

fu
2012

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

R1 PRESENTAZIONE E PROPOSTA PROGETTUALE

aggiornamento 15 maggio 2012



MARTE IMMOBILIARE srl

NICOLA
D'ANGELO
ARCHITETTO

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

R1 PRESENTAZIONE E PROPOSTA PROGETTUALE

aggiornamento 15 maggio 2012

novembre 2011

primo aggiornamento: 15 maggio 2012

promotore

MARTE IMMOBILIARE s.r.l.
contrà san Tomaso 34, 36100 Vicenza

progettista

**NICOLA
D'ANGELO**
ARCHITETTO
arch. Nicola D'Angelo
viale Torino 26, 36100 Vicenza
0444.540517 studio@nicoladangelo.it

progetto del parco

MADE associati, Treviso
arch. Michela De Poli e arch. Adriano Marangon
collaboratore arch. Francesco Faggian

analisi vegetazionale

dr. Roberto de Marchi, Vicenza
con dr. Marco Vivona

studio di compatibilità idraulica

SAGEI, Arzignano
ing. Lorenzo Gentili

valutazione d'incidenza ambientale

dr. Annalisa Capolupi, Vicenza

strutture

ing. Valerio Bongo, Thiene

impianti e sostenibilità energetica

ing. Luciano Pigato, Sarcedo

premessa

indicazioni del PAT

indicazioni del PRG

estratto catastale

l'area e il suo contesto

rilievo fotografico

cartografia IGM storica

foto aeree d'epoca

numero di piani degli edifici nella zona

destinazioni d'uso degli edifici della zona

reti elettrica e di pubblica illuminazione

reti idrica, gas, telefono e fognatura

analisi ecologico vegetazionale

compatibilità idrogeologica

parco fluviale dell'Astichello

inquadramento urbanistico: asse est-ovest

inquadramento urbanistico: asse nord-sud

progetto - schema esemplificativo

progetto - planimetria generale

progetto - il parco

progetto - l'area d'accesso al parco

progetto - profili

progetto - dati principali

screening d'incidenza ambientale

verifica di compatibilità ed invarianza idraulica

aree da cedere al Comune

scheda normativa - uso del suolo

scheda normativa - regole edilizie

3

4

5

6

7

8

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

27

28

29

30

31

32



MARTE IMMOBILIARE s.r.l.
L'Amministrazione Unica



PREMESSA

La proposta qui presentata riguarda un'area di circa 38.500 mq situata al margine settentrionale della città consolidata, fra il parcheggio d'interscambio di Cricoli e il fiume Astichello.

L'urbanistica vicentina degli ultimi 15 anni è stata accompagnata dalle proposte d'uso di quest'area:

- nei primi anni '90 una variante al PRG ne destinò all'edificazione la parte già ricompresa fra l'edificato (RC1 di circa 3.600 mq), ma la Regione fece "slittare" gran parte dell'edificabilità verso il lotto a sud, dove ora sorge un grande condominio;
- Nella seconda metà degli anni '90 fu interessata dall'approvazione del Progetto Speciale Astichello, commissionato dal Comune al prof. Dolcetta, primo passo per la creazione del parco fluviale;
- Nel 2002 e nel 2004 furono presentati due PIRUEA, il secondo dei quali fu adottato, ma mai trasmesso in Regione per l'approvazione.

Solo con l'approvazione del PAT, nel 2010, si è fatto un primo passo concreto: l'area è stata individuata come "ambito con assetto delineato": Contestualmente è stato approvato l'accordo preliminare fra Amministrazione Comunale e Marte Immobiliare che prevede l'inserimento nel primo Piano degli Interventi di un progetto concordato per l'area: questa proposta si pone l'obiettivo di sviluppare e concretizzare quanto l'accordo indicava.

L'intervento può essere schematizzato in due parti:

1. un complesso residenziale inserito nella "sacca" interna all'edificato, ma capace di costruire una relazione col futuro parco, ponendosi a limite dell'espansione edilizia e, contemporaneamente, come affaccio e accesso per il quartiere alla vasta area verde;
2. una significativa porzione a completamento del parco dell'Astichello, quasi la metà di quanto previsto alla destra idrografica nel progetto generale per il tratto urbano del parco fluviale progettato dalla dot.sa Tescari per il Comune di Vicenza.



L'individuazione grafica dell'area è indicativa.

INDICAZIONI DEL PAT

Tav. 4 - TRASFORMABILITA'

- AZIONI STRATEGICHE**
-  Tessuto urbano consolidato - Art. 24
 -  Ambiti con assetto delineato (ADn*) - Art. 25
- ELEMENTI INFRASTRUTTURALI**
-  Parcheggi scambiatori - Art. 49
 -  Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza - Art. 49
- VALORI E TUTELE**
-  Pertinenze scoperte da tutelare - Art. 9
 -  Contesti figurativi dei complessi monumentali - Art. 22
 -  Ambiti di interesse ambientale - Art. 45
 -  Corridoi ecologici principali - Art. 37



PAT
estratto dalla tavola 4 - Trasformabilità

INDICAZIONI DEL PRG

Nella Variante tecnica al PRG del 2009 l'area ha le seguenti prescrizioni, con riferimento alle NTA:

- parte in zona RC1 residenziale di completamento (circa 300mq, art. 36)
- parte in zona SP4-F, zona a verde naturale e attrezzata a servizio della residenza di progetto, (circa 3.500mq, art. 30)
- l'area rimanente in zona agricola E2.1 (artt. 47e 55)
- il perimetro puntinato individua l'area ricadente nel progetto speciale 2 - Astichello (art. 58);
- l'area con campitura a tratto inclinato verde è la fascia di rispetto fluviale (art. 56)
- la linea nera con pallini vuoti individua il tracciato della strada parco (art. 27)
- le linee viola individuano i tracciati delle piste ciclabili esistenti e di progetto (art. 28)



ESTRATTO CATASTALE

Elenco catastale delle proprietà interessate dal progetto

Proprietà Marte Immobiliare srl

Comune di Vicenza, foglio 72, mappale 112	3.011 mq
Comune di Vicenza, foglio 72, mappale 2221	21.804 mq
<hr/>	
	24.815 mq

Proprietà Comune di Vicenza

Comune di Vicenza, foglio 73, mappale 650	3.015 mq
Comune di Vicenza, foglio 73, mappale 657	8.542 mq
<hr/>	
Superficie catastale	11.557 mq
Superficie da CTR	15.300 mq
Superficie ponderata	13.700 mq



L'AREA E IL SUO CONTESTO

L'area di progetto, completamente pianeggiante, è un residuo dell'ampissima area di espansione dell'Astichello, via via conquistata dall'agricoltura e poi, dal dopoguerra e per la parte più vicina alla città, edificata.

