dall'assenza di adeguate dotazioni di strutture a servizi e, in particolar modo, di spazi per la cittadinanza.

Pertanto, in concreta attuazione delle previsioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio approvato dal Comune di Vicenza, che prevede un'espansione del tessuto costruito all'interno delle superfici in oggetto, l'area d'intervento appare come la naturale espansione della frazione di Anconetta.

**Superficie totale area ipotesi A = 34.600 mq circa**

**Superficie totale area ipotesi B = 36.800 mq circa**

Nell'ambito studio individuato dalla proposta (area ipotesi A) rientra anche parte del map. 454 fog. 79, di proprietà del Comune di Padova, interessato esclusivamente da un attraversamento della viabilità di progetto e non assoggettato alla nuova previsione urbanistica disciplinata dal presente accordo. Per tale proprietà il Piano degli Interventi riconoscerà la situazione di fatto (rete acquedotto).

L'ipotesi B prevede di inserire nel Piano la superficie di proprietà del Comune di Padova compresa all'interno dell'ambito. Tale superficie genera potenzialità edificatoria che il Comune di Padova si riserva di valorizzare nei modi opportuni. Le superfici del Comune di Padova sono interessate da verde pubblico, attraversamento stradale e superficie privata, nel rispetto dei vincoli e delle servitù.

### LEGENDA

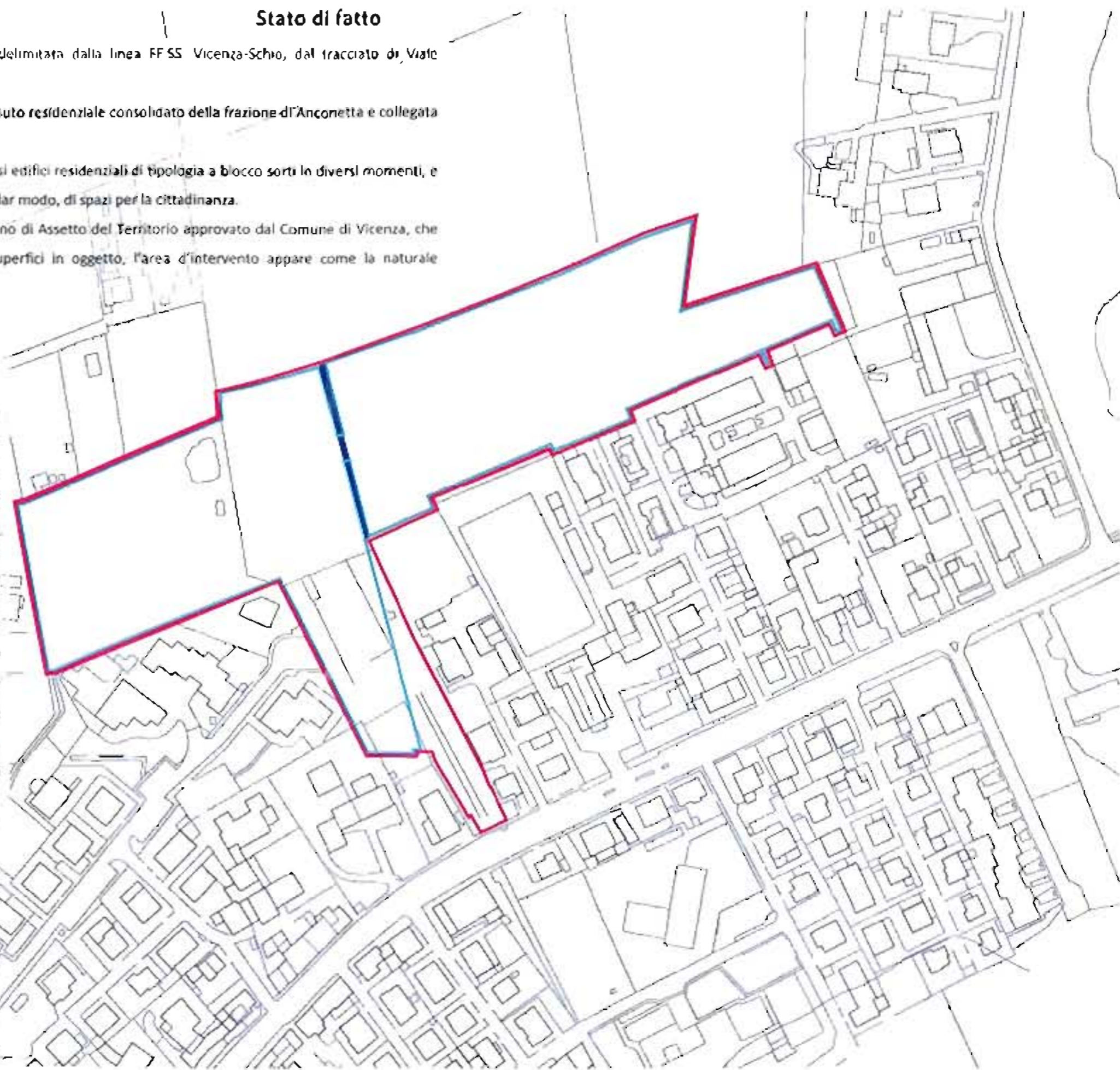


Area ipotesi A

Area ipotesi B

Area "rete acquedotto"

scala 1:2.000



# Aerofoto



LEGENDA



Area ipotesi A



Area ipotesi B



Area "rete acquedotto"

## Documentazione fotografica

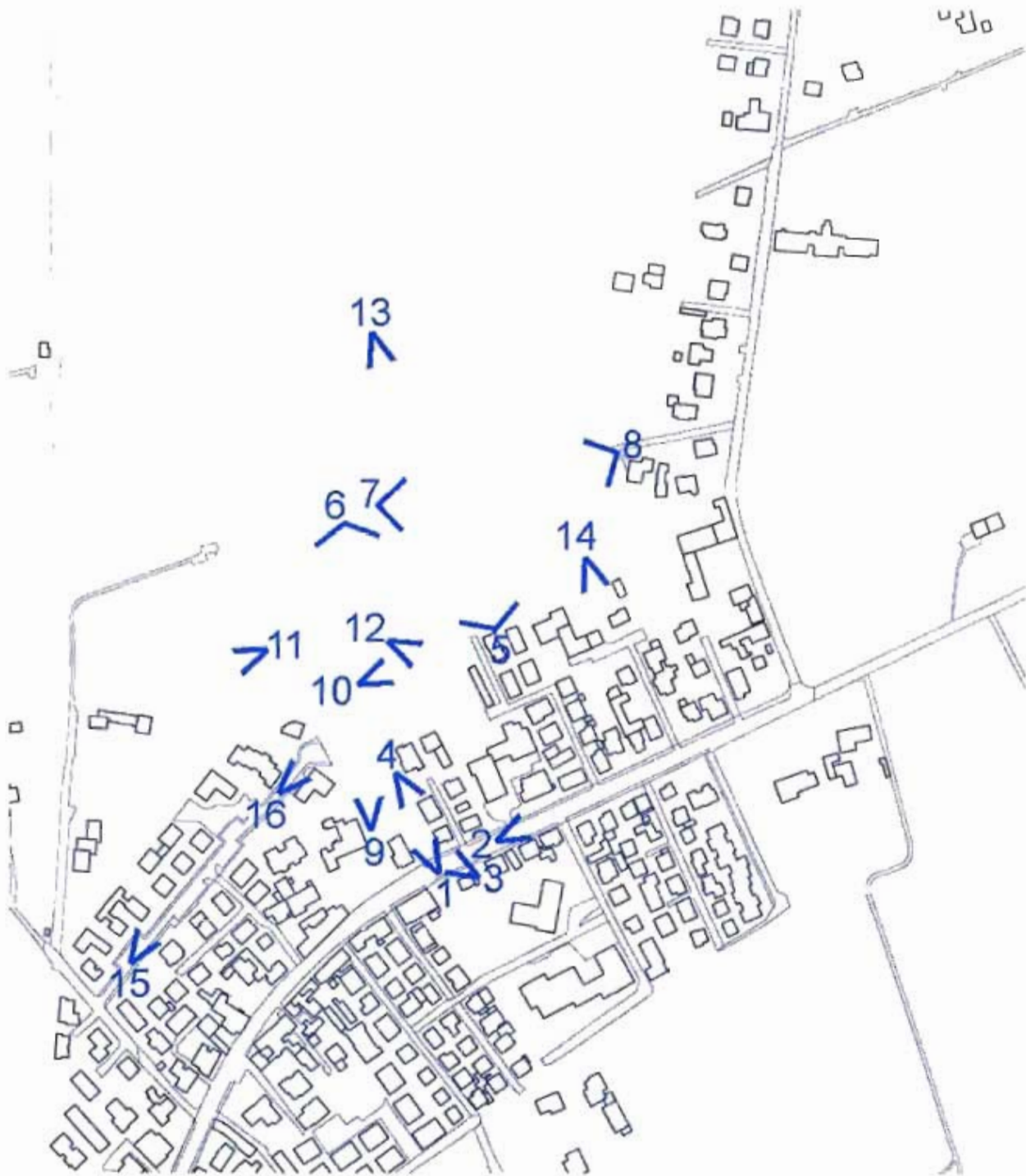




Foto 1 – Visuale da Viale Anconetta



Foto 2 – Visuale dell'abitato lungo Viale Anconetta





Foto 3 – Visuale dell'abitato lungo Viale Anconetta



Foto 4 – Vista di Viale Anconetta dall'interno dell'area d'intervento



Foto 5 - Vista panoramica area dell'intervento: asse sud nord



Foto 6 - Vista panoramica area dell'intervento: asse nord sud



Foto 7 - Vista panoramica area dell'intervento; asse ovest-est



Foto 8 - Vista panoramica area dell'intervento: asse est-ovest



Foto 9 – Superfici agricole all'interno dell'area d'intervento



Foto 10 – Superfici agricole all'interno dell'area d'intervento



Foto 11 – Superfici agricole all'interno dell'area d'intervento



Foto 12 - Vista campo sportivo della frazione di Anconetta



Foto 13 – Visuale superfici a nord dell'area intervento



Foto 14 – Vista cancellata di accesso all'area da Via Sebastiano Trevisan



Foto 15 – Vista Via dei Camaldolesi

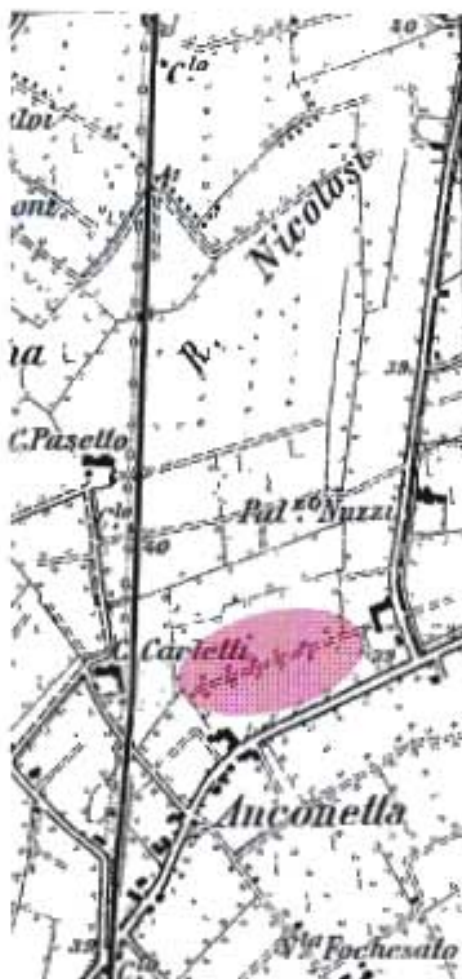


Foto 16 – Vista parte terminale di Via dei Camaldolesi

## Analisi storica

Di seguito viene presentata un'analisi dell'evoluzione storica dell'ambito di interesse, che corrisponde alle superfici comprese tra il tracciato ferroviario Vicenza-Schio, Stradone dei Nicolosi e Viale Anconetta.

Per la seguente analisi sono state utilizzate carte topografiche storiche ad opera dell'Istituto Geografico Militare, Carte Tecniche Regionali, Ortofoto e immagini satellitari.



IGM (levata) 1890 F.50 della Carta d'Italia, tavola IV S.O., scala 1:25.000

Nel 1890 l'area si presenta come un'ampia superficie agricola delimitata dal tracciato delle infrastrutture ancora oggi presenti.

A costituire la contrada Nicolosi vi sono alcuni edifici residenziali sorti lungo gli assi viari; in particolare, essi sono diffusamente distribuiti lungo entrambi i lati di Viale Anconetta.

Alcuni edifici sono adibiti alla conduzione dei fondi agricoli presenti; ad esempio i due edifici che sorgono lungo stradone dei Nicolosi - Palazzo Nuzzi e Villa Imperiali ora Lampertico (risalente al 1681) - presentano una morfologia tipica delle ville a conduzione agricola.

Le superfici agricole, di varie dimensioni, sono bonificate e una esigua parte di queste sono state adibite alla coltivazione della vite.

### Legenda



Localizzazione Area intervento



IGM (levata) 1912 F.50 della Carta d'Italia, tavola IV S.O., scala 1:25.000

Come si vede dalla cartografia storica riportata, nei venti anni seguenti si è realizzato un intervento di estrema rilevanza: è stata edificata una nuova Chiesa all'interno della contrada.



La consacrazione di questo edificio fa presumere come sia sempre maggiore l'importanza e il richiamo di questa frazione della Città. A concreta prova di quanto detto si può vedere come, attorno alle abitazioni già insediate lungo entrambi i lati di via Anconetta, siano stati realizzati ulteriori edifici residenziali di modeste dimensioni.

Permangono inalterati i siti delle due Ville presenti; graficamente è riportato come Villa Imperiali, ora Lampertico, presenti adesso una piccola Chiesa (privata) all'interno della sua struttura. Tuttavia, essendo una costruzione secolare, si può immaginare come tale Chiesa fosse già inserita all'interno della Villa ma che non fosse stata riportata graficamente nella levata cartografica precedente.

Le superfici agricole e le rogge che suddividono i terreni rimangono inalterate.

Lungo stradone dei Nicolosi (collegamento in direzione di Monticello) è stato realizzato un nuovo innesto stradale di modeste dimensioni che collega con le aree ad ovest della ferrovia tramite cascina Pasetto; questo sta ad indicare come le strade di campagna presenti nell'ambito risultino essere ancora un conveniente collegamento tra i due versanti della ferrovia.



IGM (levata) 1924 F.50 della Carta d'Italia, tavola IV S.O., scala 1:25.000 e IGM (levata) 1948 F.50 della Carta d'Italia tavola IV S.O., scala 1:25.000

Durante i quarant'anni seguenti, quasi certamente a causa delle tensioni dovute alle Grandi Guerre, non si verificano modifiche rilevanti.

L'unico intervento interno alla contrada è riportato nella carta topografica IGM del 1924: viene modificato il tracciato di una cavedagna presente a nord. Tuttavia, piuttosto che una modifica dovuta a motivi legati alla mobilità, si ipotizza possa essere un intervento causato da adeguamenti fondiari.



**Ortofoto volo 1981**, strisciata 10C, fotogramma 497

Agli inizi degli anni '80 troviamo un'area profondamente modificata dalla spinta insediativa verificatasi negli anni precedenti.

Su entrambi i lati di viale Anconetta non si affacciano più superfici agricole ma numerose abitazioni. In particolar modo, lungo il lato sud di Viale Anconetta sono presenti molteplici file di abitazioni ed è stato realizzato un complesso scolastico formato da due grandi edifici. Sul lato nord, invece, le abitazioni sono meno numerose. Questo è probabilmente dovuto alla vicinanza con il tracciato ferroviario o alla presenza di grandi superfici di

terreno connesse con le ville presenti e ancora adibite a usi agricoli.

Infine, alla Chiesa edificata in precedenza sono stati accostati alcuni edifici a destinazione ecclesiale.

È da notare come su entrambi i lati di questo viale i limiti dell'avanzata dell'edificato siano stati fatti combaciare con i tracciati delle cavedagne presenti in precedenza (che, in questo modo, hanno perso la loro funzione).

Invece, lungo stradone dei Nicolosi le abitazioni presenti sono più rade e disseminate e, mentre Villa Lampertico è rimasta completamente inalterata assieme al suo giardino storico, l'altra villa presente, pur rimanendo morfologicamente inalterata, è stata attorniata da nuovi edifici residenziali.

Dal punto di vista viabilistico si rileva come le strade a servizio delle abitazioni siano perpendicolari alle infrastrutture principali sulle quali gli edifici si attestano e si presentino tutte a fondo cieco non connesse tra loro.



Ortofoto volo 1987, strisciata 2C, fotogramma 3274

Nella seguente ricognizione aerofotogrammetrica emerge come in poco più di cinque anni la frazione non sia stata interessata da ulteriori rilevanti interventi.



