

SILVANO FARESIN
LUCA FARESIN
ANNA FARESIN
LISA FARESIN

ARCHITETTO
ARCHITETTO
ARCHITETTO
ARCHITETTO



COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 36055
Data... 22 MAG. 2012

Vicenza, 21 maggio 2012

Spettabile
Comune di Vicenza
Dipartimento del Territorio

Oggetto: PIANO DEGLI INTERVENTI
E) Relazione tecnica

Vs. Riferimento: rich: Noaro Costruzioni srl
Ns. Riferimento: P458 f3.1.1 - 4° integrazione - lf

Indice:

- 1) Analisi della pianificazione comunale
- 2) Analisi della pianificazione sovracomunale
- 3) Analisi dei vincoli presenti
- 4) Descrizione urbanistica esistente e dell'intervento
- 5) Tabella dei dati di progetto
- 6) Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità
- 7) eventuali procedure di bonifica in corso
- 8) descrizione dei principali effetti sull'ambiente. Assoggettamento Via.
- 9) sintesi dello studio di compatibilità idraulica
- 10) costi di realizzazione degli interventi
- 11) valutazione delle convenienze del programma proposto



Faresin & Faresin srl

Contrà Misericordia 40
36100 Vicenza Italia
web www.faresin.it

Studio d'architettura

telefono +39 0444 922484
fax +39 0444 923211
mail studiodifaresin@faresin.it

Sistema qualità certificato



iso 9001
cert. n.
50 100 6105

1) Analisi della pianificazione comunale



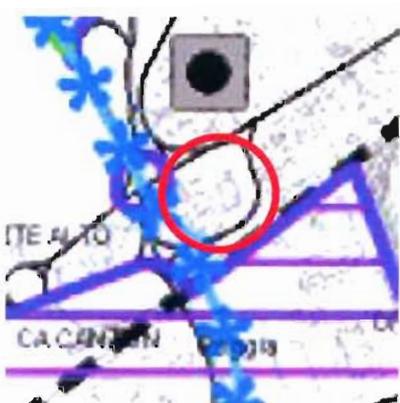
Estratto di PAT – elaborato 4

Il Pat disciplina l'immobile in esame all'art. 25 "Azioni di riqualificazione e riconversione (D)" come Assetto Aperto ovvero zone "per le quali non è stata delineata una ipotesi di modalità attuativa e di assetto insediativo dell'ambito interessato, e per la cui definizione ed eventuale inserimento del PI si procederà mediante ricognizione e selezione delle manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni di PAT con procedure trasparenti e concorsuali." E nello specifico AA4 "Portale VI Ovest (Cardine Ovest): insediamento di funzioni di "terminal" (ristorazione, sale riunioni e servizi business, sportelli bancari, infopoint, servizi commerciali, edicola, noleggio

autovetture, carsharing, deposito bagagli, rest rooms, servizi sanitari, servizi internet, etc.)”

2) Analisi della pianificazione sovracomunale

PTCP



Carta dei vincoli – Nessuna prescrizione



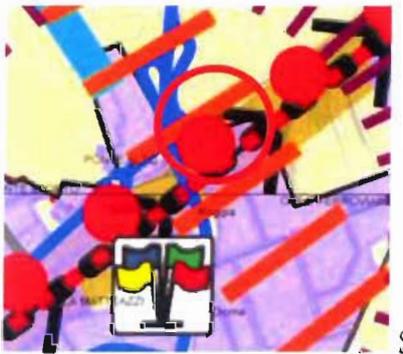
Carta delle fragilità – Nessuna prescrizione