Fino a vent'anni fa era area agricola, la cui coltivazione fu interrotta quando la progressiva espansione edilizia dalla Marosticana verso il fiume la rese impraticabile. Da allora è in abbandono, con fenomeni di rinaturalizzazione e di degrado.

All'edificazione degli anni '60 e '70 si sono aggiunti negli ultimi anni alcuni grandi edifici che, per le loro dimensioni (5, 6 piani e più, rispetto ai 2-3 di quelli più vecchi) e per la posizione sul limite verso la campagna o la circonvallazione, si presentano quasi come involontari bastioni verso lo spazio aperto.

Sia l'edificazione più vecchia che quella recente non hanno però costruito una relazione con l'area aperta verso il fiume: quello che sarebbe stato logico assumere come affaccio privilegiato è invece il retro, spesso ulteriormente intasato da manufatti di servizio posticci. L'inaccessibilità e l'indifferenza ha portato al progressivo degrado dell'ambito fluviale, con abbandono di rifiuti di ogni genere e bivacchi improvvisati.

La sistemazione dell'area verde fluviale prevista dal progetto non sarà quindi solo un riordino, ma avrà l'obiettivo di dare al parco la massima accessibilità. Anche la disposizione dei nuovi edifici, che occuperanno poco più del 10% della superficie complessiva, creerà un fronte ed un accesso verso l'area verde, ribaltando l'atteggiamento finora tenuto.

Per la sua estensione e posizione il progetto costruirà una molteplicità di relazioni che potranno accentuare il valore di riqualificazione urbana: non solo per l'importante contributo che darà alla realizzazione del parco fluviale dell'Astichello, peraltro in un punto di snodo verso il futuro parco, ma anche per le possibili relazioni con l'area della ex Centrale del Latte e con quella del Campus Scolastico, contribuendo a creare un asse est-ovest di attrezzature pubbliche e verde di grande importanza per la riqualificazione di tutto il settore nord dell'espansione consolidata della città.

Si rimanda alle allegate tavole di progetto T1 e T3 per le informazioni di dettaglio e planoaltimetriche.



il perimetro dell'area d'intervento è indicativo

RILIEVO FOTOGRAFICO



Panoramica da via Pforzheim

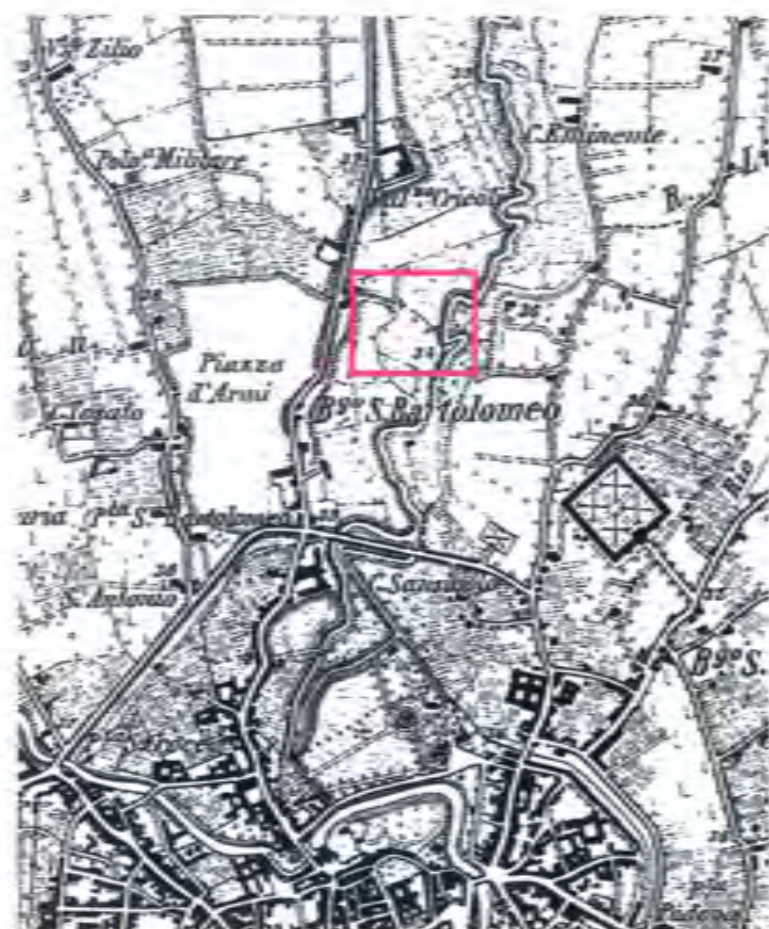
Panoramica della sommità del condominio "La Cittadella"



RILIEVO FOTOGRAFICO



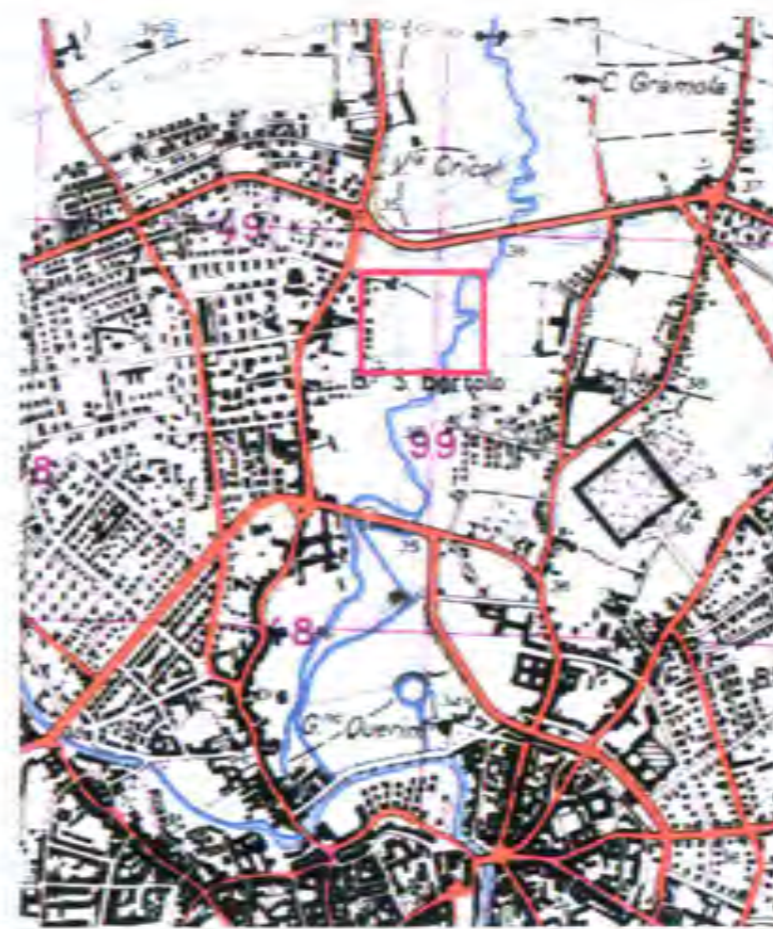
CARTOGRAFIA IGM STORICA



1890



1948



1968

Il confronto della cartografia IGM evidenzia come l'area ad est della Marosticana, fra questa e l'Asichello, abbia mantenuto il carattere agricolo fino agli anni '70, anche a causa della vicinanza col fiume, il cui alveo si articolava in più rami. L'edificazione extra moenia di san Bartolo si è quindi sviluppata sul lato occidentale della strada, con la caserma al posto della piazza d'armi, poi le abitazioni popolari e i villini, e solo negli anni '60 compaiono le prime case in quella che era la zona agricola a ridosso del fiume. Antesignani di questa "colonizzazione" sono stati proprio i villini lungo via Consiglio, i cui retri sono rivolti all'area di progetto.