**Ortofoto volo 1999, strisciata 04A, fotogramma 111**

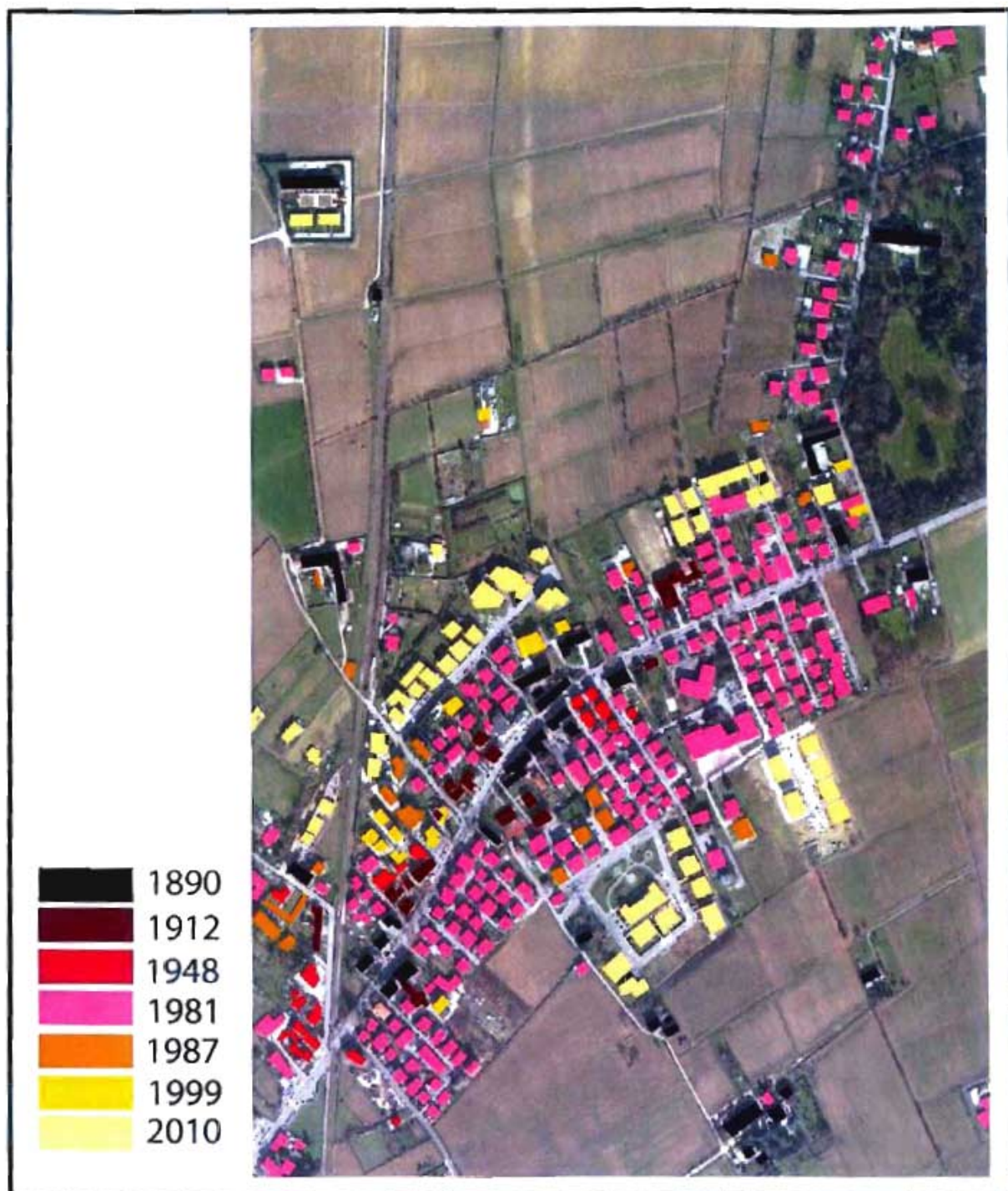
Nel 1999 l'assetto urbanistico, pur presentando un'ulteriore addensamento di edifici, è rimasto sostanzialmente inalterato: i nuovi edifici sono sorti sia tra le superfici libere presenti tra le abitazioni (ad esempio Palazzo Nuzzi viene ulteriormente circondato da molteplici abitazioni) sia ampliando il precedente limite dell'edificato. In particolar modo, le superfici non edificate racchiuse tra Viale Anconetta e il tracciato ferroviario sono state interessate da un incremento edificatorio di dimensioni notevoli.

All'interno della frazione di Anconetta, tuttavia, all'incremento di strutture abitative non è corrisposto un adeguato sviluppo di strutture per i servizi.



**Immagine Satellitare 2009**

A differenza degli interventi pervenuti durante la decade precedente, nei seguenti dieci anni l'assetto urbanistico e viabilistico dell'area di Anconetta subisce degli interventi importanti: nell'area sud sono sorte due ampie aree residenziali collocate dove, in precedenza, erano presenti superfici agricole non racchiuse da alcun elemento urbano; nell'area nord, dove ricadono le superfici interessate dalla presente richiesta, si nota come, a seguito della costruzione di una nuova strada di servizio parallela a Viale Anconetta, siano sorti diversi edifici residenziali in linea che hanno ampliato in modo significativo il limite dell'edificato.



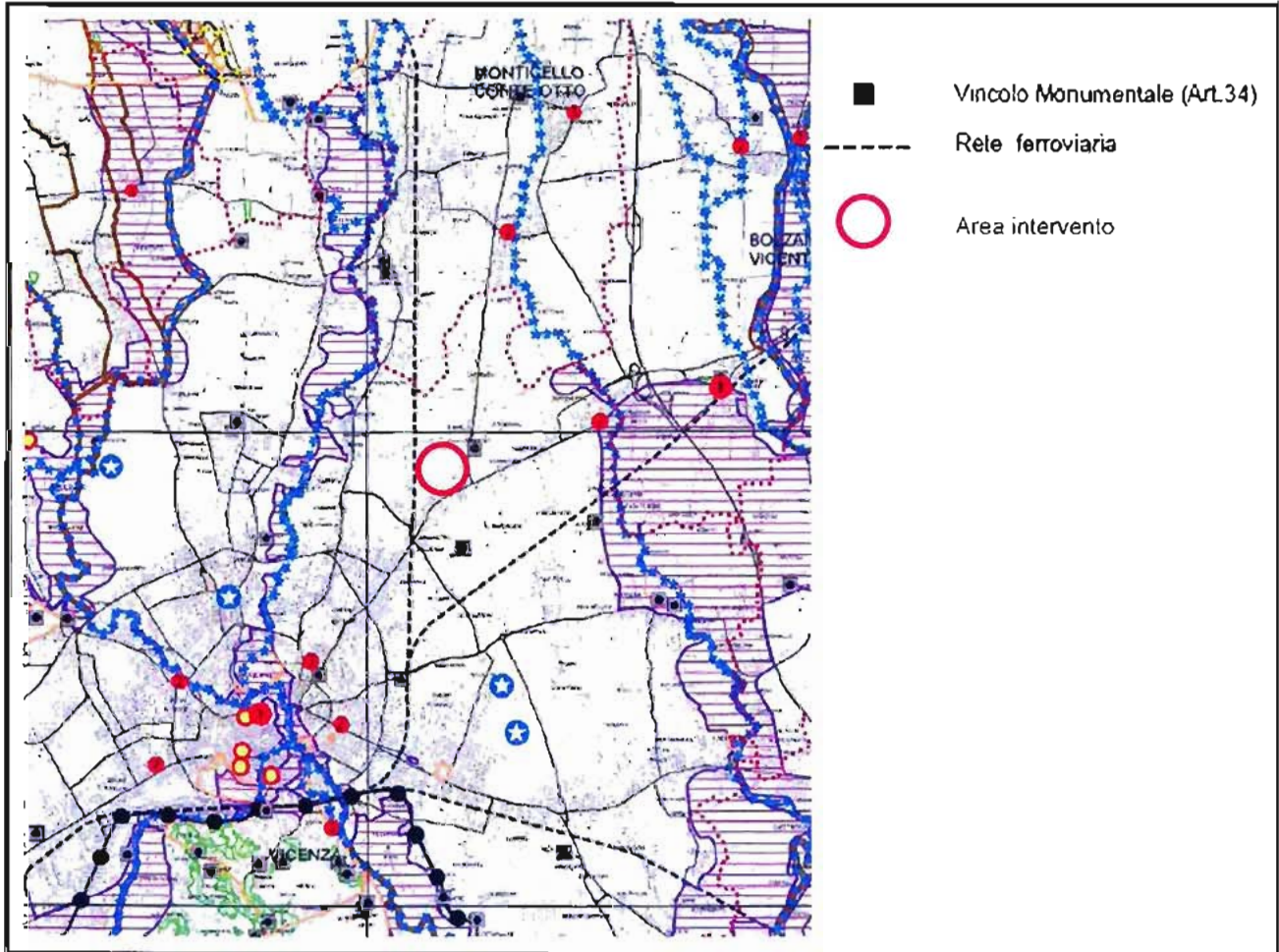
La tavola soprastante riporta l'evoluzione dello sviluppo edilizio intervenuto nella frazione di Anconetta dalla fine del XIX secolo fino al 2010. Come si può notare, il maggior impulso all'edificazione dell'area si è verificato nei primi anni '80 per poi rallentare fino all'inizio del 2000; da tale anno e per i seguenti dieci anni si è verificata un'ulteriore notevole espansione dei limiti del tessuto costruito.

Risulta evidente come le superfici di Anconetta collocate a sud della SS53 abbiano una maggiore dotazione di superfici verdi pubbliche rispetto all'area a nord, che risulta esserne particolarmente priva. Pertanto, la proposta al Piano degli Interventi si collocherebbe quindi nell'ottica di incrementare notevolmente gli spazi pubblici

## STRUMENTI URBANISTICI

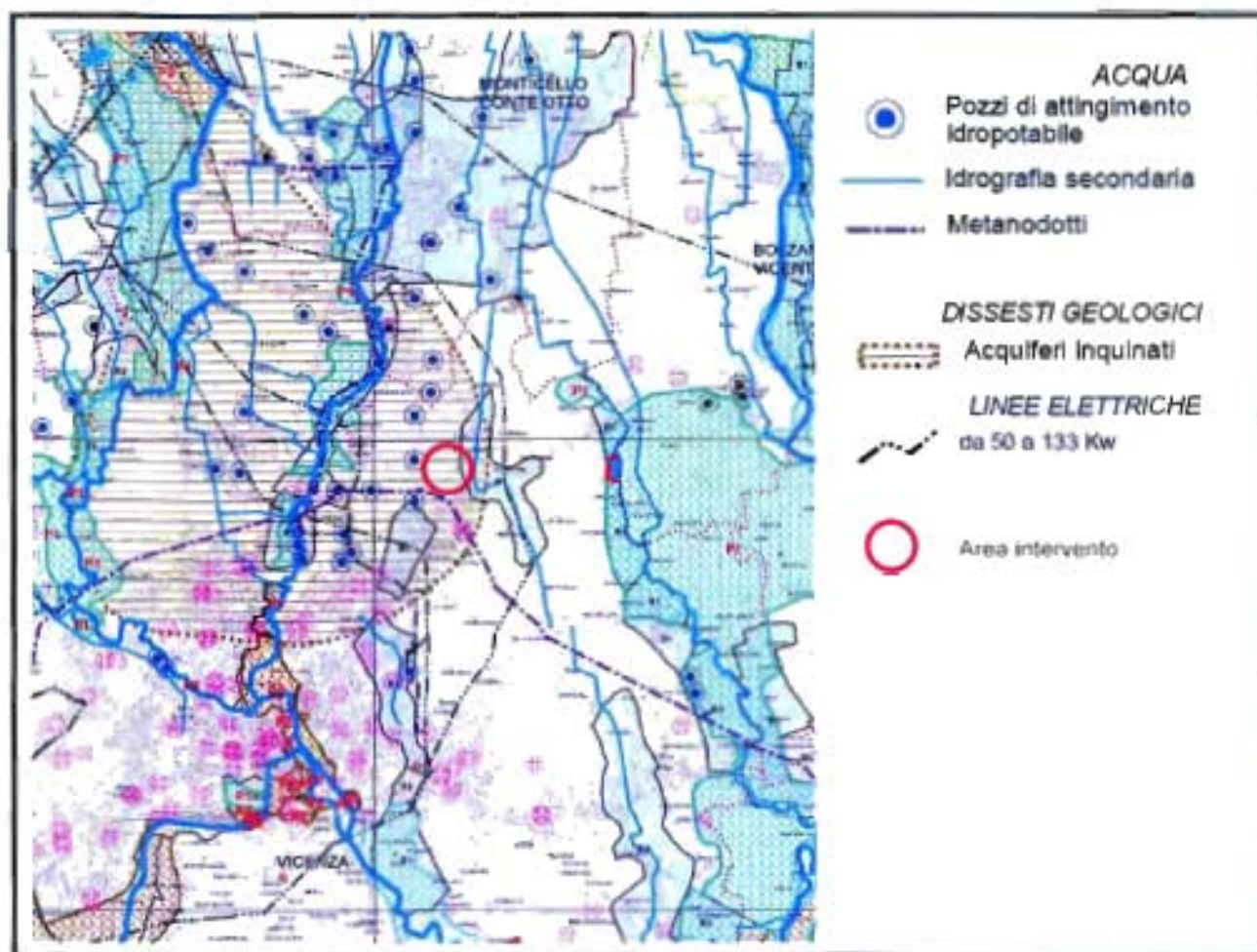
### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



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

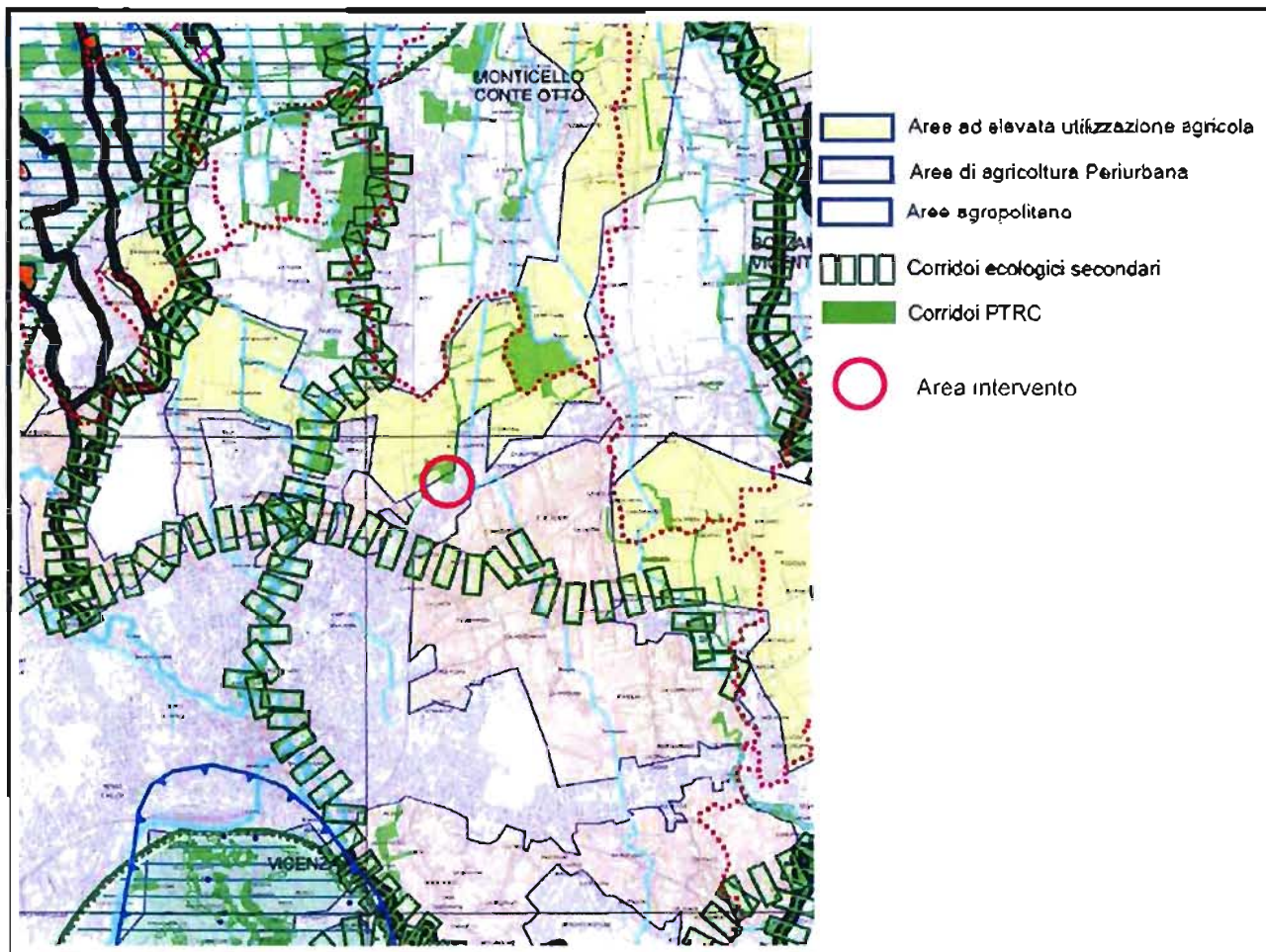
Tavola 2 – Carta delle fragilità



La carta delle fragilità mette in luce come la superficie sia inserita all'interno di un ampio contesto caratterizzato dalla presenza di acquiferi inquinati per il quale sarà necessario attuare tutte le misure necessarie per escludere possibili rischi ambientali e igienico sanitari durante la fase realizzativa.

È presente un corso d'acqua definito come idrografia secondaria per il quale sono previste delle fasce di rispetto che, tuttavia, non interessano direttamente l'area in oggetto.