Sistema ambientale – Nessuna prescrizione



Sistema del paesaggio – Nessuna prescrizione



Sistema infrastrutturale – Nessuna prescrizione

PAI

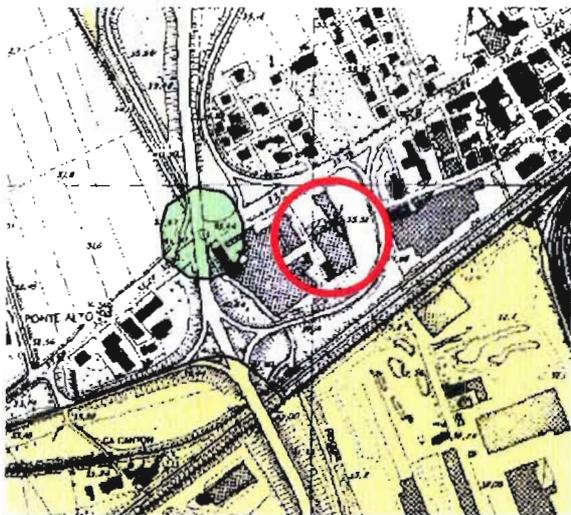


Tavola 11 – Nessuna Prescrizione

3) Analisi dei vincoli presenti

Non sono presenti vincoli insistenti sull'immobile.

4) Descrizione urbanistica esistente e dell'intervento

Disciplina PRG in vigore



Estratto di PRG/PI in vigore

L'immobile in esame è disciplinato dalle NNTTA del **PRG/PI** in vigore (variante tecnica) che all'art. 45 "Zona artigianale (A), industriale (I) e industriale bis (Ibis)" prevede:

"1) Tipologie d'intervento: ... c) Zone industriali Ibis/C il PRG **si attua:** mediante PUA, laddove la dimensione dell'intervento lo consenta, esteso ad una superficie territoriale minima di mq. 5.000 e secondo le modalità di seguito indicate; ... Mediante PUA o IED Convenzionato possono essere

proposti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a:

- riorganizzare la rete delle infrastrutture tecnologiche;
- riorganizzare la rete viaria;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche;
- coordinare e ricomporre i caratteri tipologici del patrimonio edilizio;
- rivedere le destinazioni funzionali del patrimonio edilizio così come previsto nella tabella dell'articolo 44;
- qualunque altro intervento di riorganizzazione della rete delle principali strutture o infrastrutture pubbliche.

2) Zona industriale Ibis/C ... Nel caso di interventi mediante IED Convenzionato o PUA trovano applicazione i seguenti **indici**: - $U_t = 0.70$ mq/mq - $S_c = 50\%$ della superficie del lotto - ... $H = 25$ ml con esclusione dei volumi tecnici per interventi soggetti a IED Convenzionato - ... $S_{pm} = 25\%$ della superficie territoriale.

Le **destinazioni principali** sono indicate all'art. 44:

- a. attività artigianali ed industriali, ad esclusione di quelle di 1a classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie
- b. laboratori di ricerca e analisi, magazzini depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva.

Le **destinazioni secondarie** sono indicate all'art. 44:

- a) uffici pubblici e privati quali: studi professionali, immobiliari, agenzie turistiche, agenzie assicurative, sede e sportelli bancari, uffici postali, ecc...;
- b) laboratori sanitari, farmacie;
- c) attività per il tempo libero e la pratica sportiva, spazi ricreativi;
- d) asili e strutture analoghe, attività associative e culturali, sedi per associazioni politico/sindacali;

e) medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1000 mq, con esclusione del settore merceologico alimentare e della creazione di centri commerciali come definiti dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 15/04 "Norme di programmazione per l'inserimento di attività commerciali nel Veneto";

f) attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie così come definite dall'art. 7, comma 7 della Legge Regionale n. 15 del 13 agosto 2004; "mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica"

g) attività per il commercio all'ingrosso;

h) sale per manifestazioni e convegni;

i) mense, alberghi.

Le **destinazioni compatibili** sono indicate all'art. 44:

a) edicole, tabacchi;

b) ristoranti, bar;

c) residenza: è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con Su massima di mq 200, per il titolare dell'attività il custode, o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla tabella che segue.