FOTO AEREE D'EPOCA

La prosecuzione anche in anni recenti dell'edificazione della zona fra la strada Marosticana e l'Astichello è documentata dalle due foto aeree affianco: sono evidenti gli interventi avvenuti dopo la fine degli anni '70.



1978






2011

NUMERO DI PIANI DEGLI EDIFICI NELLA ZONA

- fino a 2 ■
- da 2 a 4 ■
- 5 o più ■



DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI NELLA ZONA

- residenziale 
- residenziale con commercio al piano terra 
- commerciale o artigianale 



RETI ELETTRICA E D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- linee bassa tensione primarie - - - - -
- linee bassa tensione quotate - - - - -
- linee bassa tensione interrate - - - - -
- linee media tensione BB_MT - - - - -
- linee bassa tensione interrate - - - - -
- linee bassa tensione aeree - - - - -
- pubblica illuminazione e punti luce - - - - -

L'area è ben servita dalle reti elettrica sia a bassa che media tensione. La principale cabina della zona si trova al margine nord dell'area dell'ex Centrale del Latte.
L'allacciamento alla rete elettrica per il nuovo complesso residenziale potrà avvenire da via monte Asolone.
L'allacciamento alla rete di pubblica illuminazione avverrà invece da via Pforzheim.



RETI IDRICA, FOGNATURA, GAS E TELEFONICA

- condotta gas a bassa portata — GAS —
- condotta gas a media portata - - - - -
- rete telefonica - - - - -
- fognatura - acque bianche - - - - -
- fognatura - acque nere — — — — —
- acquedotto - - - - -

L'area di progetto è servita dalle reti e dai servizi di telefonia, acquedotto, fognatura e gas.
L'allacciamento alle reti potrà avvenire da via monte Asolone.
Non è previsto il collegamento alla rete di scarico delle acque bianche per quanto riguarda le acque piovane, che saranno smaltite, tramite un bacino di laminazione, con uno scarico autonomo nell'Astichello, come evidenziato nel progetto e nella relazione d'invarianza idraulica.



ANALISI ECOLOGICO VEGETAZIONALE



Elementi arborei

 Instabili


 Notevoli

Formazioni rilevate


- 1, Pioppeto
- 2, Prato colonizzato
- 3, Prato arborato
- 4, Prato aperto
- 5, Fascia di ricolonizzazione
- 6, Prato arbustato
- 7, Bosco misto
- 8, Radura circolare
- 9, Area golenale
- 10, Saliceto ripariale
- 11, Robinieto puro
- 12, Formazione boscata a prevalenza di Pioppo
- 13, Nucleo di Olmi
- 14, Roveto
- 15, Penisola
- 16, Formazione fluviale mista
- 17, Area ribassata a prevalenza di A. negundo
- 18, Robinieto misto
- 19, Fossato con Salici
- 20, Area ribassata verso l'edificato

Valenza ecologico-vegetazionale

 Elevata

 Buona

 Mediocre

 Scadente

L'analisi vegetazionale è stata effettuata dal dott. Roberto De Marchi con la collaborazione del dott. Marco Vivona.
Si rimanda al fascicolo allegato per la trattazione dettagliata.

COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA

Nelle verifiche e analisi fin qui condotte si è evidenziato come l'intervento ricada in quella che un tempo era l'amplessima area golenale dell'Astichello.

Oltre alla tavola delle Fragilità del PAT, di cui si riporta un estratto, la valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) indicano come la parte dell'area più vicina all'Astichello sia da considerare potenzialmente esondabile: l'esondabilità deriva dal livello del terreno e dall'assenza di argini nella sponda destra di quel tratto dell'Astichello.

Si tratta quindi di un rischio teorico, che non ha riscontro nelle registrazioni con tempo di ritorno di 50 anni.

A riprova di ciò, durante i disastrosi allagamenti dell'inizio di novembre 2010 l'area non è stata esondata, e le verifiche allora effettuate dai tecnici del Genio Civile (geom. Romito) hanno attestato l'esistenza di un franco di almeno 50 cm fra la quota di via Pforzheim e il massimo livello raggiunto dal fiume.

Nel corso della stesura del progetto si è comunque provveduto a richiedere una serie di verifiche e pareri preliminari sul progetto, anche grazie alla collaborazione dei funzionari del Comune, verifiche che hanno sempre confermato la compatibilità di quanto proposto.

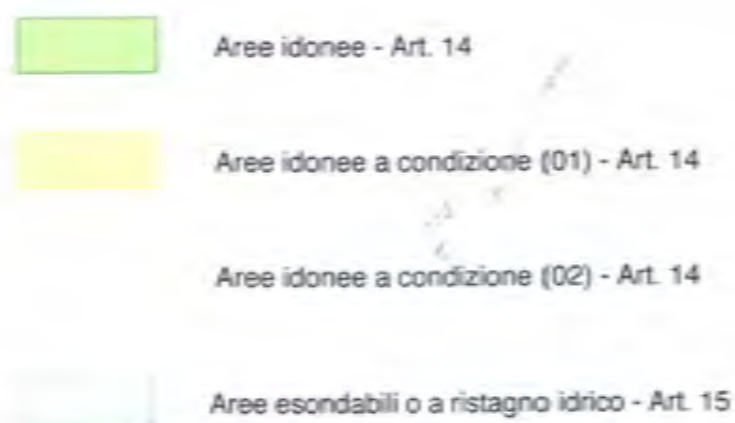
Si deve infatti considerare che:

- l'intervento prevede che solo una minima parte dell'area venga edificata (circa il 10%);
- la nuova edificazione è a ridosso degli edifici esistenti, quindi nella parte dell'area che tutte le analisi considerano come la più sicura;
- la quota d'imposta degli edifici (35,20 m s.l.m.) è di 60 cm superiore al livello della strada, ritenuto già sicuro.

Un'ulteriori dettagli sulle verifiche idrauliche saranno fornite nel seguito di questa relazione e nella documentazione allegata.