Tavola 3 - Sistema ambientale



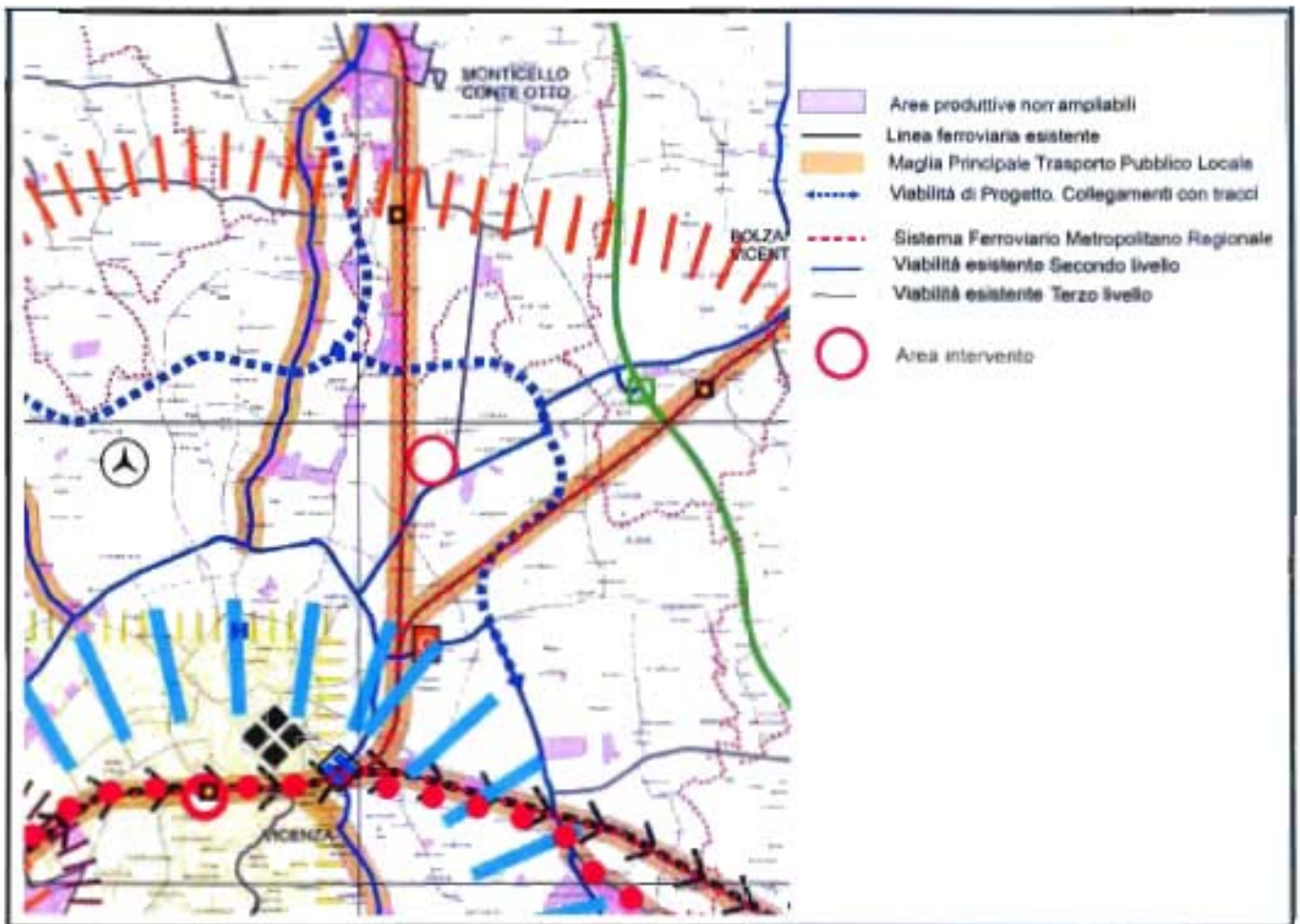
Parte dell'area in esame è racchiusa all'interno di una superficie considerata "Area agropolitana", all'interno della quale sono ammesse trasformazioni urbanistiche compatibili con le eventuali funzioni agricole presenti.

L'intervento che si propone risulta coerente, essendo collocato ai margini di un tessuto urbano consolidato e non racchiudendo al suo interno attività agricole d'importanza rilevante.

L'area è interessata anche dalla presenza di un corridoio ecologico del P.T.R.C. della Regione Veneto, il quale però non dà alcuna indicazione tale da pregiudicare la realizzazione dell'intervento.



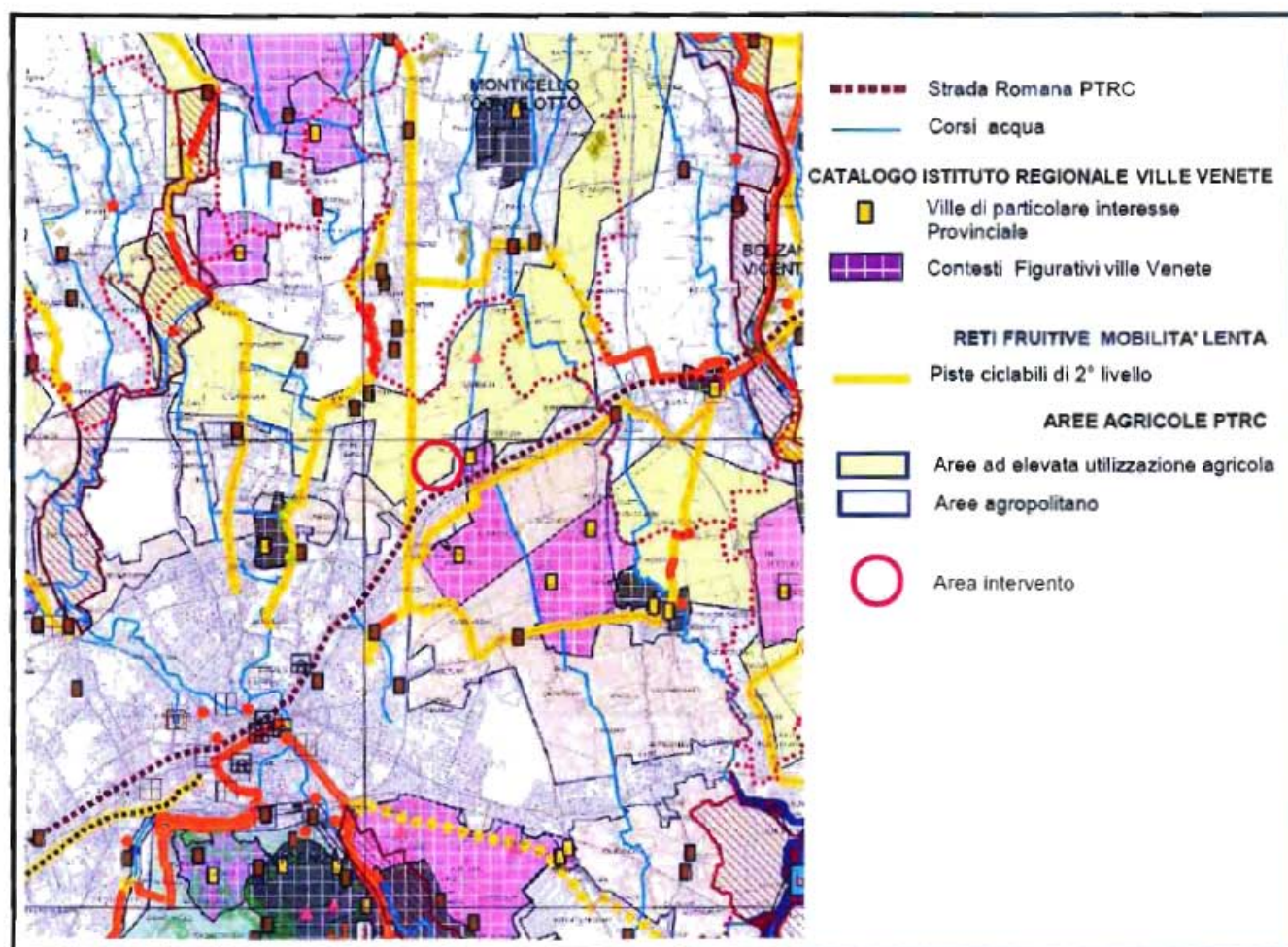
Tavola 4 - Sistema insediativo infrastrutturale



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

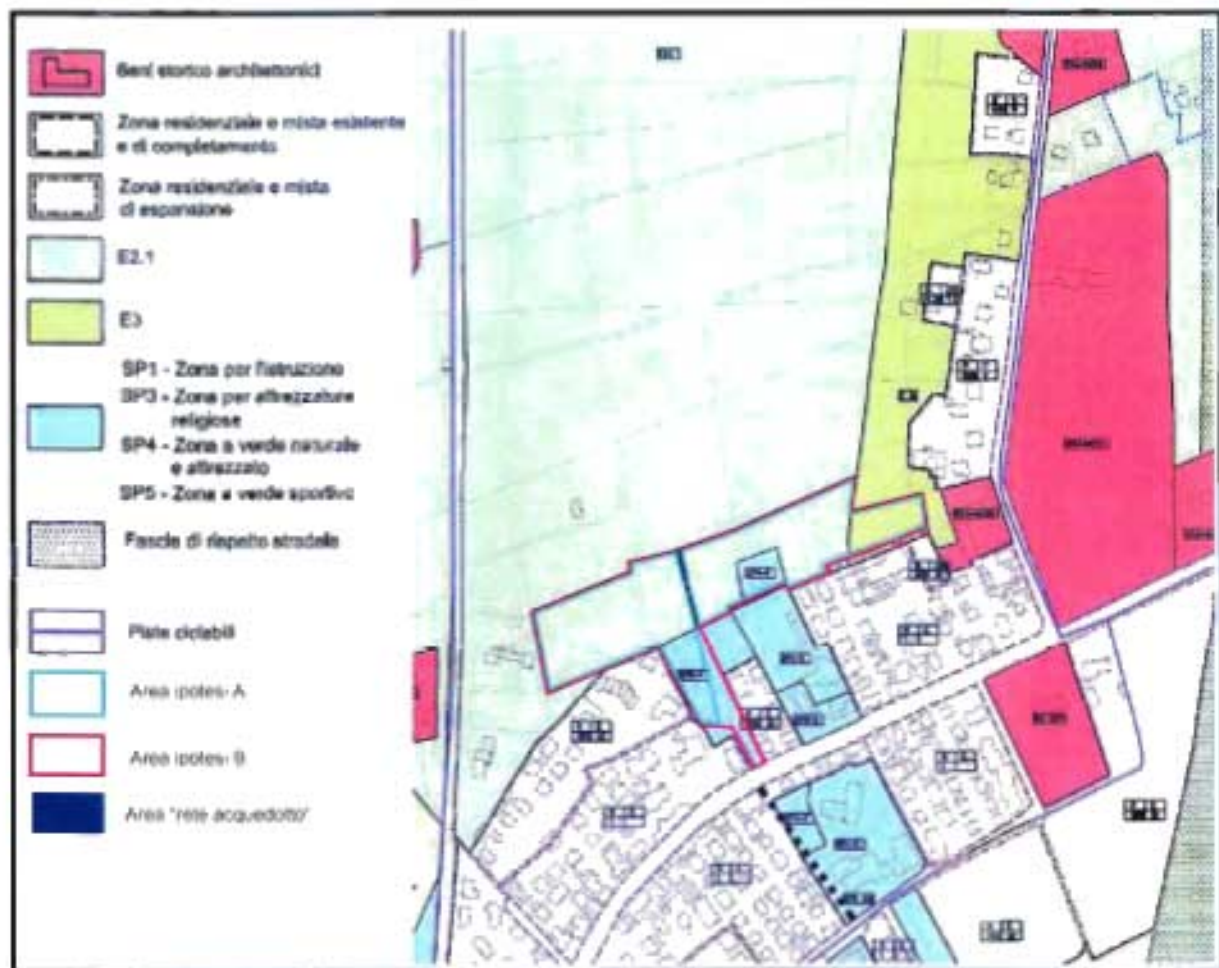
Dalla presente cartografia si nota come l'area d'intervento sia racchiusa tra importanti assi: la linea FF.SS. Vicenza-Schio, Viale Anconetta (SS 53) e Stradone dei Nicolosi (SP 42).

Tavola 5 – Sistema del paesaggio



Dalla tavola del sistema paesaggistico si rileva come la zona non sia direttamente interessata dalla individuazione di elementi naturali, paesaggistici, monumentali meritori di particolare tutela. La tavola restituisce come l'area sia parzialmente inserita in un ambito agropolitano, di cui si è detto in precedenza, e in uno definito ad "elevata utilizzazione agricola". Tuttavia, tale ambito non presenta al suo interno componenti del paesaggio agrario di importanza rilevante a causa delle progressive pressioni operate dal contesto edilizio esistente, come mostrato in particolare nella tavola delle Trasformabilità del PAT, e della presenza del tracciato ferroviario FF.SS. Vicenza-Schio che ha frazionato tale ambito.

## Variante Tecnica al P.R.G.



L'area d'intervento è collocata a ridosso del tessuto urbano consolidato del centro abitato della frazione di Anconetta ed è classificata dalla Variante tecnica al PRG parte come agricole E2.1 ed E3, parte destinata ai servizi venendo catalogata come SP4-F (zona a verde naturale attrezzato di progetto) e SP5-F (Zona a verde sportivo).

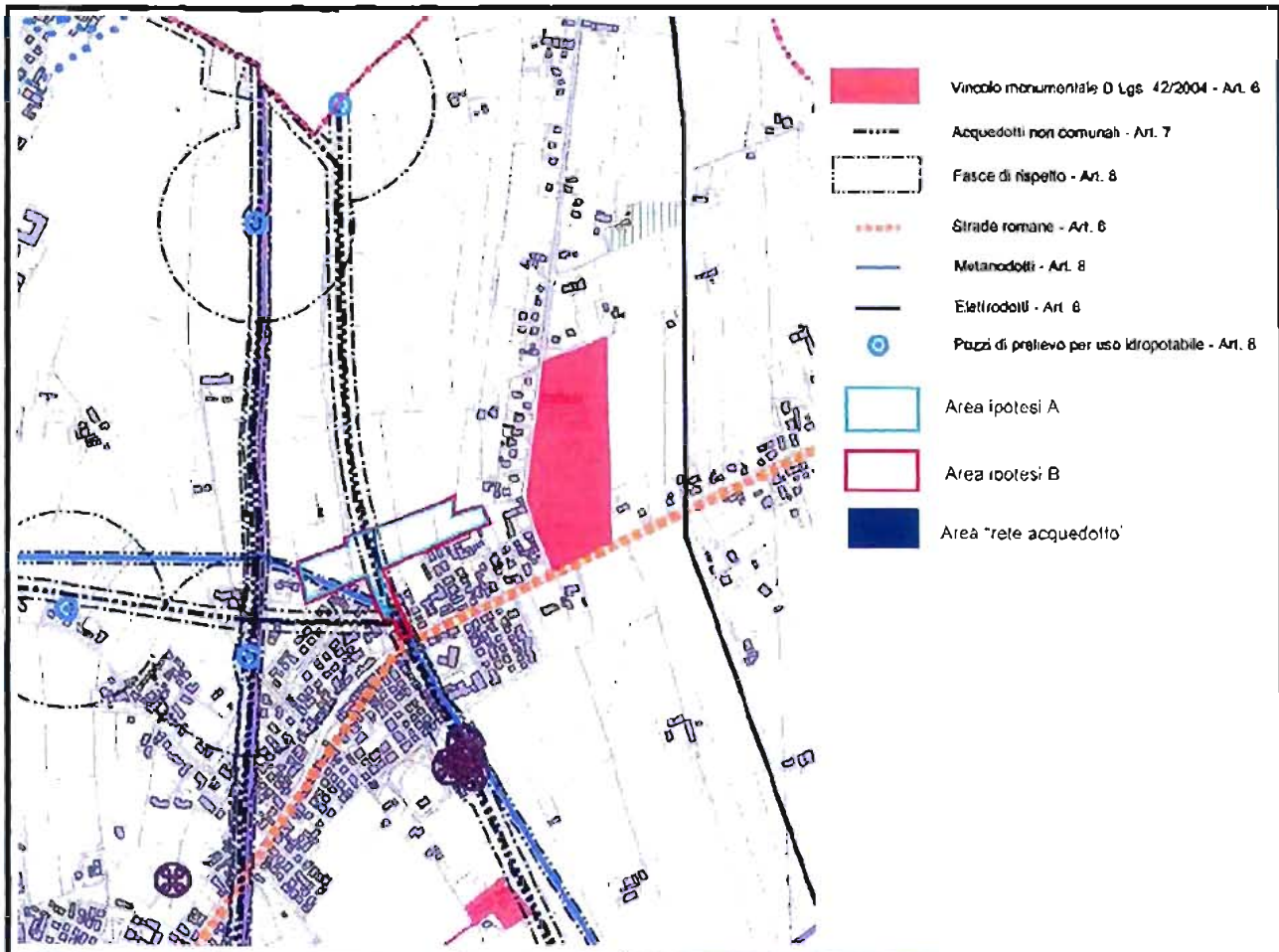
Tale porzione di territorio, complice le spinte edificatorie sviluppatasi negli anni e viste le previsioni delle nuove aree a servizi, ha progressivamente perso la sua funzione agricola.

L'intervento quindi, posizionandosi a ridosso del tessuto esistente, non va ad compromettere situazioni di particolare pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico.

L'intervento può configurarsi come una risposta possibile alle esigenze di ampliamento della frazione, collocandosi in posizione privilegiata rispetto ai principali assi viabilistici, contendendo al suo interno aree a servizi ed essendo facilmente collegabile alle necessarie opere di urbanizzazione.

## Piano di Assetto del Territorio

Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Come riportato nella tavola 1 del P.A.T. del Comune di Vicenza, l'area è interessata dalla presenza di fasce di rispetto generate da acquedotti non comunali, da un metanodotto e da un pozzo di prelievo per uso idropotabile.