Zone	Residenza (R)	Attività commerciali direzionali (CD)	Attività artigianali e industriali (AI)	Attività commerciali anonarie (CA)	Destinazioni compatibili
I/bis	(1)	max. 100% (3) max. 30% (4) max. 40% (2) (5)	max. 100% (6)	-	max. 20%

- (1) Percentuale compresa in quella delle destinazioni compatibili.
- (2) Sono ammesse solo le attività collegate a quelle produttive cui si riferisce l'intervento edilizio.
- (3) Si intendono le destinazioni indicate come secondarie al punto 2 del presente articolo con esclusione delle destinazioni indicate alle lettere e), f) e g).
- (4) Si intendono le destinazioni indicate come secondarie al punto 2 del presente articolo, lettere e), f) e g).
- (5) Si intendono le destinazioni d'uso, non collegate alle attività produttive come invece previsto alla nota (2), ma comunque a servizio delle imprese e delle persone, di cui all'art. 45, punto 2, lettera c), terzo capoverso: "Nel caso d'interventi che prevedono destinazione industriale e/o artigianale o comunque funzioni ad esse collegate quali uffici, spaccio aziendale, nonché destinazioni d'uso non collegate alle attività produttive, a servizio delle imprese e delle persone, quali sedi e sportelli bancari, uffici postali, farmacie, asili e strutture analoghe, sedi per associazioni politico/sindacali, mense, spazi ricreativi e destinazioni similari."
- (6) Destinazione prevalente.

Il perimetro sud ed est è destinato a zona S.

Descrizione edilizia esistente

Attualmente sull'immobile sono presenti fabbricati a destinazione artigianale, commerciale e residenziale per un volume complessivo di 16.883 mc.

Ai sensi del piano regolatore vigente è possibile realizzare un totale del 100% di destinazione direzionale o artigianale/industriale oppure un massimo del

30%+10% di destinazione commerciale ed il 60 % di direzionale, fatte salve le destinazioni compatibili.

Tabella riassuntiva stato di fatto e stato di diritto:

			stato di fatto	stato di diritto	
Lotto	L	mq	12.531	=	12.531
Superficie territoriale	St	mq	12.531	=	12.531
Indice di utilizz. Territoriale	$Ut = Su/St$	mq/mq	0,27	max=	0,70
Superficie fondiaria	Sf	mq	12.531	=	12.531
Indice di utilizz. fondiaria:	$Uf = Su/Sf$	mq/mq	0,27	max=	0,70
Superficie Utile	Su	mq	3.431	max $Ut * St = 0,7 =$	8.772
Superficie coperta	Sc	mq	3.004	max $50\% * L =$	6.266
Volume Utile	Vu	mc	16.883	max $Sc * H =$	156.638
Superficie permeabile	Spm	mq	-	min $25\% * St =$	3.133
Altezza	H	m	10	max=	25

Descrizione intervento

L'intervento prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'intero lotto, con le finalità previste dal PRG: "coordinare e ricomporre i caratteri tipologici del patrimonio edilizio; rivedere le destinazioni funzionali del patrimonio edilizio" tramite la demolizione degli eterogenei immobili esistenti e la realizzazione di **nuovi edifici a destinazione compatibile con il PAT** (ristorazione, sale riunioni e servizi business, sportelli bancari, infopoint, servizi commerciali, edicola, noleggio autovetture, carsharing, deposito bagagli, rest rooms, servizi sanitari, servizi internet, etc.)

La configurazione del fabbricato è stata suggerita dall'assetto della viabilità che lo circonda sui quattro lati, generando gli assi dell'intera composizione. La porzione che si affaccia su Viale Verona si sviluppa per quattro/sei piani

d'altezza, mentre a sud si riduce ad un'altezza inferiore. Il primo livello interrato è destinato ad autorimessa.

Contesto

Immediatamente ad Ovest, sullo stesso lato della SS 11, sono presenti fabbricati a destinazione prevalentemente commerciale, ad est l'edificio che ospita l'hotel Europa e un inutilizzato magazzino di grandi dimensioni.

A nord, oltrepassata la strada statale, sono presenti residenze di medie dimensioni. Non sono attualmente presenti interventi in corso né previsti interventi noti.