PAT: Tav. 3 - FRAGILITA'

COMPATIBILITA' GEOLOGICA



PAT
estratto dalla tavola 3 - Fragilità

PARCO FLUVIALE DELL'ASTICHELLO

Il progetto Riva Astichello diverrà strumento per realizzare una parte importante del tratto urbano del parco fluviale dell'Astichello, proposta ormai più che decennale che, a partire dall'inquadramento urbanistico effettuato dal prof. Bruno Dolcetta, è arrivato al progetto definitivo per il tratto urbano, ad opera della dott.sa Elisabetta Tescari.

L'intervento di sistemazione previsto per tutto il vasto ambito fluviale in realtà non tiene conto della proposta, già allora in discussione e inserita fra gli accordi del PAT, come rilevabile dalla planimetria allegata.

I due interventi non sono però in conflitto, poiché l'area di cui si prevede l'edificazione è al di fuori dell'ambito d'intervento perimetrato, ed il progetto generale si avvantaggerà di un ulteriore accesso, fondamentale per garantire una facile fruizione, e quindi anche un'adeguata cura dell'area.

Il master plan della dott.sa Tescari è quindi alla base della proposta di sistemazione dell'area verde dettagliatamente presentata nel fascicolo e nelle tavole allegatae



INQUADRAMENTO URBANISTICO - ASSE EST OVEST

L'area di progetto si trova lungo il percorso di un potenziale asse costituito da una serie di importanti attrezzature pubbliche, allineate da est verso ovest nella parte settentrionale della periferia cittadina.

Il tracciato coincide sostanzialmente con quello della "strada parco" indicata già negli anni '70 dal PRG, ma mai attuata.

Si tratta quindi di un asse latente, che, se realizzato, diverrebbe un elemento importante per la strutturazione e la qualificazione di una consistente parte della città consolidata.

Per attuarlo, partendo dalle strutture pubbliche esistenti, sarebbero necessari almeno due interventi:

- la qualificazione degli spazi aperti esistenti, in modo da evidenziarne la continuità e da farne un elemento di attrazione per la vita pubblica;
- la definizione e attuazione dei progetti per le aree disponibili lungo il percorso, pensati in maniera da rinforzare il carattere pubblico dell'asse, con la presenza di servizi pubblici e, soprattutto, di spazi aperti di qualità.

L'area Riva Astichello costituisce una di queste occasioni, ed il progetto ha fra i propri obiettivi la connessione dell'area verde fluviale con gli spazi della Parrocchia e quelli in via di definizione dell'area ex Centrale del Latte attraverso la valorizzazione del cono visivo di via monte Asolone.



INQUADRAMENTO URBANISTICO - ASSE NORD SUD

Oltre all'asse "latente" est-ovest, anche il corso dell'Astichello costituisce un potenziale elemento di strutturazione in direzione nord-sud della struttura urbana.

Anche in questo caso si tratta di una potenzialità inattuata, poiché, quanto meno dal dopoguerra ad oggi, il rapporto fra città e fiume è stato negato, relegando questo, e gli spazi naturali che lo affiancano, al ruolo di spazio di risulta, da cui difendersi piuttosto che considerarlo una risorsa ed un potenziale elemento di qualità.

La riscoperta delle potenzialità dei "cunei verdi" che i fiumi insinuano nel tessuto edificato, in questo caso fino al centro storico, è stata avviata con i progetti speciali redatti dal prof. Bruno Dolocetta nei secondi anni '90, ripreso per l'Astichello dal progetto della dottoressa Elisabetta Tescari.

Rimane però ancora molto da fare per superare un atteggiamento progettuale "a camere stagna", per cui l'area verde del fiume viene considerata solo per le caratteristiche florofaunistiche, senza alcun tentativo di progettare un ruolo urbano, che pure moltiplicherebbe in maniera esponenziale gli investimenti fatti restituendo qualità urbana: per questo è necessario che il progetto divenga soprattutto la prefigurazione di una ricucitura fra spazi che si sono "voltati le spalle".

Nel caso dell'area Riva Astichello si è tentato, attraverso un accurato disegno degli spazi pubblici di accesso all'area e di sosta, con la posizione degli edifici e degli accessi, col disegno del parco, di costruire una "porta" di accesso al parco, un forte elemento di collegamento fra gli spazi pubblici aperti di quel settore di città.