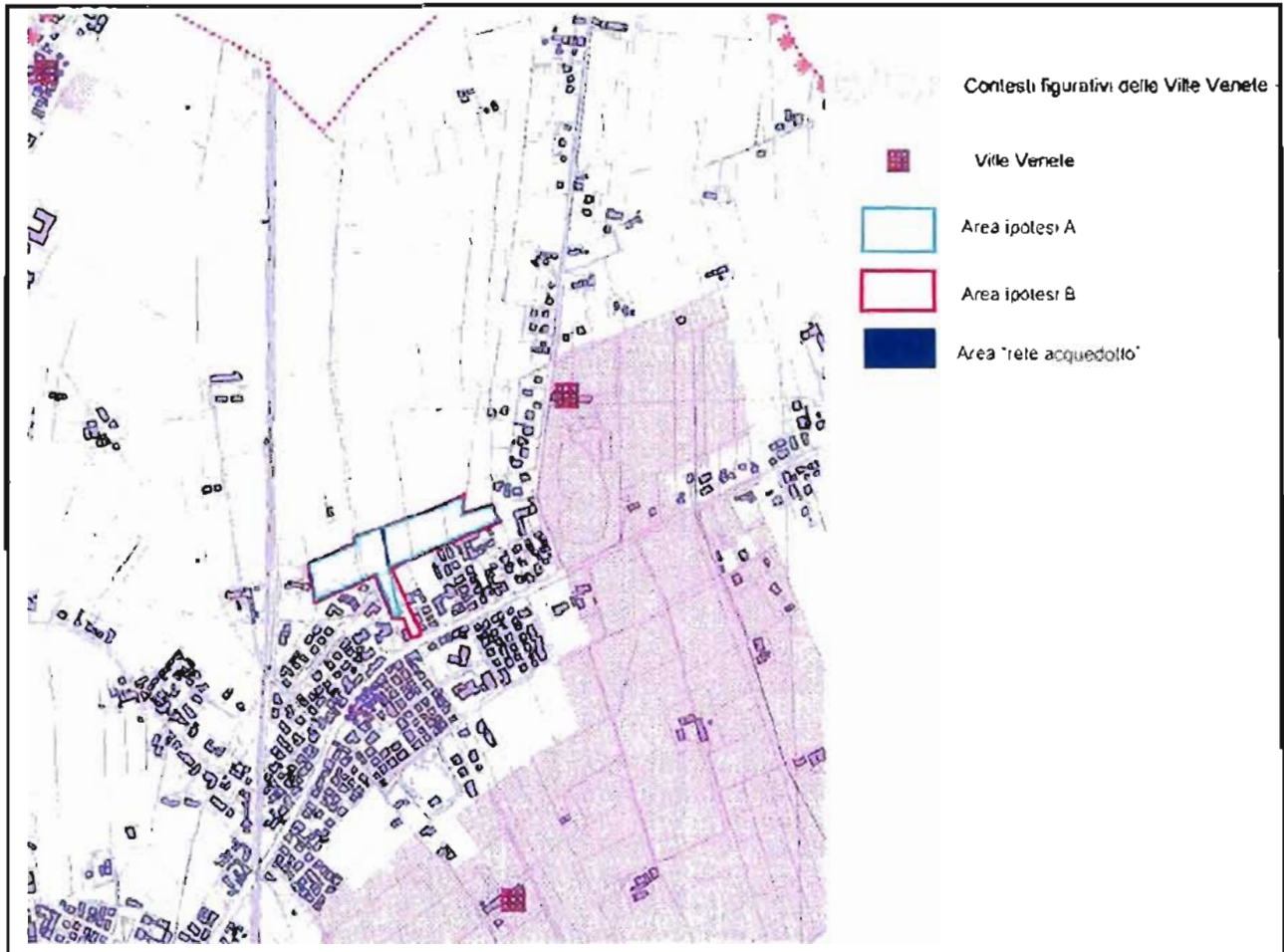
La presente proposta rispetterà le distanze che essi generano.

In particolare, per quanto riguarda il vincolo generato dal pozzo, si evidenzia come internamente all'area d'intervento non andranno ad essere collocate attività o destinazioni tali da alterare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Infine, il limite del vincolo monumentale di Villa Lampertico, nella zona a est dell'area di proprietà, non interessa l'area oggetto della presente richiesta.

Pertanto, non è presente alcun vincolo tale da impedire la trasformazione.

Tavola 2 – Carta delle invariati



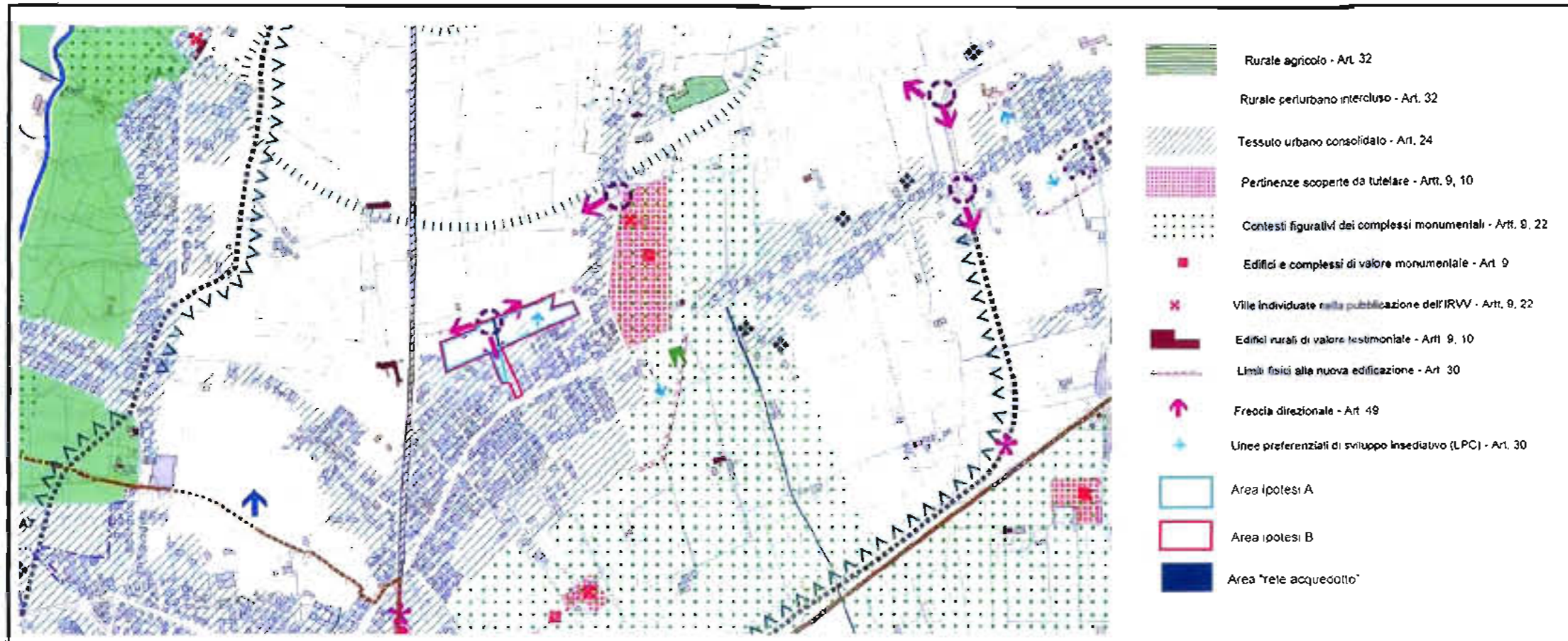
La carta delle invariati mette in evidenza come l'area non sia interessata dalla presenza di eccellenze paesaggistiche, naturali o storico monumentali tali da pregiudicare la realizzazione della trasformazione proposta.

Tavola 3 – Carta delle fragilità



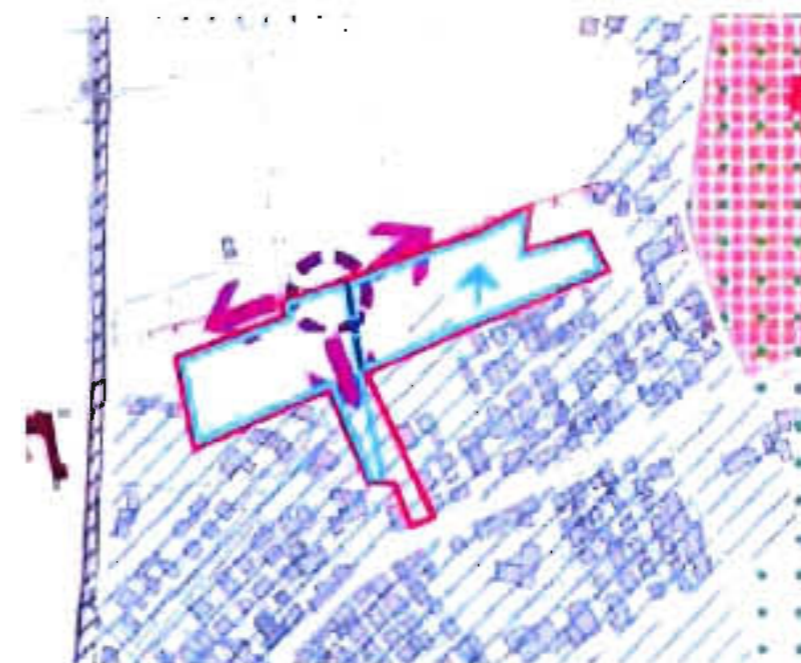
L'area dal punto di vista geologico e idrogeologico risulta idonea alla trasformazione.

Tavola 4 – Carta delle trasformabilità



Scala?

Dalla tavola delle Trasformabilità del P.A.T. si ricavano informazioni che avvalorano ulteriormente la realizzabilità della presente proposta. L'ambito in oggetto risulta essere direttamente interessato dalla previsione di una nuova espansione insediativa. Si comprende, pertanto, la volontà dell'Amministrazione di sviluppare la frazione di Anconetta in risposta alle esigenze della comunità. Emerge come il carattere agricolo delle aree sia pregiudicato dalla previsione del Piano di Assetto del Territorio di realizzare nuovi collegamenti viabilistici in queste zone. L'intervento propone quindi il riutilizzo consapevole di aree che stanno progressivamente perdendo ogni tipicità rurale, a favore di uno sviluppo urbanistico che sia in grado di dare concreta attuazione alle previsioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio approvato dal Comune di Vicenza.



Dettaglio estratto Carta delle Trasformabilità – scala adattata

Scala?

## Scheda direttive frazione Anconetta



La tavola, contenente le direttive che il Piano di Assetto del Territorio prevede per la frazione di Anconetta, riconosce l'importanza della piazza della frazione antistante la strada Postumia e la necessità di una riorganizzazione complessiva dei servizi e delle attrezzature di quartiere.

Pertanto, l'intervento proposto risulta essere conforme a quanto riportato in queste direttive prevedono di realizzare una grande zona destinata a parco e trovando un valido tracciato viabilistico alternativo all'attuale in grado di migliorare la vivibilità del quartiere e alleggerendo il carico di veicoli attraversanti la piazza centrale della frazione.



# LEGENDA

- Illuminazione pubblica
- - - Rete elettrica
- - - Rete TLC
- - - Rete acquedotto
- Rete fognatura
- Rete telefono
- Area ipotesi A
- Area ipotesi B
- Area "rete acquedotto"

## Individuazione sottoservizi

L'area risulta potenzialmente collegata a tutte le reti tecnologiche necessarie, quali elettricità, gas, acquedotto, fognatura e telefono (informazioni reperite presso: Alm, Acque Vicentine, Telecom).

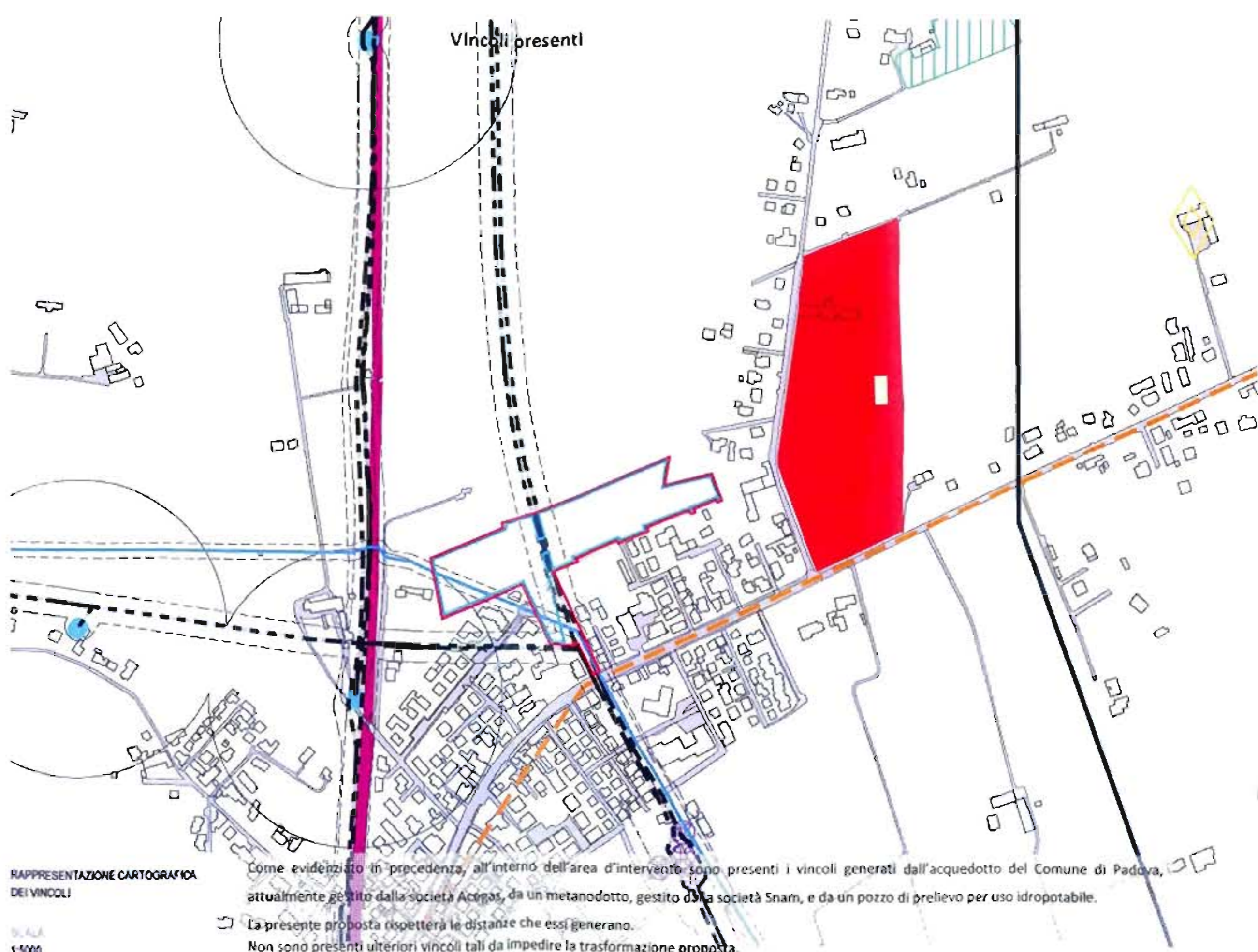


RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA  
DEI SOTTOSERVIZI PRESENTI

SCALA  
1:2000

**LEGENDA**

- vincolo monumentale dgs 4304
- vincolo idrogeologico forestale
- vincolo paesaggistico dgs 4304
- vincolo e tutela del paesaggio - corsi d'acqua
- vincolo paesaggistico dgs 4304 - zone boscate
- vincolo destinazione forestale
- vincolo ad alto rischio archeologico
- vincolo a rischio archeologico
- S.I.C.
- Z.P.S.
- Area di parco o per l'istituzione del parco
- P.a.m.b.
- P.A.I. - pericolosità P1
- P.A.I. - pericolosità P2
- P.A.I. - pericolosità P3
- P.A.I. - pericolosità P4
- Centro storici
- Strade romane
- Fasce di rispetto
- Depuratori
- Pozzi
- Aeroporti
- Elisuperficie
- Zona militare
- Cimiteri
- Attività a rischio di incidenti rilevanti
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Allevamento zootecnico intensivo
- Elettrodotto
- Metanodotti
- Acquedotti non comunali
- fasce di rispetto stradale
- Ferrovie
- Idrografici
- Area ipotesi A
- Area ipotesi B
- Area "rete acquedotti"



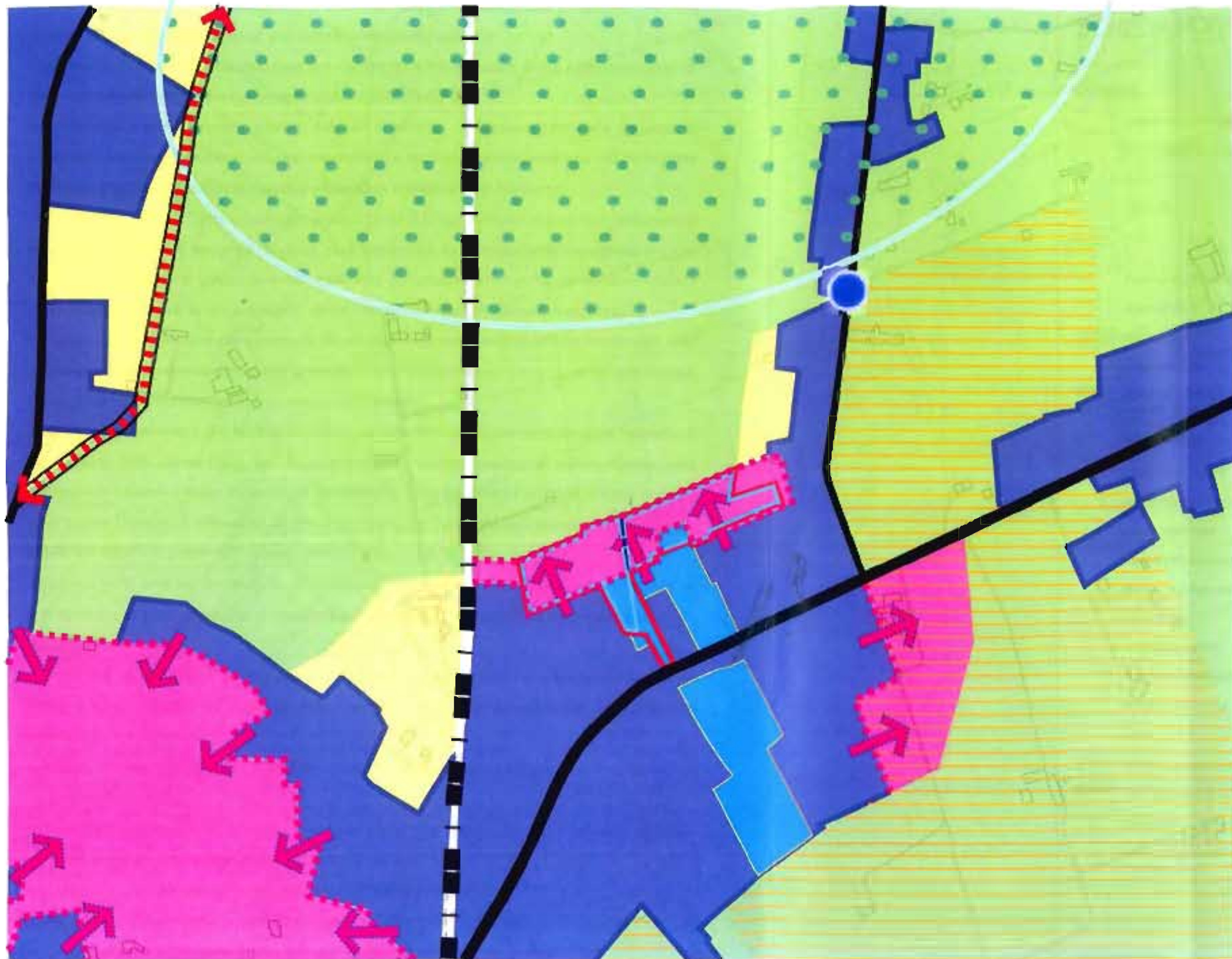
**RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DEI VINCOLI**

Scala  
1:5000

Come evidenziato in precedenza, all'interno dell'area d'intervento sono presenti i vincoli generati dall'acquedotto del Comune di Padova, attualmente gestito dalla società Accpas, da un metanodotto, gestito dalla società Snam, e da un pozzo di prelievo per uso idropotabile.