5) Tabella dei dati di progetto

Il rilievo strumentale celerimetrico dello stato dei luoghi ha dimensionato l'estensione del bene in esame in 12.521 mq. Il mappale 1488 (strada privata con uso pubblico) è esteso per 891 mq. La porzione di mappale 1474 (parzialmente insistente all'interno del bene) è pari a 218 mq. Sebbene la mappa catastale non sia probatoria, ad un esame condotto tramite la sovrapposizione della stessa con il rilievo, il mappale 1474 risulta parzialmente ricadente all'interno del bene; la quota parte di detta particella viene esclusa su richiesta del Ufficio Urbanistica: si considera quindi pari a 11.422 mq la Sf.

			stato di progetto	
Lotto	L	mq	=	12.531
Superficie territoriale	St	mq	=	12.531
Indice di utilizz. Territoriale	$U_t = S_u / S_t$	mq/mq	max=	0,7980
Superficie fondiaria	Sf	mq	=	11.422
Indice di utilizz. fondiaria:	$U_f = S_u / S_f$	mq/mq	max=	0,8755
Superficie Utile	Su	mq	max=	10.000
Superficie coperta	Sc	mq	max 50% del lotto=	6.266
Volume Utile	Vu	mc	Sc max x H max=	156.638
Superficie permeabile	Spm	mq	min 25% St=	3.133
Altezza	H	m	max=	25

Destinazioni: 60% commerciale (senza limitazioni di settori merceologici e dimensioni) e 40 % direzionale, con variazioni ammesse del 10% in sede edilizia. L'insediamento di attività commerciali non viene legato alla attuale formulazione della LRV 15/04, in quanto sarà soggetta ad adeguamento ex Dl 201/11 coordinato con la Legge di conversione 214/11.

6) Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità

Situazione ante operam

La strada statale numero 11 verso Verona presenta una carreggiata bidirezionale con due corsie di marcia di 4 mt medi in direzione Verona e una in direzione Vicenza con banchine bitumate di 100 cm; la pavimentazione, e le segnaletiche sono nuove. I flussi di traffico maggiori raggiungono punte di 1400 veicoli/ora circa per entrambi i flussi di marcia.

Traffico aggiuntivo

Il tratto di statale preso in esame in direzione Ovest è incrementato del 2%. I tratti di raccordo con Viale degli Scaligeri prevedono un aumento del 8 e 12%,

arrivando ad un flusso massimo di 260 v/h, ampiamente accettabile per una carreggiata di oltre 4 metri.

Proposte di intervento per la compensazione

L'esame condotto è datato maggio 2010. Non vi sono significative modifiche al bacino di utenti che transitano per i tratti stradali presi in esame.

La richiedente ha avviato, a partire da maggio 2011, un'informale trattativa con l'Ufficio Mobilità del Comune di Vicenza, al fine di determinare possibili alternative per migliorare la viabilità nella zona.

La richiesta dell'Ufficio si è formalmente concretizzata (comunicazione 15349 pgn) con il posizionamento di una rotatoria di 35 x 70 metri a nord dell'immobile e la localizzazione di uno spartitraffico su tutta la lunghezza dei tratti che raccordano alle rotatorie presenti a ovest e a est.

Rapporto tra analisi mobilità e scelte urbanistiche

L'intervento non incrementa in modo significativo la viabilità delle carreggiate presenti, che sarebbero in ogni caso dimensionate. La previsione di una rotatoria e dello spartitraffico consentiranno di aumentare significativamente le condizioni di sicurezza.

7) eventuali procedure di bonifica in corso

Assenti e non necessarie come evidenziato nell'allegato M.

8) descrizione dei principali effetti sull'ambiente. Assoggettamento Via.

L'intervento non apporta significativi effetti sull'ambiente, rispetto alle destinazioni degli immobili esistenti.

L'eliminazione delle attività artigianali attuali, peraltro insalubri, a favore di destinazioni direzionali e commerciali, porterà sicuramente ad un miglioramento dei fattori aria e suolo.

L'intervento proposto non è soggetto a Via ai sensi della LRV 10/1999 in quanto non è previsto insediamento di grandi strutture di vendita e parchi commerciali di cui all'allegato A1 bis voce H quinquies, né allegato C4 voce M bis.

A seguito della abrogazione della LRV 37/1999, la nuova disciplina ricade negli articoli 10 e 15 della LRV 15/2004. L'intervento proposto tantomeno ricade in dette condizioni.