VILLA TRISSINÒ TRETENERIO

PARCO ASTICHELLO - TRATTO SUBURBANO

CAMPUS DELLE SCUOLE SUPERIORI

AREA DI PROGETTO

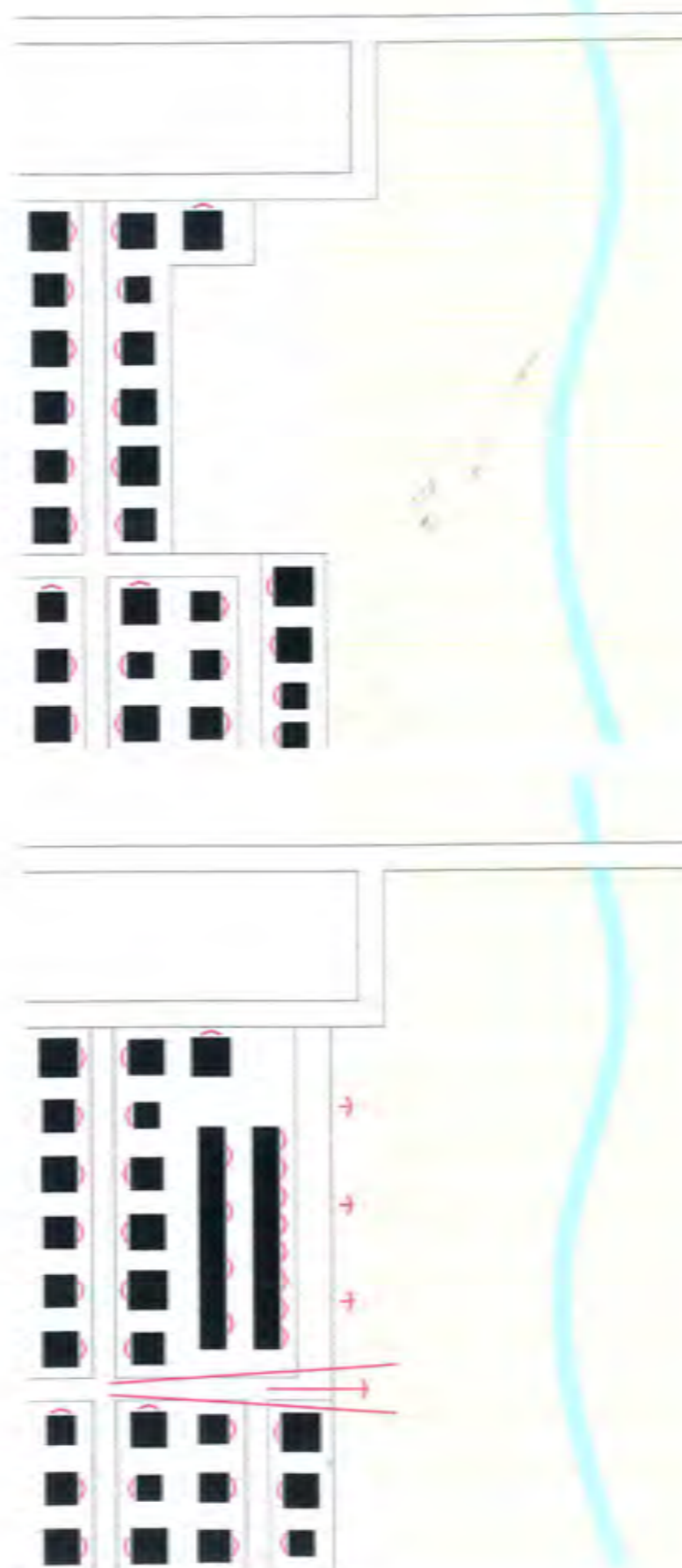
PARCO ASTICHELLO - TRATTO URBANO

OSPEDALE

PARCO QUERINI

CENTRO STORICO

PROGETTO - SCHEMA ESEMPLIFICATIVO



L'analisi del contesto, soprattutto per quanto riguarda il rapporto con l'area verde lungo l'Astichello, evidenzia come lo sviluppo degli ultimi decenni sia avvenuto non solo contraendo l'area golenale, ma nella totale indifferenza per le qualità di questa.

I nuovi edifici hanno "rivolto le spalle" al verde ed al fiume, considerati alla stregua di spazi di risulta, aree marginali abbandonate da cui difendersi: gli accessi, i fronti, gli affacci, persino le aree verdi più curate sono rivolte verso le strade e l'edificato vicino, mentre verso il fiume troviamo gli edifici di servizio, spesso modeste baracche, e i ripostigli per gli attrezzi.

Il progetto si propone, dal punto di vista del disegno urbano, di ribaltare questa situazione, costruendo un nuovo fronte della città verso il fiume.

Gli edifici che negli anni recenti si sono collocati verso quel margine hanno assunto, per il loro volume, quasi il carattere di baluardi della città. Le dimensioni dei nuovi edifici sono tali da marcare questo ruolo, per chiudere la scacchiera di volumi frammentati esistenti assumendo la scala dell'ampia area libera verso cui si affacciano.

Allo stesso tempo fronti e accessi degli edifici sono rivolti verso il fiume, ristabilendo un rapporto fra chi li abita, o comunque chi vi accede, e l'ambiente naturale.

La riconquista dello spazio del fiume alla città non è però solo visiva, o legata alla precisazione del limite: lo spazio aperto è stato progettato per favorirne l'accesso e l'uso, ribaltando la situazione di segregazione e inaccessibilità che è stata causa/effetto della marginalizzazione.

Gli accessi hanno aree pedonali attrezzate, pensate come "belvedere" verso il parco, ed è stato valorizzato il cono visivo di via monte Asolone che, nonostante le modeste dimensioni della strada, diviene un "cannocchiale" verso il verde, innestando nuovi spazi pubblici articolati e connessi a quelli esistenti nel quartiere.

Il progetto del parco, valorizzando la vegetazione esistente e mantenendo il carattere spontaneo e fluviale del contesto, supera la visione forestale-protezionista per costruire un nuovo grande spazio per la città ed i suoi abitanti.

PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE

- 1 prosecuzione di via monte Asolone
- 2 percorso ciclopedonale - "strada parco" da PRG
- 3 ingresso da via Pforzheim
- 4 parcheggi pubblici
- 5 area pedonale di accesso al parco
- 6 piazzetta attrezzata
- 7 percorso ciclopedonale principale nord-sud
- 8 futuro collegamento al percorso ciclopedonale di progetto
- 9 prosecuzione della "strada parco" di PRG
- 10 area ribassata per la laminazione delle acque piovane
- 11 fascia verde d'intermediazione - graminacee perenni
- 12 prato - area per il gioco e la ricreazione
- 13 area boscata esistente ripulita e integrata
- 14 percorsi pedonali secondari
- 15 pontili di affaccio sul fiume e attracco
- 16 area per eventuale edificio per attività sociosanitarie
- 17 giardini privati
- 18 edifici per appartamenti
- 19 ville a schiera
- 20 ingressi carrai



PROGETTO - PARCO ASTICHELLO

La sistemazione dell'area verde costituisce un importante contributo all'attuazione del tratto urbano del parco fluviale dell'Astichello, come prefigurato nel master plan della dottoressa Elisabetta Tesconi.

Pur ponendosi in continuità con lo schema generale, si è ritenuto importante approfondire alcuni aspetti:

- garantire un'effettiva accessibilità ed un'ampia possibilità d'uso agli spazi verdi, prevedendo un'articolata rete di percorsi, l'illuminazione dei principali, la presenza di ampi spazi a prato ed il diradamento controllato di quelli boscati, la realizzazione di aree attrezzate per la sosta;
- precisare, facendolo diventare un forte elemento progettuale, il bordo di passaggio dall'area fluviale alla parte costruita, risolto con un'ampia fascia di graminacee perenni di media altezza, il cui continuo movimento, e le vibrazioni di colore, costituirà un elemento di forte impatto visivo.

Il progetto parte dal patrimonio vegetale esistente, attentamente studiato, per valorizzarlo e integrarlo, mantenendo quindi il carattere naturalistico e spontaneo, ma con attenzione anche alla facilità di manutenzione ed economicità di gestione.

Per un approfondimento sul progetto del parco, sia negli aspetti compositivi che in quelli tecnici, si rimanda al fascicolo specifico allegato.