La presente proposta rispetterà le distanze che essi generano.  
Non sono presenti ulteriori vincoli tali da impedire la trasformazione proposta.

# Analisi critica



- URBANO CONSOLIDATO
- SUOLO AGRICOLO
- AREA SERVIZI
- RURALE PERIURBANO INTERCLUSO
- SUPERFICIE PREFERENZIALE DI SVILUPPO INSEDIATIVO
- CONTESTO FIGURATIVO VILLA VENETA
- AMBITO DI CONNESSIONE NATURALITICA
- STRADA URBANA
- TRACCIATO FERROVIARIO
- ASSE VIARIO IN PROGETTO CON TRACCIATO DEFINITO
- NODO DA POTENZIARE
- LINEA PREFERENZIALE DI SVILUPPO INSEDIATIVO
- Area ipotesi A
- Area ipotesi B
- Area rete acquedotto

Il contesto all'interno del quale è inserita l'area oggetto della presente proposta è contraddistinto dalla presenza di tre ambiti: urbanistico – il tessuto urbano consolidato; paesaggistico – la Villa Veneta e il suo contesto figurativo; ambientale – le superfici agricole.

Attualmente il tessuto urbano della frazione di Anconetta risulta essere diviso a causa dei flussi di traffico che interessano Viale Anconetta - strada Postumia (SS 53).

Tale contesto, secondo quanto previsto dal PAT di Vicenza, è caratterizzato dalla presenza di importanti linee preferenziali di sviluppo insediativo, le quali prevedono modifiche tali da incidere in maniera significativa sull'intero assetto urbanistico e viabilistico di Anconetta.

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico si rileva come il tessuto urbano consolidato, sviluppatosi attorno agli assi viari di maggiore rilevanza, sarà interessato da un'importante espansione dei suoi limiti fisici. All'interno di queste superfici si prevede di realizzare interventi di completamento atti a rispondere all'attuale carenza di aree a servizi che caratterizza la frazione di Anconetta.

Come si vede, tali direzioni più opportune di sviluppo degli insediamenti, oltre a interessare aree racchiuse tra insediamenti consolidati, prevedono anche l'espansione verso superfici agricole che hanno evidentemente perduto la loro originaria funzione.

La spinta all'espansione è tale da interessare anche superfici classificate come contesti figurativi di Villa Veneta (Villa Lampertico), per le quali, tuttavia, sarebbe previsto il mantenimento delle componenti naturali e delle sistemazioni fondiarie agricole tradizionali secondo quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza.

Infine, ad ulteriore prova del cessato utilizzo delle superfici agricole dell'area, si prevedono, all'interno delle aree del territorio rurale collocate a nord del contesto interessato, interventi al fine di creare ex novo un ambito di connessione naturalistica caratterizzato da presenze arboreo-arbustive.

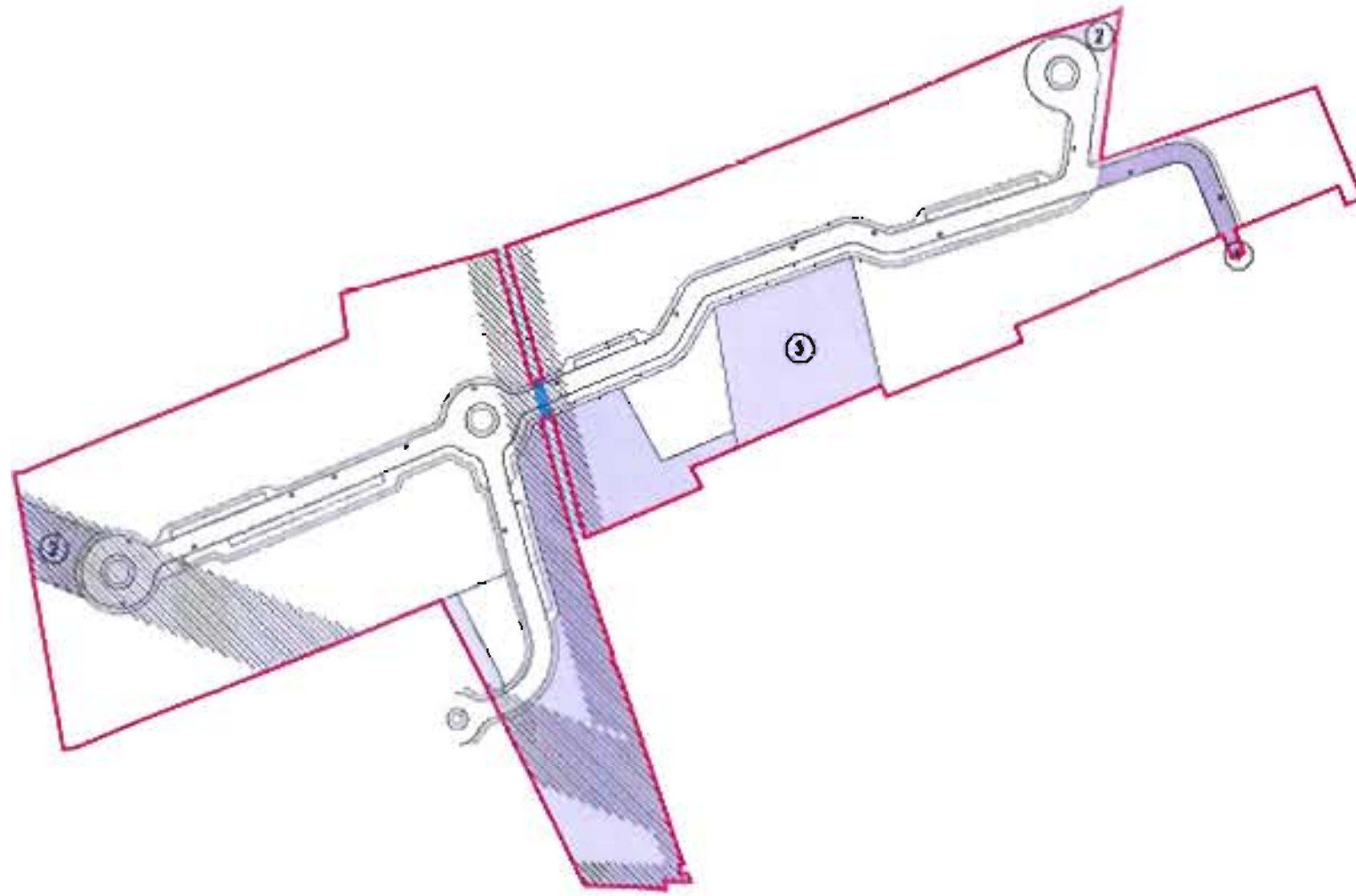
Pertanto, alla luce di quanto appena esposto, l'area d'intervento di entrambe le ipotesi - A e B - è contraddistinta da alcuni aspetti importanti ai fini dell'accoglimento della presente proposta:

- l'area ricade internamente ai limiti fisici dello sviluppo dell'insediamento, avvalorando perciò quanto richiesto;
- è defilata rispetto al contesto figurativo della Villa Veneta presente essendo separata visivamente da essa dagli edifici residenziali presenti;
- risulta essere facilmente collegabile a Via dei Camaldolesi;

- il nuovo assetto viabilistico ipotizzato nelle presenti proposte risulta un'attuazione, seppur parziale, delle previsioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio. Il completamento del sistema viario consentirà di definire un sistema alternativo all'attuale che, convogliando il traffico di attraversamento interessante il centro della frazione verso altre direzioni, porterà notevole vantaggio all'intera frazione di Anconetta.

PROPOSTA PROGETTUALE

IPOTESI A  
SCHEDE NORMATIVA



LEGENDA

- AMBITO DELLA PROPOSTA**
- AREE PUBBLICHE**
- la viabilità
- il parcheggio
- il verde
- AREE FONDIARIE PRIVATE**
- superficie fondiaria
- viabilità privata
- accessi aree private
- area interessata dall'attraversamento della viabilità di progetto, soggetta al parere anche del Comune di Padova, non considerata nel calcolo della superficie territoriale

ELEMENTI VINCOLANTI

- AREE PUBBLICHE**
- posizione della viabilità
- superficie delle aree a parcheggio
- posizione e superficie delle aree a verde
- AREE PRIVATE**
- superficie utile massima
- altezza massima degli edifici
- destinazioni d'uso

NOTE

- fasce di rispetto acquedotto e metanodotto
- aree "rete acquedotto" classificate dal PI come esistenti
- ① l'accesso privato dell'area è consentito da servizio di passaggio
- ② superficie a verde individuata per garantire lo sviluppo futuro della viabilità

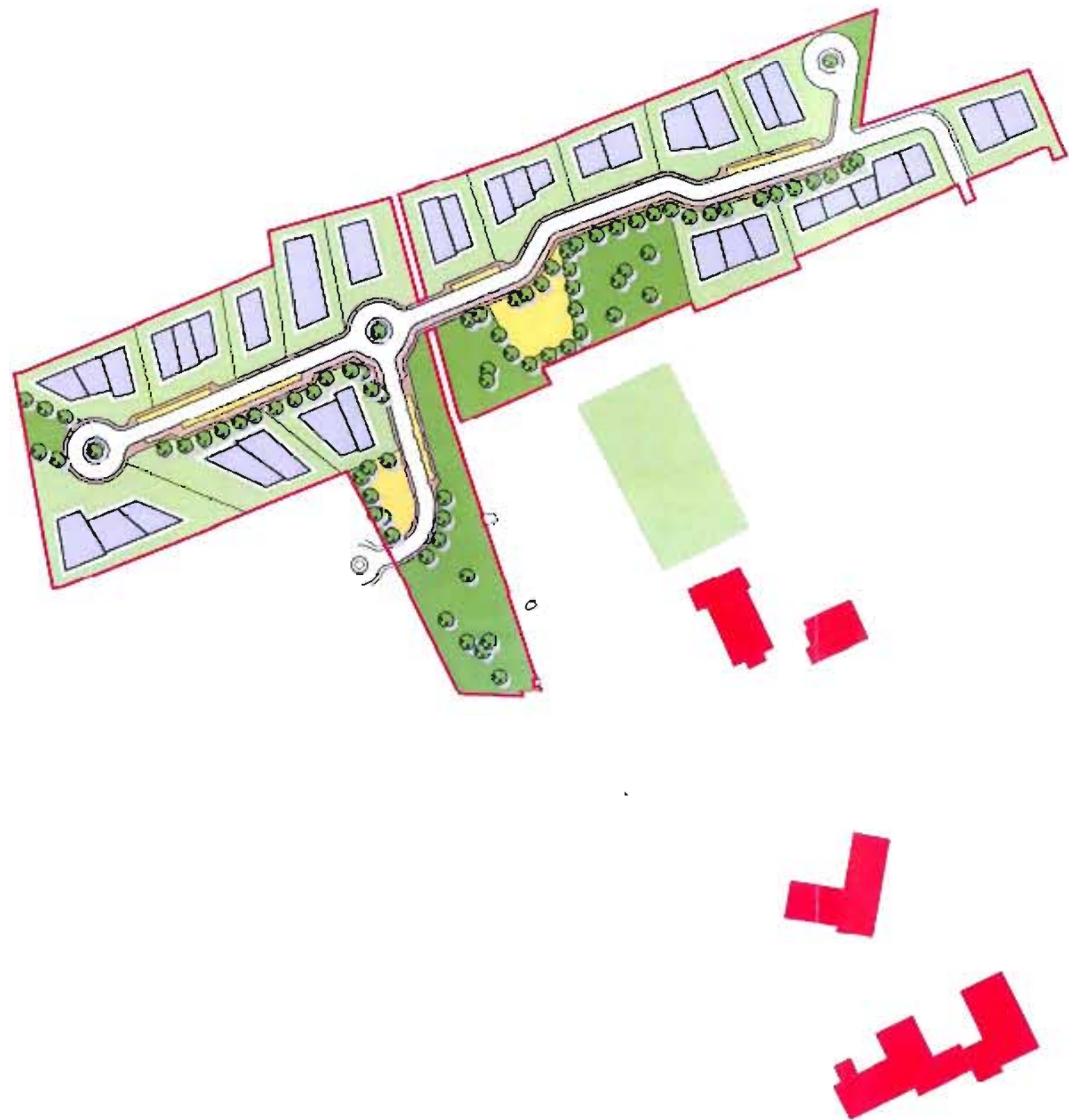
DATI TECNICI

Superficie Territoriale - indicativa	34.556 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale	0.45 mq/mq
Superficie Utile Massima	16550 mq
Altezza massima	12 m
Destinazione d'uso	Residenziale e altri usi compatibili
<b>SUPERFICI A STANDARD</b>	
Superficie minima e parcheggio	1560 mq
Superficie minima a verde	4700 mq
Per la superficie a verde non ricadente all'interno dell'ambito è prevista la monetizzazione	
<b>SUPERFICIE SP4 DI PRIG</b> ③	1825 mq

SCALA 1:2000



# IPOTESI A ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



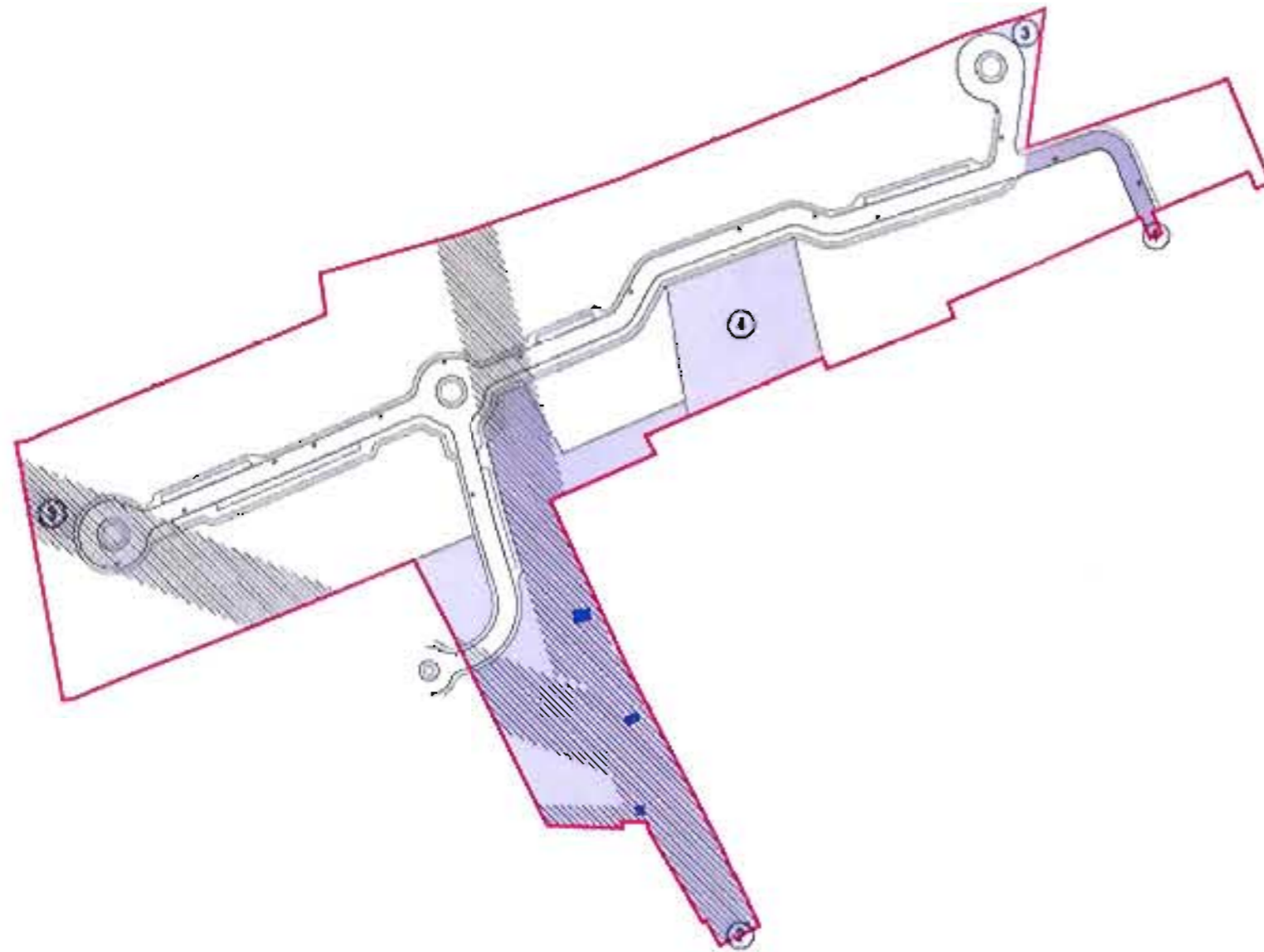
## LEGENDA

- AMBITO DELLA PROPOSTA
- ELEMENTI INTERNI ALL'AMBITO
  - edifici residenziali
  - verde pubblico
  - verde privato
  - arborature
  - piani cicloabili
  - marciapiedi
  - parcheggi pubblici
  - strade pubbliche
  - strade private
- ELEMENTI ESTERNI ALL'AMBITO
  - campo da calcio
  - strutture a demolire