9) sintesi dello studio di compatibilità idraulica

Si riportano le conclusioni della relazione: “Considerando la ridotta criticità idraulica della zona in esame, valutato che viene rispettato il principio di invarianza e che non sussistono rischi e pericoli idraulici, in quanto il coefficiente udometrico post intervento è inferiore rispetto a quello ante, in virtù della diversa distribuzione dei coefficienti di afflusso non si ritiene necessario proporre misure compensative e/o di mitigazione del rischio diverse da quanto già stabilito dalle NNTTA del Comune di Vicenza con l'introduzione dell'indice S_{pm}”

10) costi di realizzazione degli interventi

Interventi Pubblici

I seguenti costi riguardano la realizzazione di opere di interesse pubblico fuori ambito: rotatoria, spartitraffico dalla rotatoria di Ponte Alto fino a quella “Pomari”, illuminazione pubblica, marciapiedi lato sud Viale Verona, piazzola fermata bus Ponte Alto, come indicato nell’elaborato schematico F3.1.1_09r0.

Vedi computo metrico al termine della relazione.

11) valutazione delle convenienze del programma proposto

1 - Le seguenti valutazioni vengono condotte in relazione alle “linee guida per il proponente – Valutazione economica degli accordi pubblico-privato per il Comune di Vicenza” redatte da Reag Spa e approvato con DGC il 14 dicembre 2011.

2 - Valutazione economica degli accordi:

Plusvalore = V_m post- V_m ante;

2.1 - V_m ante – diritto = analisi condotta sulla base della destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente e dal sistema dei vincoli determinati dalla pianificazione locale e sovraordinata vigente.

V_m ante – fatto = analisi condotta sulla base della localizzazione ed accessibilità; dimensione e destinazione d’uso; grado di urbanizzazione del contesto.

La stima di tale valore di mercato non considerare le rendite di attesa determinate dalla possibilità di cambi di destinazioni d'uso del bene che possono essere generate dai contenuti strategici del Piano di Assetto del Territorio o tramite altri strumenti, che ne accrescano il valore di mercato.

2.2 - V_m post = La determinazione del valore di mercato del bene a seguito dell'accordo viene determinato considerando le nuove regole, con esclusione delle opere previste a beneficio della collettività.

Nell'analisi delle convenienze economiche si tiene in considerazione la difficile situazione che attualmente caratterizza il mercato immobiliare, che rende molto complessa la determinazione di possibili valori di vendita.

Al fine di valutare la convenienza privata, risulta determinante valutare le destinazioni d'uso ora assentibili in relazione a quelle richieste.

2.3- La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione

La differenza tra il valore di mercato del bene post accordo e il valore di mercato ante accordo determina l'ammontare del plusvalore generato dall'approvazione dello stesso. Tale ammontare viene ripartito tra il soggetto pubblico e soggetto privato secondo regole stabilite dall'amministrazione stessa.

3 La determinazione del valore di mercato ante accordo

3.3

Localizzazione: Strada Statale verso Verona, 19

Agenziaterritorio.it: Semicentrale/S.FELICE, S.BERTILLA, VIA QUADRI

Mappa localizzazione:



Identificazione catastale: fg. 48 mn. 612, 617, 867, 1488, 1490

Estratto di mappa:



Zona urbanistica: I/bis

Articolo Nta: 45

Estratto Prg:



Documentazione fotografica:





Tabella di valutazione per un'area dismessa:

Valore ante

Superficie territoriale	mq	12.531
Indice di edificabilità	mq/mq	0,7
Superficie edificabile	mq	8.771,7

Superficie lorda max esistente

residenziale	3,2 ^o a	Sl (mq)	96	V (mq)	317
direzionale	10,2 ^o a	Sl (mq)	308	V (mq)	1150
commerciale	20,0 ^o a	Sl (mq)	604	V (mq)	2793
artigianale	79,3 ^o a	Sl (mq)	2400	V (mq)	12406
cabine elettriche	0,7 ^o a	Sl (mq)	22	V (mq)	218
	100	Sl (mq)	3026	V (mq)	16884

Durata totale iniziativa 3

Ricavi (R) di vendita attesi (fabbricato+terreno) dati prelevati da agenzia territorio.it

residenziale		€/mq	-	mq	-	+
direzionale	60 ^o a (nta in vigore)	€/mq	€ 1.600	mq 5.263	€ 8.420.832,00	+
commerciale	30 ^o a + 10 ^o a (nta in vigore)*	€/mq	€ 2.200	mq 3.509	€ 7.719.096,00	+
artigianale		€/mq	-	mq -	-	+
altro		€/mq	-	mq -	-	=
					€ 16.139.928,00	