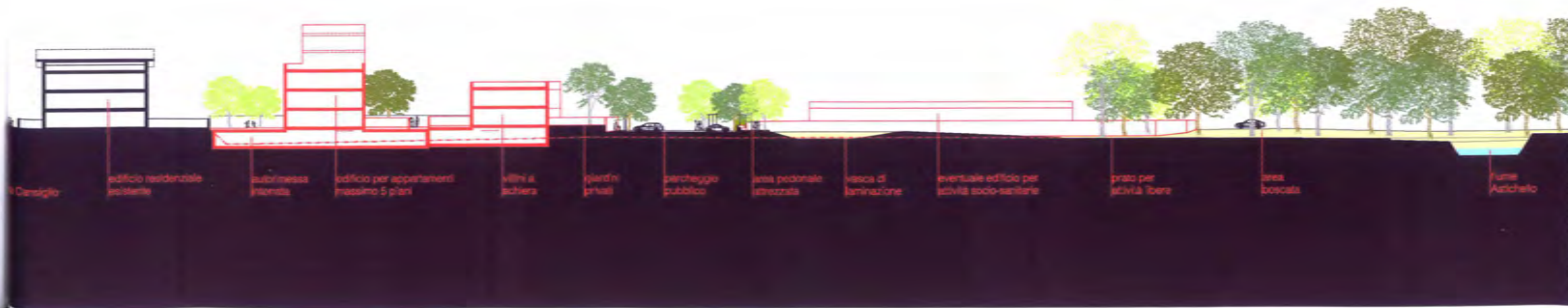
SEZIONE A-A scala 1:400

PROGETTO - NUOVE RESIDENZE E AREA D'ACCESSO AL PARCO

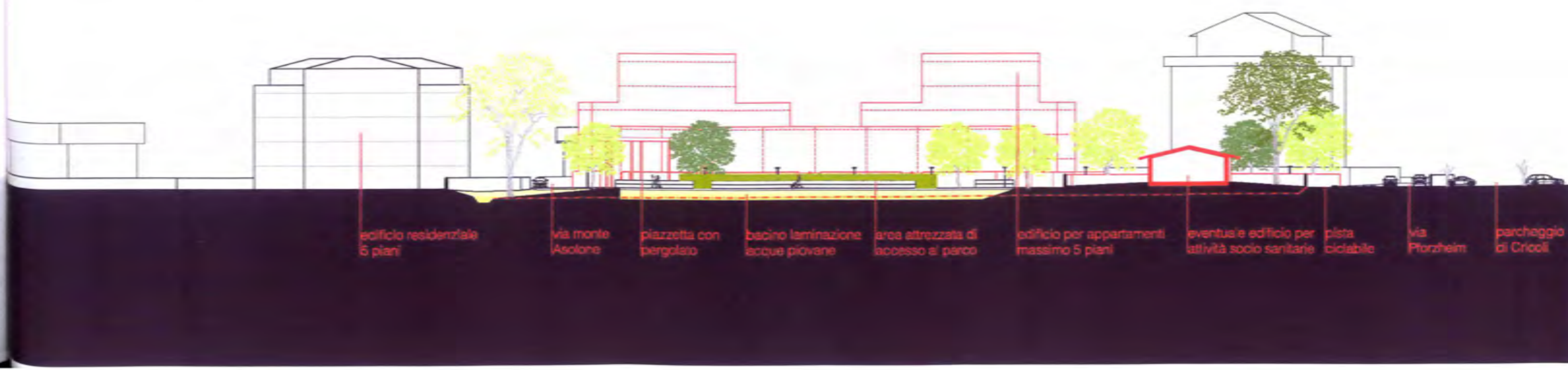
- 1 prosecuzione di via monte Asolone
- 2 pista ciclabile
- 3 ingresso da via Pforzheim
- 4 percorso carrabile asfaltato
- 5 parcheggi pubblici - pavimentazione permeabile
- 6 percorso pedonale pavimentato
- 7 aiuole con piantumazione di tappezzanti perenni
- 8 area pedonale - belvedere verso il parco
- 9 piazzetta di sosta con pergolato
- 10 percorso ciclopedonale - "strada parco" di PRG
- 11 area verde ribassata per la laminazione delle piogge
- 12 fascia verde d'intermediazione - graminacee perenni
- 13 prato - area per il gioco e la ricreazione
- 14 area boscata esistente ripulita e integrata
- 15 gruppo di olmi esistenti valorizzati
- 16 siepe in acero campestre
- 17 panchine
- 18 porta biciclette
- 19 area per la raccolta differenziata
- 20 area per edificio ad uso pubblico sociosanitario
- 21 edifici per appartamenti - massimo 4 piani
- 22 ville a schiera - massimo 3 piani
- 23 giardini privati delle ville a schiera
- 24 giardino privato
- 25 accessi pedonali
- 26 accessi carrai alle autorimesse interrattate
- 27 accessi pedonali alle ville a schiera



PROGETTO - PROFILO EST OVEST



PROGETTO - PROFILO NORD SUD



PROGETTO - PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI

Superficie totale interessata dalla proposta	38.515 mq
Superficie di proprietà Marte Immobiliare (superficie catastale)	24.815 mq
Superficie di proprietà comunale	13.700 mq
Superficie che Marte Immobiliare cederà al Comune	20.665 mq
Superficie residua in proprietà Marte Immobiliare	4.150 mq
Superficie destinata ad edificio pubblico o di pubblico interesse	1.830 mq
Superficie destinata a viabilità, parcheggio, accesso al parco	3.110 mq
Superficie verde del parco	29.080 mq
Superficie ceduta come standard	83%
Superficie privata destinata all'edificazione	17%
Superficie utile edificabile nell'area privata	3.600 mq
Superficie utile edificabile nell'area privata – edilizia convenzionata	390 mq
Superficie utile edificabile nell'area privata – libero mercato	3.210 mq
Altezza massima degli edifici – case a schiera*	9,00 m
Altezza massima degli edifici – palazzine residenziali*	17,00 m
Altezza massima degli edifici pubblici o di pubblica utilità*	3,50 m
Destinazioni d'uso ammesse nell'area privata	residenziale
Numero stimato degli alloggi (esclusi eventuali edifici di pubblica utilità)	32
Numero stimato dei posti auto nel parcheggio pubblico	34

*l'altezza è misurata con riferimento alla quota 0,00, pari a 34,58 m s.l.m., corrispondente al livello della strada d'accesso all'area: la quota d'imposta degli edifici indicata dal Genio Civile, pari a 35,25m s.l.m., è 0,67m sopra al livello della strada.

SCREENING D'INCIDENZA AMBIENTALE



In ottemperanza alle prescrizioni della Direttiva CEE 92/43 e della DGR Veneto 3173 del 10.10.2006 la dott.sa Annalisa Capolupi, su incarico della Marte Immobiliare, ha effettuato lo screening preliminare d'incidenza ambientale, al fine di verificare le eventuali influenze del progetto Riva Astichello sulla ZPS IT3220013 "Bosco di Dueville" e sul SIC IT3220040 "Bosco di Dueville e rogge limitrofe".

Il progetto non ricade nelle aree dei due siti protetti, e dista 1,8 km dal più prossimo.

Il risultato dello screening preliminare è stato:

"Dalla valutazione d'incidenza a carico della rete Natura 2000 nel suo insieme e del singolo sito IT3220013 e sue componenti è emerso che non vi saranno modificazioni ambientali in grado di alterare in modo significativo lo stato di conservazione degli habitat e le dinamiche naturali delle popolazioni di specie presenti.

(...) con ragionevole certezza scientifica si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Lo studio della dott.sa Capolupi è allegato alla documentazione di progetto.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ED INVARIANZA IDRAULICA

La peculiarità della situazione idraulica dell'area, a cui si è già accennato in precedenza, ha comportato una serie di verifiche durante la redazione di questa proposta preliminare.