SCALA 1:2000



# IPOTESI B SCHEDA NORMATIVA



## LEGENDA

**AMBITO DELLA PROPOSTA**

**AREE PUBBLICHE**

la viabilità

il parcheggio

il verde

**AREE FONDIARIE PRIVATE**

superficie fondiaria

viabilità privata

accessi aree private

**ELEMENTI VINCOLANTI**

**AREE PUBBLICHE**

posizione della viabilità

superficie del area a parcheggio

posizione e superficie delle aree a verde

**AREE PRIVATE**

superficie utile massima

altezza massima degli edifici

destinazioni d'uso

**NOTE**

linee di rispetto acquedotto e malinodotto

pozzi di ispezione acquedotto Comune di Padova

① l'accesso privato dell'area è consentito da servizi di passaggio

② possibile accesso ciclo pedonale da definirsi in sede attuativa

③ superficie a verde individuata per garantire il potenziale sviluppo futuro della viabilità mediante l'acquisizione di superficie a standard

## DATI TECNICI

Superficie Territoriale - indicativa 36.752 mq

Indice di Utilizzazione Territoriale 0,42 mq/mq

Superficie Utile Massima 15435 mq

Altezza massima 12 m

Destinazione d'uso **Rearmatoriale e altri usi compatibili**

**SUPERFICIE A STANDARD**

Superficie minima a parcheggio 1660 mq

Superficie minima a verde 4970 mq

Per la superficie a verde non ricadente all'interno dell'ambito è prevista la monetizzazione

**SUPERFICIE SPA DI PRG ④ 1925 mq**

SCALA 1:2000

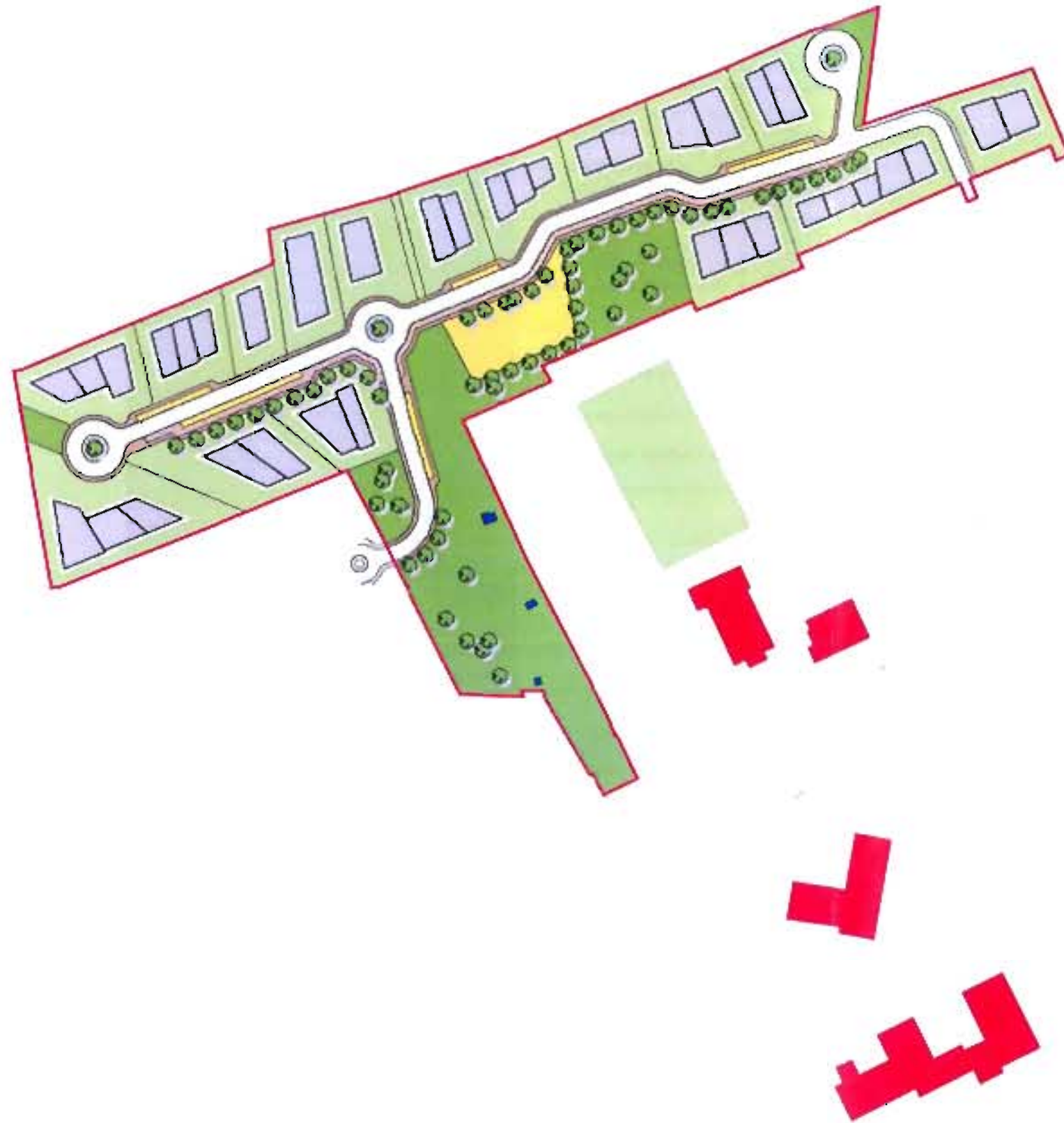




# IPOTESI B ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

## LEGENDA

- AMBITO DELLA PROPOSTA
- ELEMENTI INTERNI ALL'AMBITO
  - edifici residenziali
  - verde pubblico
  - verde privato
  - arborature
  - platee ciclabili
  - marciapiedi
  - parcheggi pubblici
  - strade pubbliche
  - strade private
  - pozzi di ispezione acquedotto Comune di Padova
- ELEMENTI ESTERNI ALL'AMBITO
  - campo da calcio
  - strutture a servizio



SCALA 1:2000



## VALUTAZIONI

### Considerazioni rispetto degli indicatori della VAS

		INDICATORI	U.M.	CONTROLLO PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI (in relazione all'art. 65 delle NT del PAT)			
				Zona a destinazione residenziale	Nuove strade	Nuova pista ciclabile	Opere di Urbanizzazione
COMPONENTI AMBIENTALI	PRESSIONE	SAU consumata	mq/anno	Ridotto consumo di SAU	Ridotto consumo di SAU	Ridotto consumo di SAU	Ridotto consumo di SAU
		Variazione permeabilità del suolo	mq/anno	Ridotto aumento impermeabilità	Ridotto aumento impermeabilità	Ridotto aumento impermeabilità	Ridotto aumento impermeabilità (parcheggio pubblico)
		Inquinamento acustico e atmosferico	Descrizione	Aumento numero spostamenti in automobile	Ridotto aumento inquinamento acustico	Utilizzo mezzi alternativi all'automobile	Riduzione impatto sull'atmosfera
COMPONENTI AMBIENTALI	STATO	Indicatori demografici	n.	nuovi abitanti teorici			
		Volume residenziale	mc/anno	Nuova 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 facilmente fruibili in una zona attualmente sprovvista
		Funzionalità rete ciclopedonale	km./anno			Realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale	
COMPONENTI AMBIENTALI	RISPOSTA	Valorizzazione degli ambiti naturalistici	Descrizione	Minima trasformazione, interventi di mitigazione	Nuove connessioni alle aree verdi pubbliche	Effetto positivo per la fruizione dei luoghi	Aumento del verde pubblico
		Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Edificazione in adiacenza al contesto urbanizzato			Area a servizi pubbliche in risposta alla concentrazione degli abitanti
		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 qualitative e quantitative degli input individuati nell'ambito esaminato. Tale valutazione si traduce nella predisposizione di una matrice qualitativa all'interno della quale confrontare/incrociare gli interventi previsti dalla proposta progettuale 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 (non sono stati riportati quelli che non saranno interessati dalle distinte azioni previste), a fianco dei quali si è cercato di attribuire un giudizio, secondo i criteri di valutazione utilizzati dalla V.A.S., rispetto agli interventi proposti all'interno dell'ambito.

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

Dalla lettura della precedente tabella risulta come gli unici impatti considerati di discreto inserimento riguardino caratteri tipici di un'espansione residenziale: il consumo di S.A.U. e l'aumento dell'impermeabilità del suolo e dei veicoli transitanti nell'area.

Tali criticità vengono comunque opportunamente mitigate sia riducendo al minimo l'impatto sui territori inserendo impianti di mitigazione visiva (alberature), sia realizzando edifici con tipologie e altezze in andamento con il tessuto costruito esistente, sia introducendo dotazioni territoriali che si prevede apportino un incremento notevole alla vivibilità dell'intera frazione.

# Valutazione di Incidenza ambientale

Planimetria S.I.C.

## LEGENDA

-  Area d'intervento
-  Confine Comunale
-  Ambito SIC

IT 3220040  
2,9 km

IT 3220040  
3,4 km

L'area d'intervento è localizzata ad una distanza di circa 3 km dal S.I.C. "IT 3220040 - Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

Pertanto, valutando come la trasformazione proposta consista in un'implementazione di una limitata superficie residenziale in continuazione del tessuto consolidato esistente, come la superficie nella quale è collocata risulti essere ad almeno la ragguardevole distanza di 3 km dal S.I.C. presente e come tra tale area e l'ambito S.I.C. siano frapposti 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.I.C.A. allegata al P.A.T. approvato

SCALA  
1:20.000

## Valutazione di Compatibilità Idraulica



La tavola riporta estratti delle tavole 5 e 6 del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione.

La presente valutazione sulla compatibilità idraulica verifica l'ammissibilità della nuova destinazione d'uso del suolo proposta rispetto a potenziali dissesti idraulici presenti e alle possibili alterazioni del regime idraulico che possono venirsì a determinare a causa di una variazione di permeabilità del suolo.

Si nota come l'area in oggetto non rientri in alcun ambito di pericolosità idraulica individuato dal P.A.I. Si ritiene, pertanto, che la trasformazione non andrà ad esercitare gravi pressioni sull'assetto idraulico dei territori circostanti.

Per quanto riguarda il grado di impermeabilizzazione, l'intervento interessa una superficie di circa 36.800 mq e, pertanto, secondo quanto riportato nella classificazione degli interventi di trasformazione delle superfici introdotta a seguito del D.G.R. 1322/2006, potrebbe apportare una significativa impermeabilizzazione dei suoli. A fronte di questo aspetto, il progetto dedica ampi spazi al verde pubblico diminuendo così allo stretto necessario le aree impermeabili. Queste superfici di verde pubblico risultano comunque essere idonee misure compensative in grado di garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area di trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

In considerazione di quanto sopra considerato, si ritiene che la realizzabilità della trasformazione non trovi alcun ostacolo all'interno della valutazione di compatibilità idraulica.

## Valutazione d'impatto sul sistema della mobilità

### Proposte area ipotesi A e area ipotesi B

- 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.

Nell'area ipotesi A la superficie utile è pari a mq 15.550,20, da destinare interamente ad un uso residenziale.

Nell'area ipotesi B la superficie utile è pari a mq 15.435,84, da destinare interamente ad un uso residenziale.

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..

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

- n° di veicoli prodotti dai residenti è pari al 65% del numero di residenti (questo dato viene ricavato dalla informazioni sulla ripartizione modale di Vicenza).

Le quantità ricavate sono indicate nelle tabelle seguenti.

### Ipotesi A

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Residenti	N° veicoli	TOTALE veicoli
			Residenti	
Residenziale (100%)	15.550,20	389	0,65 %	253

### Ipotesi B

Destinazione	Sup. Utile (mq)	Residenti	N° veicoli	TOTALE veicoli
			Residenti	
Residenziale (100%)	15.435,84	386	0,65 %	251

Nella proposta area ipotesi A si prevede verranno generati dalla trasformazione proposta circa 253 veicoli, mentre nella proposta area ipotesi B si prevede ne verranno generati 251. In entrambe le ipotesi i movimenti sono interamente legati alla residenzialità.

Si ritiene che la rete possa accogliere l'incremento dei veicoli generato dai nuovi insediamenti previsti per ciascuna delle due ipotesi, non andando ad intaccare il livello di servizio della viabilità afferente all'asse stradale in questione.

Si deve considerare come tali nuovi carichi veicolari non gravino sulla rete esclusivamente negli orari di maggiore carico, ovvero le ore di punta del mattino (7:30-8:30) e della sera (18:00-19:00), ma siano distribuiti dalle ore 7:00 alle 20:00 di un giorno medio della settimana.

Inoltre, si deve considerare come, a seguito dell'eventuale accoglimento dell'intervento in parola, si andrebbe a realizzare un nuovo assetto viabilistico in grado di recepire, seppur solo in fase iniziale, le previsioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio, le quali prevedono un sistema alternativo all'attuale in grado di convogliare il traffico di attraversamento interessante il centro della frazione verso altre direzioni, apportando un notevole vantaggio all'intera frazione di Anconetta.

## **Valutazione Economica – Area Ipotesi A**

La presente valutazione economica viene redatta in conformità con le linee guida per la valutazione economica degli Accordi Pubblico-Privato approvate in data 14 dicembre 2011 dalla Giunta Comunale di Vicenza.



La determinazione del valore di mercato ante accordo

Tipologia immobile	Unità di misura	Quantità
-Area agricola	mq di superficie territoriale	29.080
-Area a servizi	mq di superficie fondiaria	5.476

AREA AGRICOLA E AREA A SERVIZI

Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Localizzazione	
quartiere	Anconetta
via	Viale Anconetta, Stradone dei Nicolosi, Via dei Camaldolesi

Mappa localizzazione



Ortofoto con individuazione area di interesse (scala adattata)

- Area ipotesi A
- Area "rele acquedotto"

## Identificativi catastali

### Catasto terreni

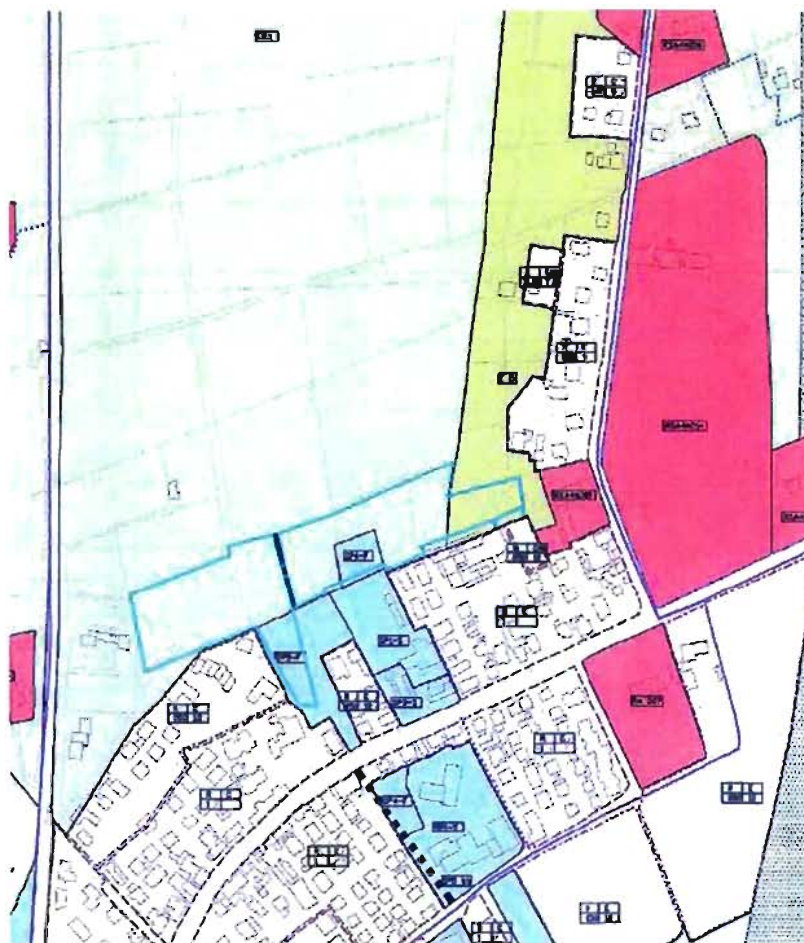
Sezione	Foglio	Mappale	Coltura
	79	250 (parte)	seminativo irriguo
	79	252 (parte)	seminativo irriguo
	79	257	seminativo
	79	456 (parte)	seminativo irriguo
	79	487	seminativo
	79	493	orto, vigneto, seminativo
	79	684 (parte)	seminativo irriguo
	79	1185 (parte)	seminativo
	79	1186	seminativo
	79	1328 (parte)	seminativo irriguo
	79	1330	seminativo
	79	1332	seminativo
	79	1334	prato
	79	1371 (parte)	seminativo irriguo
	79	1372	seminativo irriguo



Estratto mappa catastale, foglio 79 (scala adattata)

Urbanistica		
Z.T.O.	Zone agricole - E2.1 e E3 Zona a verde naturale e attrezzato di progetto - SP4-F Zona a verde sportivo di progetto - SP5-F	
Articolo N.T.A.		artt. 30-47-55

Estratto Variante Tecnica



- Area ipotesi A
- Area "rete acquedotto"

Estratto Variante Tecnica Approvata (scala 1:5000)

## Determinazione del valore di mercato

I valori di mercato di riferimento adottati dall'amministrazione comunale sono i seguenti:

COLTURE	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	4,22
Canneto	2,37
Castagneto	4,55
Frutteto intensivo	20,43
Frutteto media intensività	15,3
Incolto	4,13
Orto	18,15
Orto specializzato	18,84
Pascolo	4,32
Pioppeto	9,08
Prato	12,53
Prato irriguo	15,41
Seminativo	12,38
Seminativo irriguo	14,43
Uliveto	13,34
Vigneto	16,26
Vigneto doc	23,54
Vivaio	13,77

Z.T.O.	Valore SP4 – zona a verde naturale e attrezzato - (euro/mq)
Localizzazione: semicentro	14,87

Z.T.O.	Valore SP5 – zona a verde sportivo - (euro/mq)
Localizzazione: semicentro	90,00

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Seminativo irriguo</b>
Superficie territoriale - St - mq	18.306
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	14,43
Valore di mercato (euro)	264.155,58

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Seminativo</b>
Superficie territoriale - St - mq	10.764
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	12,38
Valore di mercato (euro)	133.258,32

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Prato</b>
Superficie territoriale - St - mq	10,00
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	12,53
Valore di mercato (euro)	125,30

Dati dimensionali e valutazione - Zona a verde naturale e attrezzato (SP4)	
Localizzazione	Semicentro
Superficie territoriale - St - (mq)	1.825,00
Valore unitario di mercato da tabella (euro/mq)	14,87
Valore di mercato (euro)	27.137,75

Dati dimensionali e valutazione - Zona a verde sportivo (SP5)	
Localizzazione	Semicentro
Superficie territoriale - St - (mq)	3.651,00
Valore unitario di mercato da tabella (euro/mq)	90,00
Valore di mercato (euro)	328.590,00

Valore di mercato area agricola (euro)	397.539,20
Valore di mercato area a servizi (euro)	355.727,75
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE (euro)</b>	<b>753.266,95</b>

PROV. DI TORTESE  
 15/04/2011 10:11:28

## Determinazione del Valore di mercato post accordo

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

Superficie territoriale	34.556,00 mq
U.T.	0,45 mq/mq
S.U. max	15.550,20 mq
H max	12,00 ml
N° max piani fuori terra	4 piani

### Destinazioni d'uso previste

La richiesta prevede la riclassificazione della zona a scopi residenziali e per servizi pubblici dell'area in sede di pianificazione operativa, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

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.