Costi (C) = C_{id} + C_c + S_t + O_{c1} + I + O_{n fin} + U + S_c

residenziale		€/mq	-	mq	-	+
direzionale		€/mq	€ 1.525	mq 5.263	€ 8.024.691,88	+
commerciale		€/mq	€ 1.725	mq 3.509	€ 6.051.530,58	+
artigianale		€/mq	-	mq -	-	+
altro		€/mq	-	mq -	-	=
					€ 14.076.222,46	

Costi particolari a carico del privato

Assenti

Valore di mercato dell'area dismessa dedotto tramite metodo della trasformazione (Vt) = R - C

Valore unitario di mercato (Sf)	€/mq	165
Valore di mercato totale dell'area	€	2.063.705,54

* percentuale desunta dalla tabella 6 art. 44 NNITTA aumentata del 10^o a ex comma 8 medesimo articolo.

Costi (C) = C_{id} + C_c + S_t + O_{c1} + I + O_{n fin} + U + S_c

C _{id}	10	€	168.840,00
O _{OU}	30	€	375.930,00
C _c	C _{c dir} C _{c comm}		
C _c	1000 1200	€	9.473.436,00
S _t	6 ^o a	€	601.092,56
O _{c1}	47,64	€	417.883,79
O _{c2}	19,71	€	172.890,21
O _{c3}	10 ^o a	€	947.343,60
I	1,5 ^o a	€	159.289,48
O _{n fin}	4,0 ^o a	€	492.668,22
U	8 ^o a	€	1.024.749,89
S _c	1,5 ^o a	€	242.098,92
		€	14.076.222,46

$$C_{id} = 1000 \times 165 = 165000$$

$$C_{cc} = 1200 \times 3.509 = 4.210.800$$

$$C_{cc} = 165000 + 4.210.800 = 4.375.800$$

4 Determinazione del valore di mercato post accordo

Valore post

Superficie territoriale	mq	12.531
Indice di edificabilità Su/St	mq/mq	0,7980
Superficie edificabile	mq	10.000

Mix funzioni possibili

residenziale	0,0% _u	SI (mq)	
direzionale	40,0% _u	SI (mq)	4000
commerciale	60,0% _u	SI (mq)	6000
artigianale	0,0% _u	SI (mq)	
altro	0,0% _u	SI (mq)	
	100% _u	SI (mq)	10000

Durata totale iniziativa 3

Ricavi di vendita attesi (fabbricato+terreno) dati prelevati da agenzia territorio.it

residenziale		€/mq	-	mq	-		+
direzionale	40% _u	€/mq	€ 1.600	mq	4.000	€	6.400.000,00
commerciale	60% _u	€/mq	€ 2.200	mq	6.000	€	13.200.000,00
artigianale		€/mq	-	mq	-	-	+
altro		€/mq	-	mq	-	-	=
						€	19.600.000,00

Costi (C) = C_{id} + C_c + S_t + O_e + I + O_nfin + U + S_c

residenziale		€/mq		mq	-	-	+
direzionale		€/mq	€ 1.530	mq	4.000	€	6.120.574,74
commerciale		€/mq	€ 1.730	mq	6.000	€	10.380.862,11
artigianale		€/mq	-	mq	-	-	+
altro		€/mq	-	mq	-	-	=
						€	16.501.436,84

Costi particolari a carico del privato

Assento

Valore di mercato dell'area dismessa dedotto tramite metodo della trasformazione (Vt) = R - C

Valore unitario di mercato (S _f)	€/mq	247
Valore di mercato totale dell'area	€	3.098.563,16