Oltre ai pareri già ottenuti dalle precedenti versioni del progetto (PIRUEA del 2002 e 2004, esaminati e approvati dal Genio Civile), si è comunque provveduto a richiedere un parere preliminare tramite il Dipartimento Urbanistica del Comune di Vicenza, parere che ha confermato la compatibilità dell'intervento (Genio Civile di Vicenza, prot. 242277 del 19.05.2011), suggerendo un modesto innalzamento (15-20 cm) della quota d'imposta degli edifici.

Un'ulteriore verifica effettuata questo mese presso il Genio Civile (geom. Terzo) ha portato all'indicazione di proteggere anche la zona di parcheggio e accesso al parco, realizzando il percorso di bordo alla stessa quota di via Pforzheim e garantendo la chiusura dell'area portando a livello i percorsi di attraversamento: il progetto allegato è conforme anche a quest'ultima richiesta.

Un'ulteriore verifica è stata effettuata per garantire l'invarianza idraulica (D.G.R. Veneto 2948/09): a questo proposito si allega lo studio predisposto dall'ing. Lorenzo Gentilin, anche alla luce delle verifiche effettuate con l'ing. Bozzola del Genio Civile, per la richiesta del relativo parere.

L'analisi effettuata, con un tempo di ritorno di 50 anni, ha consentito il dimensionamento di una vasca di laminazione con 430mc di portata, in grado di garantire che le acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate in seguito alla realizzazione del progetto non gravino sull'Astichello in fase di piena.


L'area verde del parco non sarà interessata da interventi di impermeabilizzazione, né da modifiche della quota del terreno: continuerà pertanto ad essere un'area di sfogo in caso di piene eccezionali, ma solo come ultima ratio e in occasioni estremamente rare, poiché i dati storici analizzati non segnalano eventi di questa portata.


Come detto, si allega lo studio dell'ing. Gentilin per la richiesta di autorizzazione per l'invarianza idraulica, e si rimanda ai pareri che il Genio Civile ha già fornito a questa Amministrazione per la verifica urbanistica.




studio preliminare per l'inserimento del bacino di laminazione

AREE DA CEDERE

 Aree rimaste in proprietà al
Comune di Vicenza: 13.700 mq circa

 Aree cedute in proprietà al
Comune di Vicenza: 20.665 mq circa

 Aree rimaste in proprietà alla
Marte Immobiliare srl: 4.150 mq



A conclusione dei lavori e delle opere di urbanizzazione le aree del parco, di accesso al parco, del parcheggio e di ampliamento di via monte Asolone saranno cedute al Comune.

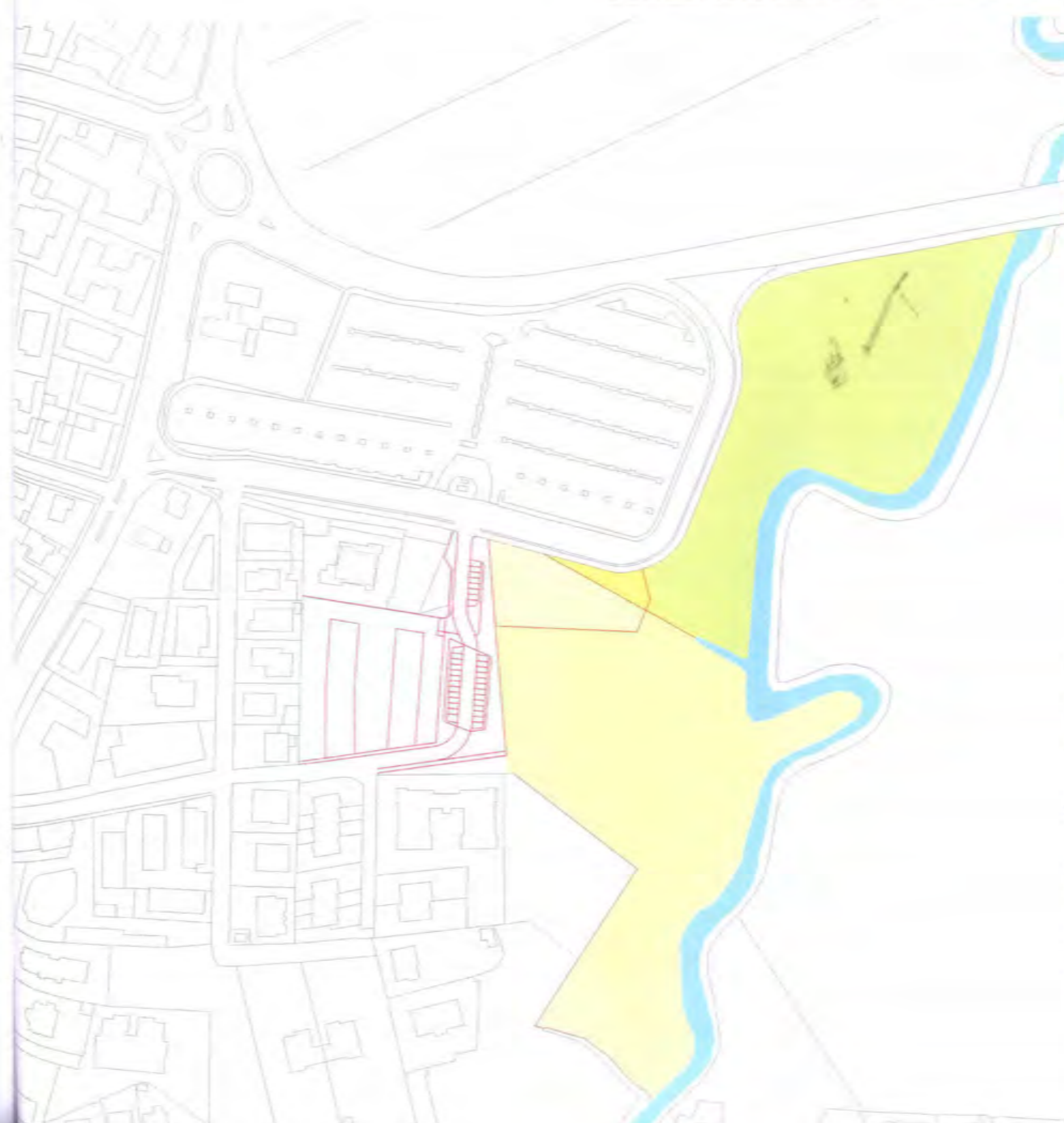
Aree rimaste in proprietà a Marte Immobiliare 4.150 mq