In questo senso l'intervento prevede la costruzione di edifici che presentino tipologie edilizie simili agli edifici residenziali già presenti nelle superfici contermini all'area e caratteristiche tecniche di pregio.

Inoltre, si prevede la realizzazione di un ampio spazio verde liberamente fruibile da parte del pubblico – rispettando così quanto previsto all'interno delle direttive stabilite in sede di PAT per la frazione di Anconetta - e di diffuse superfici verdi che garantiscano un adeguato inserimento delle abitazioni all'interno del tessuto urbano, con concreti interventi di mitigazione ambientale tramite alberature ed elementi naturali.

### Modalità attuative

Si propone la riclassificazione della zona in oggetto a scopi residenziali e di interesse generale, per permettere la realizzazione, attraverso Piano Attuativo, di una nuova area residenziale e di zone verdi a servizio della collettività.

### Tempi di esecuzione degli interventi

L'intervento sarà approvato nei termini di efficacia previsti dall'art. 18 della L.R. 11 del 2004 e s.m.i..

## Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione	
Superficie territoriale (ST) area (mq)	34.556,00
Indice di edificabilità (mq/mq)	0,45
Superficie edificabile (mq)	15.550,20

Mix funzioni possibili	%	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq) <sup>1</sup>
- residenziale <sup>2</sup>	100	15.550,20	17.882,73
Totale		15.550,20	17.882,73

Durata totale iniziativa (anni, semestri)	8 anni
---	--------

Ricavi di vendita attesi (€/mq)	
- residenziale	1.750,00 €/mq
Totale €	31.294.777,5

Costi di costruzione edifici (€/mq)	
- residenziale	1.150,00 €/mq
Totale €	20.565.139,50

Costi particolari a carico del privato (€)	Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente
Opere di urbanizzazione	1.382.240,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	508.025,03
Contributo costo di costruzione	164.600,00
Profitto imprenditore	3.129.477,75
Oneri professionali per la progettazione	2.056.513,95
Oneri finanziari	1.225.595,90
Totale €	8.466.452,66

Valore unitario di mercato (€/mq ST)	65,49
Valore di mercato totale dell'area (€)	2.263.185,34

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 - All'interno delle residenze sono ammesse anche le destinazioni d'uso compatibili con le stesse.



I "Ricavi di vendita attesi" indicano il valore di mercato del prodotto finito.

I "Costi di costruzione edifici" riguardano la realizzazione degli edifici.

Viene considerata la realizzazione delle "Opere di urbanizzazione" interne all'area d'intervento, alle quali viene attribuito un valore medio di 40 €/mq.

"Oneri di urbanizzazione secondaria", calcolati secondo i parametri stabili dal Comune di Vicenza.

"Contributo costo di costruzione" calcolato secondo i parametri stabili dal Comune di Vicenza.

"Profitto imprenditore" calcolato come percentuale sui "Ricavi di vendita attesi" (in questo caso pari al 10%).

"Oneri professionali per la progettazione" calcolato come percentuale sui "Costi di costruzione edifici" (in questo caso pari al 10%).

"Oneri finanziari" calcolati sull'ipotetico prestito bancario usufruito dall'imprenditore.

## Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Il Plusvalore è così calcolato:

V1 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA POST ACCORDO = 2.263.185,34 €

V2 – VALORE DI MERCATO DELL'AREA ANTE ACCORDO = 753.266,95 €

PV – PLUSVALORE (V1-V2) = 1.509.918,39 €

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 8 (valore 3);
- l'area ha una superficie pari a 34.600 mq (valore 5);
- la funzione è residenziale (valore 3);
- la superficie verde è almeno pari al 20% della superficie totale (valore 1);

la proposta viene valutata come “di elevata rilevanza urbana”, cui corrisponde una perequazione del plusvalore a favore del Comune non inferiore al 30%.

Pertanto, in riferimento al plusvalore stimato pari a 1.509.918,39 €, il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a 452.975,52 €.

## Valutazione Economica – Area Ipotesi B

La presente valutazione economica viene redatta in conformità con le linee guida per la valutazione economica degli Accordi Pubblico-Privato approvate in data 14 dicembre 2011 dalla Giunta Comunale di Vicenza.

### La determinazione del valore di mercato ante accordo

Tipologia immobile	Unità di misura	Quantità
-Area agricola	mq di superficie territoriale	29.381
-Area a servizi	mq di superficie fondiaria	7.371

### AREA AGRICOLA E AREA A SERVIZI

Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Localizzazione	
quartiere	Anconetta
via	Viale Anconetta, Stradone dei Nicolosi, Via dei Camaldolesi

Mappa localizzazione
----------------------



Ortofoto con individuazione area di interesse (scala adattata)

## Identificativi catastali

### Catasto terreni

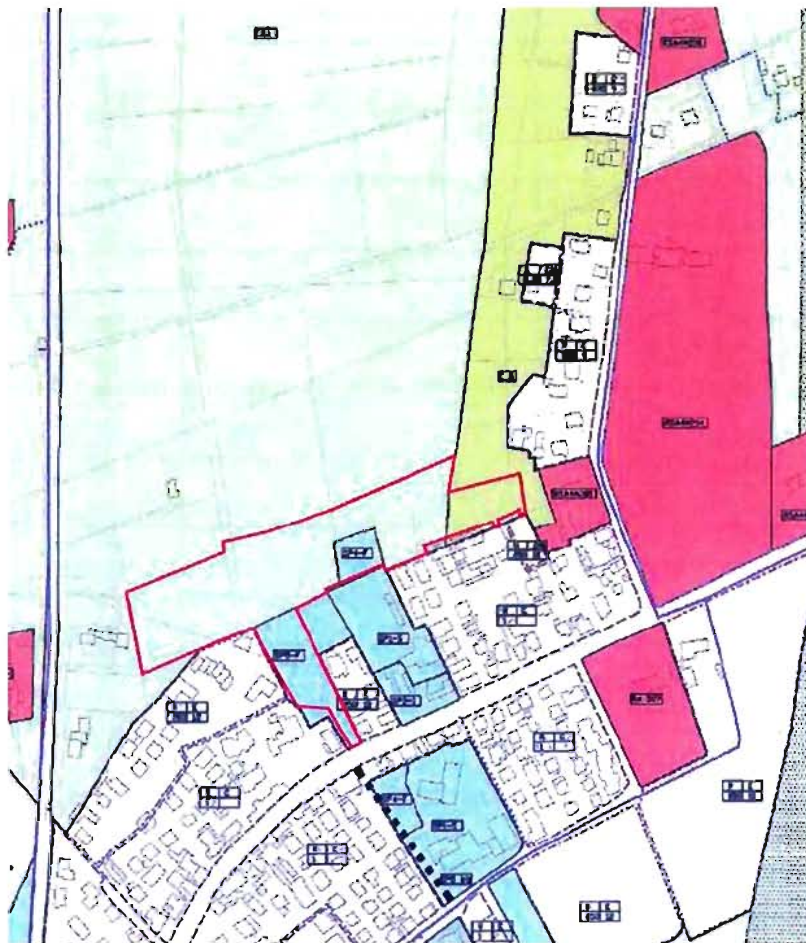
Sezione	Foglio	Mappale	Coltura
	79	250 (parte)	seminativo irriguo
	79	252 (parte)	seminativo irriguo
	79	257	seminativo
	79	454 (parte)	prato
	79	456 (parte)	seminativo irriguo
	79	487	seminativo
	79	493	orto, vigneto, seminativo
	79	494	vigneto
	79	684 (parte)	seminativo irriguo
	79	1185 (parte)	seminativo
	79	1186	seminativo
	79	1328 (parte)	seminativo irriguo
	79	1330	seminativo
	79	1332	seminativo
	79	1334	prato
	79	1371 (parte)	seminativo irriguo
	79	1372	seminativo irriguo



Estratto mappa catastale, foglio 79 (scala adattata)

Urbanistica		
Z.T.O.	Zone agricole - E2.1 e E3 Zona a verde naturale e attrezzato di progetto - SP4-F Zona a verde sportivo di progetto - SP5-F	
Articolo N.T.A.		artt. 30-47-55

Estratto Variante Tecnica



Estratto Variante Tecnica Approvata (scala 1:5000)

## Determinazione del valore di mercato

I valori di mercato di riferimento adottati dall'amministrazione comunale sono i seguenti:

COLTURE	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	4,22
Canneto	2,37
Castagneto	4,55
Frutteto intensivo	20,43
Frutteto media intensività	15,3
Incolto	4,13
Orto	18,15
Orto specializzato	18,84
Pascolo	4,32
Pioppeto	9,08
Prato	12,53
Prato irriguo	15,41
Seminativo	12,38
Seminativo irriguo	14,43
Uliveto	13,34
Vigneto	16,26
Vigneto doc	23,54
Vivaio	13,77

Z.T.O.	Valore SP4 – zona a verde naturale e attrezzato - (euro/mq)
Localizzazione: semicentro	14,87

Z.T.O.	Valore SP5 – zona a verde sportivo - (euro/mq)
Localizzazione: semicentro	90,00



Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Seminativo irriguo</b>
Superficie territoriale - St - mq	18.306
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	14,43
Valore di mercato (euro)	264.155,58

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Seminativo</b>
Superficie territoriale - St - mq	10.764
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	12,38
Valore di mercato (euro)	133.258,32

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	<b>Prato</b>
Superficie territoriale - St - mq	311,00
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	12,53
Valore di mercato (euro)	3.896,83

Dati dimensionali e valutazione - Zona a verde naturale e attrezzato (SP4)	
Localizzazione	Semicentro
Superficie territoriale - St - (mq)	1.825,00
Valore unitario di mercato da tabella (euro/mq)	14,87
Valore di mercato (euro)	27.137,75

Dati dimensionali e valutazione - Zona a verde sportivo (SP5)	
Localizzazione	Semicentro
Superficie territoriale - St - (mq)	5.546,00
Valore unitario di mercato da tabella (euro/mq)	90,00
Valore di mercato (euro)	499.140,00

<b>Valore di mercato area agricola (euro)</b>	<b>401.310,73</b>
<b>Valore di mercato area a servizi (euro)</b>	<b>526.277,75</b>
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE (euro)</b>	<b>927.588,48</b>

## Determinazione del Valore di mercato post accordo

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

Superficie territoriale	36.752,00 mq
U.T.	0,42 mq/mq
S.U. max	15.435,84 mq
H max	12,00 ml
N° max piani fuori terra	4 piani

### Destinazioni d'uso previste

La richiesta prevede la riclassificazione della zona a scopi residenziali e per servizi pubblici dell'area in sede di pianificazione operativa, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente.

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.

In questo senso l'intervento prevede la costruzione di edifici che presentino tipologie edilizie simili agli edifici residenziali già presenti nelle superfici contermini all'area e caratteristiche tecniche di pregio.

Inoltre, si prevede la realizzazione di un ampio spazio verde liberamente fruibile da parte del pubblico – rispettando così quanto previsto all'interno delle direttive stabilite in sede di PAT per la frazione di Anconetta - e di diffuse superfici verdi che garantiscano un adeguato inserimento delle abitazioni all'interno del tessuto urbano, con concreti interventi di mitigazione ambientale tramite alberature ed elementi naturali.

### Modalità attuative

Si propone la riclassificazione della zona in oggetto a scopi residenziali e di interesse generale, per permettere la realizzazione, attraverso Piano Attuativo, di una nuova area residenziale e di zone verdi a servizio della collettività.

### Tempi di esecuzione degli interventi

L'intervento sarà approvato nei termini di efficacia previsti dall'art. 18 della L.R. 11 del 2004 e s.m.i..

### Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione	
Superficie territoriale (ST) area (mq)	36.752,00
Indice di edificabilità (mq/mq)	0,42
Superficie edificabile (mq)	15.435,84

Mix funzioni possibili	%	Sup. Utile (mq)	Sup. Lorda (mq) <sup>1</sup>
- residenziale <sup>2</sup>	100	15.435,84	17.751,216
Totale		15.435,84	17.751,216

Durata totale iniziativa (anni, semestri)	8 anni
---	--------

Ricavi di vendita attesi (€/mq)	
- residenziale	1.750,00 €/mq
Totale €	31.064.628,00

Costi di costruzione edifici (€/mq)	
- residenziale	1.150,00 €/mq
Totale €	20.413.898,40

Costi particolari a carico del privato (€)	Costi di eventuale bonifica a carico del privato proponente
Opere di urbanizzazione	1.359.824,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	504.288,89
Contributo costo di costruzione	163.400,00
Profitto imprenditore	3.106.462,80
Oneri professionali per la progettazione	2.041.389,84
Oneri finanziari	1.215.970,10
Totale €	8.397.335,59

Valore unitario di mercato (€/mq ST)	61,48
Valore di mercato totale dell'area (€)	2.259.394,01

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 - All'interno delle residenze sono ammesse anche le destinazioni d'uso compatibili con le stesse.

I “Ricavi di vendita attesi” indicano il valore di mercato del prodotto finito.

I “Costi di costruzione edifici” riguardano la realizzazione degli edifici.

Viene considerata la realizzazione delle “Opere di urbanizzazione” interne all’area d’intervento, alle quali viene attribuito un valore medio di 37 €/mq.

“Oneri di urbanizzazione secondaria”, calcolati secondo i parametri stabili dal Comune di Vicenza.

“Contributo costo di costruzione” calcolato secondo i parametri stabili dal Comune di Vicenza.

“Profitto imprenditore” calcolato come percentuale sui “Ricavi di vendita attesi” (in questo caso pari al 10%).

“Oneri professionali per la progettazione” calcolato come percentuale sui “Costi di costruzione edifici” (in questo caso pari al 10%).

“Oneri finanziari” calcolati sull’ipotetico prestito bancario usufruito dall’imprenditore.

## Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Il Plusvalore è così calcolato:

V1 - VALORE DI MERCATO DELL'AREA POST ACCORDO = 2.259.397,01 €

V2 – VALORE DI MERCATO DELL'AREA ANTE ACCORDO = 927.588,48 €

PV – PLUSVALORE (V1-V2) = 1.331.805,53 €

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 8 (valore 3);
- l'area ha una superficie pari a 36.800 mq (valore 5);
- la funzione è residenziale (valore 3);
- la superficie verde è almeno pari al 20% della superficie totale (valore 1);

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

Pertanto, in riferimento al plusvalore stimato pari a 1.331.805,53 €, il beneficio pubblico a favore del Comune di Vicenza ammonta a 399.541,66 €.

## Dimensionamento degli standard – Area ipotesi A

La presente proposta prevede di garantire la realizzazione degli standard primari, pari a mq 3.310,00, derivanti dal seguente calcolo:

Superficie Utile = 15.550,20 mq

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

$$15.550,20 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 311 \text{ abitanti teorici}$$

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

$$311 \text{ abit.} \times 10 \text{ mq} = 3.110 \text{ mq}$$

Tale superficie verrà suddivisa tra verde pubblico, spazi riservati a parco pubblico (almeno 3 mq per abitante teorico) e parcheggi ad uso pubblico.

Per quanto riguarda gli standard secondari si propone la loro monetizzazione (come consentito all'art. 32 L.R. 11 del 23 aprile 2004), in quanto, realizzando un'adeguata area fondiaria tale da garantire un'elevata qualità del costruito, non è possibile reperirne all'interno dell'ambito d'intervento.

Inoltre, essendo la dimensione dell'ambito d'intervento superiore ai tre ettari, sono state previste dotazioni aggiuntive di aree verdi pari a 10 mq per ogni abitante teorico insediabile, equivalenti a 3.110 mq.

Infine, la presente proposta comprende l'area SP4 (Zona a verde naturale e attrezzato) prevista dal Piano Regolatore Generale vigente.

## Dimensionamento degli standard – Area ipotesi B

La presente proposta prevede di garantire la realizzazione degli standard primari, pari a mq 3.090,00, derivanti dal seguente calcolo:

Superficie Utile = 15.435,84 mq

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

$$15.435,84 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 309 \text{ abitanti teorici}$$

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

$$309 \text{ abit.} \times 10 \text{ mq} = 3.090,00 \text{ mq}$$

Tale superficie verrà suddivisa tra verde pubblico, spazi riservati a parco pubblico (almeno 3 mq per abitante teorico) e parcheggi ad uso pubblico.

Per quanto riguarda gli standard secondari si propone la loro monetizzazione (come consentito all'art. 32 L.R. 11 del 23 aprile 2004), in quanto, realizzando un'adeguata area fondiaria tale da garantire un'elevata qualità del costruito, non è possibile reperirne all'interno dell'ambito d'intervento.

Inoltre, essendo la dimensione dell'ambito d'intervento superiore ai tre ettari, sono state previste dotazioni aggiuntive di aree verdi pari a 10 mq per ogni abitante teorico insediabile, equivalenti a 3.090,00 mq.

Infine, la presente proposta comprende l'area SP4 (Zona a verde naturale e attrezzato) prevista dal Piano Regolatore Generale vigente.