Demolizioni edifici esistenti

Sc 3004 mq; I_{media} = 5,62; Volume = 16883 mc

Costi (C) = C_{id} + C_c + S_t + O_e + I + O_nfin + U + S_c

C _{id}	10	€	168.840,00
OOLU	30	€	375.930,00

	C _c dir	C _c comm	
C _c	1000	1200	€ 11.200.000,00
S _t		6% _u	€ 704.686,20
O _{e1}		47,64	€ 476.400,00
O _{e2}		19,71	€ 197.100,00
O _{e3}		10% _u	€ 1.120.000,00
I		1,5% _u	€ 186.741,84
O _n fin		4,0% _u	€ 577.187,92
U		8% _u	€ 1.200.550,88
S _c		1,5% _u	€ 294.000,00
			€ 16.501.436,84

$$\left. \begin{aligned} C_c D &= 2000 \times 4000 = 4.000.000 \\ C_c C &= 11,5 \times 5000 = 57.500.000 \end{aligned} \right\} = 11.100.000$$

5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

1-Localizzazione interventi: Strada Statale verso Verona

Agenziaterritorio.it: Semicentrale/S.FELICE, S.BERTILLA, VIA QUADRI

2-Descrizione di massima: realizzazione di rotatoria, spartitraffico, illuminazione pubblica.

Valutazione economica:

		Quantità	Beneficio pubblico *	T.Tot
Valore di mercato area ceduta	mq	0		

Costo OOUU: sottoservizi	mq	0		
--------------------------	----	---	--	--

Costo costruzione

rotatoria	€	444.411,90	83,33%	€	370.343,25
altre opere	€	261.275,20	100,00%	€	261.275,20

per il dettaglio dei costi vedasi computo metrico analitico al punto 10

Spese tecniche rotatoria	‰	8,0‰	83,33‰	€	24.689,55
Spese tecniche altre opere	‰	8,0‰	100,00‰	€	20.902,02
Imprevisti	‰	2,0‰	100,00‰	€	12.632,37

Totale beneficio pubblico € 689.842,39

* Si applica un coefficiente riduttivo alle opere, fuori ambito, che hanno sia beneficio pubblico che privato, così determinato:

- rami stradali complessivamente coinvolti nella nuova rotatoria=12
- rami stradali di esclusiva pertinenza del proponente=2

Indice di beneficio pubblico della rotatoria $(12-2)/12 = 10/12 = 5/6$ del totale = 83,3%.

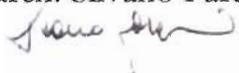
6 Determinazione del plusvalore

Plusvalore= $V_{\text{mpost}} - V_{\text{mante}} =$	€ 1.034.857,62
Beneficio Pubblico =	€ 689.842,39
Valore perequativo = $\text{Ben. Pubb.} / \text{Plusvalore} =$	66,7%
Valore perequativo minimo * =	40%

* punteggio ottenuto ex Dgc del 14/12/2011: localizzazione: 3; dimensione: 3; funzioni: 1; sostenibilità: 1

In fede

arch. Silvano Faresin



Firmato digitalmente da
Silvano Faresin

CN = Faresin Silvano
O = Ordine Architetti di Vicenza/80018410443
C = IT

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

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e

NOARO COSTRUZIONI SRL



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

Il Signor Orlando Noaro in qualità di amministratore della Noaro Costruzioni srl con sede in Viale Ippodromo, 7/a, Sandrigo (VI), di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa l'intesa preliminare presentata dalla Ditta in data _____ e acquisita al P.G. n. _____; ¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data 31/10/2011 acquisita al P.G. n. _____ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue: realizzazione di intervento a destinazione direzionale e commerciale compatibile con il PAT ;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in: realizzazione di opere pubbliche afferenti la viabilità della SS11 verso Verona;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune

¹ Nei casi in cui il PAT ha recepito intese preliminari presentate da privati. Negli altri casi dovrà essere descritto l'interesse pubblico e dimostrata la compatibilità con il PAT.

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

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 Noaro Costruzioni srl è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 12500 mq e identificata catastalmente al foglio n. 48, mapp.li 612, 617, 867, 1488, 1490;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
Assetto aperto 4;
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta; la disponibilità delle aree a sedime stradale, oggetto di interventi fuori ambito a valenza d’interesse pubblico è stata espressa dall’Ufficio Mobilità del Comune di Vicenza;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo topografico di dettaglio dell’area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:
 - l’analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - l’analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio *il PTCP e il Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.*, etc.);
 - l’analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell’intervento di progetto con la contestualizzazione con l’immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell’area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l’analisi dell’esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall’insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli

- effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) profilo del terreno ante e post operam;
- i) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- j) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- k) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- l) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- m) indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
- n) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto

pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:

- rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- o) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza);
- p) altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
- q) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- r) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
- s) cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI);
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
 - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
 - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
 - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
 - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
 - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
 - la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
 - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .
- b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;
5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto sono rispettate le condizioni pianificate nell'assetto aperto 4;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto viene migliorata la fruibilità di tratto significativo della SS11;

- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune delle opere afferenti la viabilità, per un valore economico significativo;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

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

In particolare:

a) la Ditta si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
 - rotatoria, spartitraffico e pubblica illuminazione, fuori ambito meglio identificate negli allegati: Tavola F3.1.1_09r1;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in 180 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna:

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

Art. 3 – Obiettivi

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

- a) La Ditta:
Noaro Costruzioni srl

 - b) Il Comune
-

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

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

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

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

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

Art. 6 – Attuazione degli interventi

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

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

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

Art. 7 - Validità dell'accordo

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

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

Art. 8 - Norme integrative

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

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

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

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

Art. 10 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.

Si allega:

Vicenza, 31 ottobre 2011

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per la Ditta
Sig. 

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

X	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
X	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
X	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
X	Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti
X	Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 4 lettera e) della premessa dello schema di accordo
X	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
X	Planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito
X	Profilo del terreno ante e post operam
X	Principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti
X	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
X	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
X	Ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
X	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
X	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrate ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi
X	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
X	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
X	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
X	Eventuale elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree
X	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di

	quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)
X	Pareri acquisiti: mobilità, infrastrutture
	Altro:

Barrare con una X la documentazione prodotta

- Viabilità
- Nuova rotondina prevista in progetto
- Superficie coperta - tipologia edificio: edificio commerciale-direzionale multipiano con corte interna
- Aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificio
- Aree a standard: parcheggi pubblici posti a raso terra e in parte dell'interrato dell'edificio
- Perimetro intervento

lotto 1474 - porzione interclusa
218 m²

strada
891 m²

Superficie fondiaria
11421 m²

Tabella dati urbanistici
Identificazione al Catasto terreni: Comune di Vicenza Fg. 48 M.N. 612, 617, 867, 1488, 1490

stato di progetto				
Lotto	L	mq	=	12.531
Superficie territoriale	St	mq	=	12.531
Indice di utilizz. Territoriale	Ut= Su/St	mq/mq	max=	0,798
Superficie fondiaria	Sf	mq	=	11.422
Indice di utilizz. fondiaria:	Uf=Su/Sf	mq/mq	max=	0,876
Superficie Utile	Su	mq	max=	10.000
Superficie coperta	Sc	mq	max 50% del lotto=	6.266
Volume Utile	Vu	mc	Sc max x H max=	156.638
Superficie permeabile	Spm	mq	min 25% St=	3.133
Altezza	H	m	max=	25

Comune di Vicenza
Provincia di Vicenza

Comune: Noaro Costruzioni srl
P458
Oggetto: PIANO DEGLI INTERVENTI in Strada Padana Superiore verso Verona
Descrizione dell'opera: Scale: 1/1000

F3.1.1_03r2 Schema di assetto generale (masterplan)

Revisione	Data	Elaborato da	Approvato da	Note/Motivazioni
0	21-10-2011	arch. Anna Faresin	arch. Silvano Faresin	Prima emissione
1	05-03-2012	arch. Anna Faresin	arch. Silvano Faresin	Vincolo Alta Velocità
2	10-05-2012	arch. Luca Faresin	arch. Silvano Faresin	ins. perimetro e tabella urbanist.
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-

Progettista: Direttore Lavori: Calcolatore: Committente:

Riservato all'Ente

SETTORE URBANISTICA
PRESENTATO IL
18 MAG 2012
P/N 3552.1

Consegnato in data:

Opera protetta ai sensi L. 22/04/1947 n. 633. Tutti i diritti riservati. Qualsiasi riproduzione ed utilizzazione non autorizzata sarà perseguita a termini di legge.