## Relazione illustrativa

Con la presente istanza i signori Bianchi Giovanni, Bianchi Giuseppe, Covi Andrea, Covi Angelo, Cuccarolo Roberto, Cuccarolo Gelmina, Cuccarolo Redenta, Cuccarolo Lino, Foletto Antonella, propongono il presente contributo al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza per dare attuazione alla trasformazione di un'area individuata come "Linea preferenziale di sviluppo insediativo" dal Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza, collocata nella frazione di Anconetta.

Il presente contributo prevede la riclassificazione dell'area in parola a scopi residenziali e per servizi pubblici in sede di pianificazione <sup>ATTIVITÀ DA</sup> operativa, per consentire la realizzazione di un intervento di completamento del contesto residenziale consolidato esistente, tale da risultare un armonioso inserimento all'interno del tessuto insediativo esistente: in questo senso il contributo prevede la costruzione di edifici di qualità che presentino tipologie edilizie simili agli edifici residenziali già presenti nelle superfici contermini all'area.

Vengono proposti due distinti ambiti d'intervento, illustrati nell'ipotesi A e nell'ipotesi B.

Entrambi gli ambiti, posti ai margini di un contesto edilizio consolidato, risultano essere completamente privi di edifici e facilmente collegabili con la viabilità già esistente nella frazione e con le reti dei sottoservizi necessari per la realizzabilità della trasformazione proposta.

Entrambe le ipotesi prevedono la realizzazione di un ampio spazio verde liberamente fruibile da parte del pubblico – rispettando quanto previsto all'interno delle direttive stabilite in sede di P.A.T. per la frazione di Anconetta – e di diffuse superfici verdi che <sup>ve</sup>garantiscono un adeguato inserimento delle abitazioni all'interno del tessuto urbano, con concreti interventi di mitigazione ambientale tramite alberature ed elementi naturali.

È anche prevista la realizzazione di adeguate superfici da adibire a parcheggio pubblico tali da garantire un agevole accesso alle zone verdi ad uso pubblico.

Inoltre, il nuovo assetto viabilistico proposto nelle due ipotesi progettuali risulta un'attuazione, seppur parziale, delle previsioni strutturali del Piano di Assetto del Territorio. Il completamento di tale sistema viario consentirà di definire un sistema alternativo all'attuale che, convogliando il traffico di attraversamento interessante il centro della frazione verso altre direzioni, porterà notevole vantaggio all'intera frazione di Anconetta.



In aggiunta, si prevede la realizzazione lungo gli assi viari ipotizzati di un percorso ciclabile in grado di rendere facilmente accessibili le superfici destinate alla fruizione pubblica e di collegare le nuove aree residenziali con il tessuto consolidato esistente.

Infine, per ciascuna delle due ipotesi viene proposta una perequazione monetaria a favore dell'Amministrazione Comunale del 30% del Plusvalore ricavato dall'operazione, stimata seguendo i criteri stabiliti con deliberazione di G.C. n. 365 del 14 dicembre 2011.

#### Area ipotesi A – Dati tecnici indicativi

Superficie territoriale	34.556,00 mq
U.T.	0,45 mq/mq
S.U. max	15.550,20 mq
H max	12,00 ml
N° max piani fuori terra	4 piani

#### Area ipotesi B – Dati tecnici indicativi

Superficie territoriale	36.752,00 mq
U.T.	0,42 mq/mq
S.U. max	15.435,84 mq
H max	12,00 ml
N° max piani fuori terra	4 piani

I sottoscritti Bianchi Giovanni, Bianchi Giuseppe, Covi Andrea, Covi Angelo, Cuccarolo Roberto, Cuccarolo Gelmina, Cuccarolo Redenta, Cuccarolo Lino, Foletto Antonella, inoltrano formale proposta al primo Piano degli Interventi del Comune di Vicenza

#### **RICHIEDENDO**

**La riclassificazione della zona in oggetto a carattere prevalentemente residenziali e di interesse generale in sede di pianificazione operativa per dare attuazione alla trasformazione dell'ambito, attraverso un intervento urbanistico ed edilizio a carattere prevalentemente residenziale.**

Distinti saluti

Vicenza, li 23 marzo 2012

firme

Felice Curbello

Andrea Longhi

Stefano Bignardi

Primo Di Girolamo

Luca Corò Feltrin

Luca Corò Bertoldi

Luca Corò

Luca Corò

Luca Corò



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**FRANCO  
ZANELLA**  
n° 889

Franco Zanella



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**LORELLA  
BRESSANELLO**  
n° 674

Loirella Bressanello

Per qualsiasi comunicazione inerente il presente contributo fare riferimento a:  
arch. Franco Zanella (tecnico delegato)  
Corso Fogazzaro, 18 36100 Vicenza  
Tel. 0444544958 Fax. 0444236531 studio@auxoassociati.it

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

**IL COMUNE DI VICENZA**

**E**

i Proponenti Sigg.

- Bianchi Giovanni, nato a Vicenza il 25 febbraio 1943 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 129,
- Bianchi Giuseppe, nato a Vicenza il 4 gennaio 1951 e residente a Vicenza in Via Camaldolesi n. 28/A,
- Covi Angelo nato a Dueville (VI) il 26 febbraio 1943 e residente a Monticello Conte Otto (VI) in Via F.lli Vianello Moro n. 34;
- Foletto Antonella nata a Longare (VI) il 26 aprile 1959 e residente a Vicenza in via Plona n. 22;
- Covi Andrea nato a Arzignano (VI) il 18 luglio 1985 e residente a Vicenza in via Plona n. 22,
- Cuccarolo Roberto, nato a Vicenza l'11 febbraio 1938 e residente a Vicenza in Via Cereda n. 12,
- Cuccarolo Gelmina, nata a Vicenza il 25 febbraio 1949 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 210,
- Cuccarolo Redenta, nata a Vicenza il 13 febbraio 1941 e residente a Vicenza in Via Leoncavallo n. 56,
- Cuccarolo Lino, nato a Vicenza l'11 dicembre 1933 e residente in Via Garzadori O. n. 13.

Comune di Rodovio

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

- Bianchi Giovanni, nato a Vicenza il 25 febbraio 1943 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 129,
- Bianchi Giuseppe, nato a Vicenza il 4 gennaio 1951 e residente a Vicenza in Via Camaldolesi n. 28/A,
- Covi Angelo nato a Dueville (VI) il 26 febbraio 1943 e residente a Monticello Conte Otto (VI) in Via F.lli Vianello Moro n. 34;
- Foletto Antonella nata a Longare (VI) il 26 aprile 1959 e residente a Vicenza in via Plona n. 22;

- Covi Andrea nato a Arzignano (VI) il 18 luglio 1985 e residente a Vicenza in via Piona n. 22,
  - Cuccarolo Roberto, nato a Vicenza l'11 febbraio 1938 e residente a Vicenza in Via Cereda n. 12,
  - Cuccarolo Gelmina, nata a Vicenza il 25 febbraio 1949 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 210,
  - Cuccarolo Redenta, nata a Vicenza il 13 febbraio 1941 e residente a Vicenza in Via Leoncavallo n. 56,
  - Cuccarolo Lino, nato a Vicenza l'11 dicembre 1933 e residente in Via Garzadori O. n. 13,
  - ~~CONVI E CUCCAROLO~~
- 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 ha presentato in data 23 marzo 2012 una proposta di progetto qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la Ditta ha manifestato 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 suddetta proposta è descritta negli elaborati allegati, che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia, in particolar modo, nella proposta di sviluppo della parte nord della frazione di Anconetta - secondo le indicazioni fornite dal PAT - e nella proposta perequativa, 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>, anche relative all'attraversamento con la viabilità di progetto del map. 454 fog. 79, di proprietà del Comune di Padova;
- che la proposta di progetto non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

### VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di definire 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 79 mappali 250 parte, 252 parte, 257, 456 parte, 487, 493, 684 parte, 1185 parte, 1186, 1328 parte, 1330, 1332, 1334, 1371 parte, 1372 – di qui in avanti indicati come "Immobili" - aventi una superficie di circa 34.556 mq;
2. Nell'ambito studio individuato dalla proposta (area ipotesi A) rientra anche parte del map. 454 fog. 79, di proprietà del Comune di Padova, interessato esclusivamente da un attraversamento della viabilità di progetto e non assoggettato alla nuova previsione urbanistica disciplinata dal presente accordo. Per tale proprietà il Piano degli Interventi riconoscerà la situazione di fatto (rete acquedotto);
3. per i suddetti **Immobili** il PAT individua quale azione strategica una "Linea preferenziale di sviluppo insediativo";

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

4. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
- ✓ a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato ai punti 1 e 2);
  - 11. 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;
  - 110. f) la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, altezza massima);
  - 111. g) considerazioni circa il rispetto degli indicatori della VAS;
  - 112. h) considerazioni sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - 113. i) considerazioni sulla valutazione di compatibilità idraulica;
  - 114. l) considerazioni sulla valutazione di impatto sulla viabilità;
  - 115. m) 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;
  - 116. n) 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;
  - 117. o) gli interventi saranno approvati nei termini di efficacia previsti dall'art. 18 della L.R. 11 del 2004 e smi.
5. 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 <sup>attuativa</sup> operativa e per il rilascio dei permessi di costruire
6. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione <sup>attuativa</sup> 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;
7. 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 ed agli interessi della comunità locale ed 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 adottare il primo Piano degli Interventi entro il termine del ... 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 i/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 riportati nella proposta 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 termini di validità del PI e del successivo PUA;
- 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 precisato nella documentazione allegata, 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 urbanistico ed edilizio a carattere prevalentemente residenziale, con edifici di elevata qualità architettonica;

#### b) Il Comune:



- Dare attuazione alle previsioni del PAT, anche in termini di assetto viario per la Frazione e di integrazione degli spazi pubblici.
- Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

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

Entro 240 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 <sup>operativa</sup> 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 <sup>operativa</sup> 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.

23 MAR. 2012

12

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

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

**E**

i Proponenti Sigg.

- Bianchi Giovanni, nato a Vicenza il 25 febbraio 1943 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 129,
- Bianchi Giuseppe, nato a Vicenza il 4 gennaio 1951 e residente a Vicenza in Via Camaldolesi n. 28/A,
- Covi Angelo nato a Dueville (VI) il 26 febbraio 1943 e residente a Monticello Conte Otto (VI) in Via F.lli Vianello Moro n. 34;
- Foletto Antonella nata a Longare (VI) il 26 aprile 1959 e residente a Vicenza in via Plona n. 22;
- Covi Andrea nato a Arzignano (VI) il 18 luglio 1985 e residente a Vicenza in via Plona n. 22,
- Cuccarolo Roberto, nato a Vicenza l'11 febbraio 1938 e residente a Vicenza in Via Cereda n. 12,
- Cuccarolo Gelmina, nata a Vicenza il 25 febbraio 1949 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 210,
- Cuccarolo Redenta, nata a Vicenza il 13 febbraio 1941 e residente a Vicenza in Via Leoncavallo n. 56,
- Cuccarolo Lino, nato a Vicenza l'11 dicembre 1933 e residente in Via Garzadori O. n. 13.

- *.....*

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

- Bianchi Giovanni, nato a Vicenza il 25 febbraio 1943 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 129,
- Bianchi Giuseppe, nato a Vicenza il 4 gennaio 1951 e residente a Vicenza in Via Camaldolesi n. 28/A,
- Covi Angelo nato a Dueville (VI) il 26 febbraio 1943 e residente a Monticello Conte Otto (VI) in Via F.lli Vianello Moro n. 34;

- Foletto Antonella nata a Longare (VI) il 26 aprile 1959 e residente a Vicenza in via Plona n. 22;
- Covi Andrea nato a Arzignano (VI) il 18 luglio 1985 e residente a Vicenza in via Plona n. 22,
- Cuccarolo Roberto, nato a Vicenza l'11 febbraio 1938 e residente a Vicenza in Via Cereda n. 12,
- Cuccarolo Gelmina, nata a Vicenza il 25 febbraio 1949 e residente a Vicenza in Viale Anconetta n. 210,
- Cuccarolo Redenta, nata a Vicenza il 13 febbraio 1941 e residente a Vicenza in Via Leoncavallo n. 56,
- Cuccarolo Lino, nato a Vicenza l'11 dicembre 1933 e residente in Via Garzadori O. n. 13,

in qualità di proprietari degli immobili di seguito descritti e di Proponenti dell'iniziativa disciplinata dal presente accordo, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte

e

il Comune di Padova, in qualità di proprietario del map. 454 fog. 79, ricadente in parte nell'area di intervento (ipotesi B), per quanto di competenza,

#### **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 ha presentato in data 23 marzo 2012 una proposta di progetto qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;

- che la Ditta ha manifestato 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 suddetta proposta è descritta negli elaborati allegati, che costituiscono parte integrante della stessa;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia, in particolar modo, nella proposta di sviluppo della parte nord della frazione di Anconetta – secondo le indicazioni fornite dal PAT – e nella proposta perequativa, 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 79 mappali 250 parte, 252 parte, 257, 456 parte, 487, 493, 494, 684 parte, 1185 parte, 1186, 1328 parte, 1330, 1332, 1334, 1371 parte, 1372 – di qui in avanti indicati come “Immobili” - aventi una superficie di circa 36.800 mq (comprensiva anche della parte di map. 454 fog. 79, richiamata al successivo punto 2);
2. Nell'ambito considerato dall'accordo ricade anche parte del map. 454 fog. 79, di proprietà del Comune di Padova. Lo stesso Comune, con nota del ..., ha confermato la propria disponibilità, riservandosi di valorizzare la potenzialità edificatoria assegnata;

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

3. per i suddetti Immobili il PAT individua quale azione strategica una “Linea preferenziale di sviluppo insediativo”;
4. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta (come specificato ai punti 1 e 2);
  - 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;
    - 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;
  - 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;
  - l) gli interventi saranno approvati nei termini di efficacia previsti dall’art. 18 della L.R. 11 del 2004 e smi;
5. 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.
6. 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 I.L.P.P. per quanto applicabile;
7. 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 ed agli interessi della comunità locale ed 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 adottare il primo Piano degli Interventi entro il termine del ..... 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 riportati nella proposta 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 termini di validità del PI e del successivo PUA;
- 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 precisato nella documentazione allegata, 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 urbanistico ed edilizio a carattere prevalentemente residenziale, con edifici di elevata qualità architettonica;

b) Il Comune:

- Dare attuazione alle previsioni del PAT, anche in termini di assetto viario per la Frazione e di integrazione degli spazi pubblici;
- Realizzare la città pubblica, attraverso un coordinamento che utilizzi, valorizzandole, le risorse private.

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

Entro 240 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

I proprietari e proponenti:

Bianchi Giovanni

Bianchi Giuseppe

Covi Andrea

Covi Angelo

Cuccarolo Roberto

Cuccarolo Gelmina

Cuccarolo Redenta

Cuccarolo Lino

Foletto Antonella

Il proprietario:

Comune di Padova

I proprietari e proponenti:

Bianchi Giovanni

Bianchi Giuseppe

Covi Andrea

Covi Angelo

Cuccarolo Roberto

Cuccarolo Gelmina

Cuccarolo Redenta

Cuccarolo Lino

Foletto Antonella

Il proprietario:

Comune di Padova

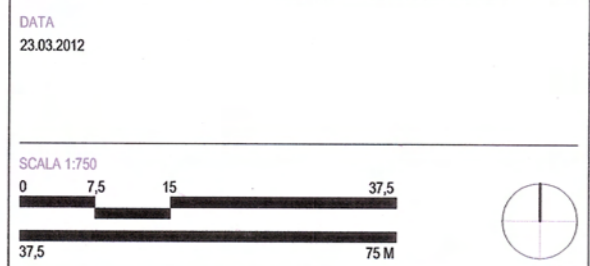
- LEGENDA**
- AMBITO DELLA PROPOSTA
  - ELEMENTI INTERNI ALL'AMBITO
    - edifici residenziali
    - verde pubblico
    - verde privato
    - alberature
    - piste ciclabili
    - marciapiedi
    - parcheggi pubblici
    - strade pubbliche
    - strade private
    - linee di massimo inviluppo
  - ELEMENTI ESTERNI ALL'AMBITO
    - campo da calcio
    - strutture e servizi



PROFONTE  
**Bianchi, Covi, Cuccarolo,  
 Foletto**  
*Carlo Covi*  
*Luca Cuccarolo*  
*Roberto Foletto*  
*Antonio Bianchi*

COMUNE DI VICENZA  
 PROVINCIA DI VICENZA  
 PROPOSTA AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
 COMUNE DI VICENZA  
 FRAZIONE DI ANCONETTA

IPOTESI A  
 ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE  
 Per 21.2/8  
 23 MAR. 2012



ASSOCIATI: STUDIO FOCACCARO 19 36100 VICENZA | 0445/02080  
 studio@auxoassociati.it | +39044544998 | +39044529031

Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Vicenza  
**FRANCO  
 ZANELLA**  
 n° 888 *Frank*

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



- AMBITO DELLA PROPOSTA
- ELEMENTI INTERNI ALL'AMBITO
  - edifici residenziali
  - verde pubblico
  - verde privato
  - alberature
  - piste ciclabili
  - marciapiedi
  - parcheggi pubblici
  - strade pubbliche
  - strade private
  - linee di massimo sviluppo
  - pozzi di ispezione acquedotto Comune di Padova
- ELEMENTI ESTERNI ALL'AMBITO
  - campo da calcio
  - strutture e servizi



Bianchi, Covi, Cuccarolo, Foletto

*Antonio Covi*  
*Luca Cuccarolo*  
*Luca Covi*  
*Luca Covi*  
*Luca Covi*  
*Luca Covi*  
*Luca Covi*

COMUNE DI VICENZA  
 PROVINCIA DI VICENZA  
 PROPOSTA AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
 COMUNE DI VICENZA  
 FRAZIONE DI ANCONETTA

IPOTESI B  
 ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE  
 Pcn 21248  
 23 MAR. 2012

DATA: 23.03.2012

Scala 1:500

0 7.5 15 37.5 75 M

ASSOCIATI: CORSO FOGAZZARO 18 35100 VICENZA 0444702010  
 info@auxoassociati.it 0444644950 0394420531

Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Vicenza

FRANCO ZANELLA  
 n° 999

Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Vicenza

LORENA BRESSANIN  
 n° 671