Aree cedute al Comune di Vicenza 20.665 mq

Aree rimaste in proprietà al Comune di Vicenza 13.700 mq

Totale aree del Comune di Vicenza 34.365mq

SCHEDA NORMATIVA - USO DEL SUOLO



AREA DI PROPRIETA' COMUNALE
circa 13.700 mq totali

area sistemata a verde attrezzato
13.355 mq circa

eventuale area per attività socio-sanitarie
345 mq

AREA DA CEDERE AL COMUNE
circa 20.665 mq totali

area sistemata a verde attrezzato
15.725 mq circa

eventuale area per attività socio-sanitarie
1.830 mq circa

area per accessibilità e parcheggi
3.110 mq circa

AREA MANTENUTA IN PROPRIETA' PRIVATA
4.150 mq

area edificabile residenziale
4.150 mq

USO DEL SUOLO

verde pubblico attrezzato	29.080 mq	75 %
accesso al parco e parcheggi	3.110 mq	8 %
attività socio sanitarie	2.235 mq	6 %
totale aree a standard	34.425 mq	89 %
residenziale	4.150 mq	11 %
totale aree interessate	38.515 mq	100 %

PROPRIETA'

Comune di Vicenza - mantenute in proprietà	13.700 mq	35 %
aree cedute da Marte srl al Comune di Vicenza	20.665 mq	54 %
aree rimaste in proprietà a Marte Immobiliare srl	4.150 mq	11 %
totale aree interessate	38.515 mq	100 %

SCHEDA NORMATIVA - REGOLE EDILIZIE



- - - PERIMETRO DELL'AREA DI PROGETTO
- - - PERIMETRO DEL L'AREA EDIFICABILE PRIVATA
- - - EDIFICI DI PROGETTO

- EDIFICIO A** - SUPERFICIE UTILE 1.145 mq - ALTEZZA MASSIMA 17,00m (5 PIANI)
- EDIFICIO B** - SUPERFICIE UTILE 655 mq - ALTEZZA MASSIMA 9,00m (3 PIANI)
- EDIFICIO C** - SUPERFICIE UTILE 1.495 mq - ALTEZZA MASSIMA 17,00m (5 PIANI)
- EDIFICIO D** - SUPERFICIE UTILE 655 mq - ALTEZZA MASSIMA 9,00m (3 PIANI)

L'area edificabile privata ha destinazione residenziale.
 È consentito l'intervento edilizio diretto.
 La superficie utile consentita è di 3.600mq.
 L'altezza massima dei fabbricati sarà di 17,00m, misurata come sopra precisato.

Le sagome degli edifici potranno essere modificate in fase di richiesta del permesso di costruire, mantenendo inalterate le rispettive superfici utili e le altezze massime indicate.

I fabbricati dovranno rispettare le norme sulle distanze fra edifici. È consentita l'edificazione a filo strada lungo via monte Asolone per i corpi di fabbrica A, B. le distanze reciproche fra gli edifici all'interno dell'area privata potranno essere ridotte come indicato in planimetria. Gli edifici A e D potranno essere realizzati anche in aderenza.

I piani interrati potranno svilupparsi fino al perimetro dell'area edificabile privata.

Gli accessi all'area potranno avvenire secondo necessità sia da via monte Asolone che dal suo prolungamento, e dall'area di parcheggio di progetto. Sono previsti 2 accessi carrai, uno da via m.te Asolone e uno dall'area di parcheggio.

L'edificazione, fatti salvi gli impegni indicati in convenzione, potrà avvenire secondo due comparti distinti:

- il primo comprendente gli edifici A, B;
- il secondo comprendente gli edifici C, D.

Per quanto non specificato sopra valgono le N.T.A. del P.R.G., con particolare riferimento alle zone residenziali di completamento.

22 MAG. 2012

Pcm 36206

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

22/5/12

fl

ok

R9 VERIFICA ECONOMICA

secondo le linee guida elaborate
da REAG per il Comune di Vicenza
aggiornamento 15 maggio 2012



MARTE IMMOBILIARE srl

NICOLA
D'ANGELO
ARCHITETTO

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

R9 VERIFICA ECONOMICA

secondo le linee guida elaborate da REAG per il Comune di Vicenza
aggiornamento 15.05.2012

1. Premessa	pag. 2
2.1 Valore di mercato ante accordo	3
2.2 Valore di mercato post accordo	5
3.1 Determinazione del valore di mercato ante accordo	6
3.2 Determinazione del valore di mercato per le aree per servizi pubblici	7
3.3 Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili o dismesse	7
4 Determinazione del valore di mercato post accordo	9
5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico	10
5.1 Realizzazione e cessione di opere e manufatti d'interesse collettivo	11
5.2 Riepilogo dei benefici per l'Amministrazione Comunale	12
allegato 1 – Calcolo dei costi di realizzazione	13
allegato 2 – Visure catastali	15


promotore

MARTE IMMOBILIARE srl
contrà san Tomaso 34, 36100 Vicenza


MARTE Immobiliare S.r.l.
L'Amministratore Unico

progettista

**NICOLA
D'ANGELO**
ARCHITETTO
arch. Nicola D'Angelo
viale Torino 26, 36100 Vicenza
0444.540517 studio@nicoladangelo.it


Nicola D'Angelo
Studio degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**NICOLA
D'ANGELO**
n° 929

progetto del parco

MADE associati, Treviso
arch. Michela De Poli e arch. Adriano Marangon
collaboratore arch. Francesco Faggian

analisi vegetazionale

dr. Roberto de Marchi, Vicenza
con dr. Marco Vivona

studio di compatibilità idraulica

SAGEI, Arzignano

ing. Lorenzo Gentilin

valutazione d'incidenza ambientale

dr. Annalisa Capolupi, Vicenza

strutture

ing. Valerio Borgo, Thiene

impianti e sostenibilità energetica

ing. Luciano Pigato, Sarcedo

1. PREMESSA

In questa verifica viene seguita la metodologia, e applicate le indicazioni e valutazioni del fascicolo "Valutazione economica degli accordi pubblico-privato per il Comune di Vicenza - linee guida per il Proponente" redatte da REAG spa, datate 21.10.2011.

Questo fascicolo è stato aggiornato con le prescrizioni contenute nella comunicazione del Comune di Vicenza, Dipartimento Territorio PGN 9620 del 9.2.2012 , e con le successive indicazioni dell'Ufficio Pianificazione strategica e territoriale, aggiornate al 12.5.2012.

2.1 VALORE DI MERCATO ANTE ACCORDO

a - condizioni di diritto

L'area di proprietà della società Marte srl ha una superficie catastale di 24.815mq, per i quali il PRG di Vicenza, nell'aggiornamento approvato nel 2009, prevede tre destinazioni urbanistiche:

- 240 mq circa a destinazione Residenziale di completamento RC1;
- 2.670 mq circa a destinazione a servizi pubblici SP4-F;
- 21.905 mq circa di area agricola inclusa nell'ambito del Progetto Speciale Astichello.

Si vedano in allegato l'estratto del PRG e la planimetria dell'area con riportate le destinazioni urbanistiche (illustrazioni 1 e 2).

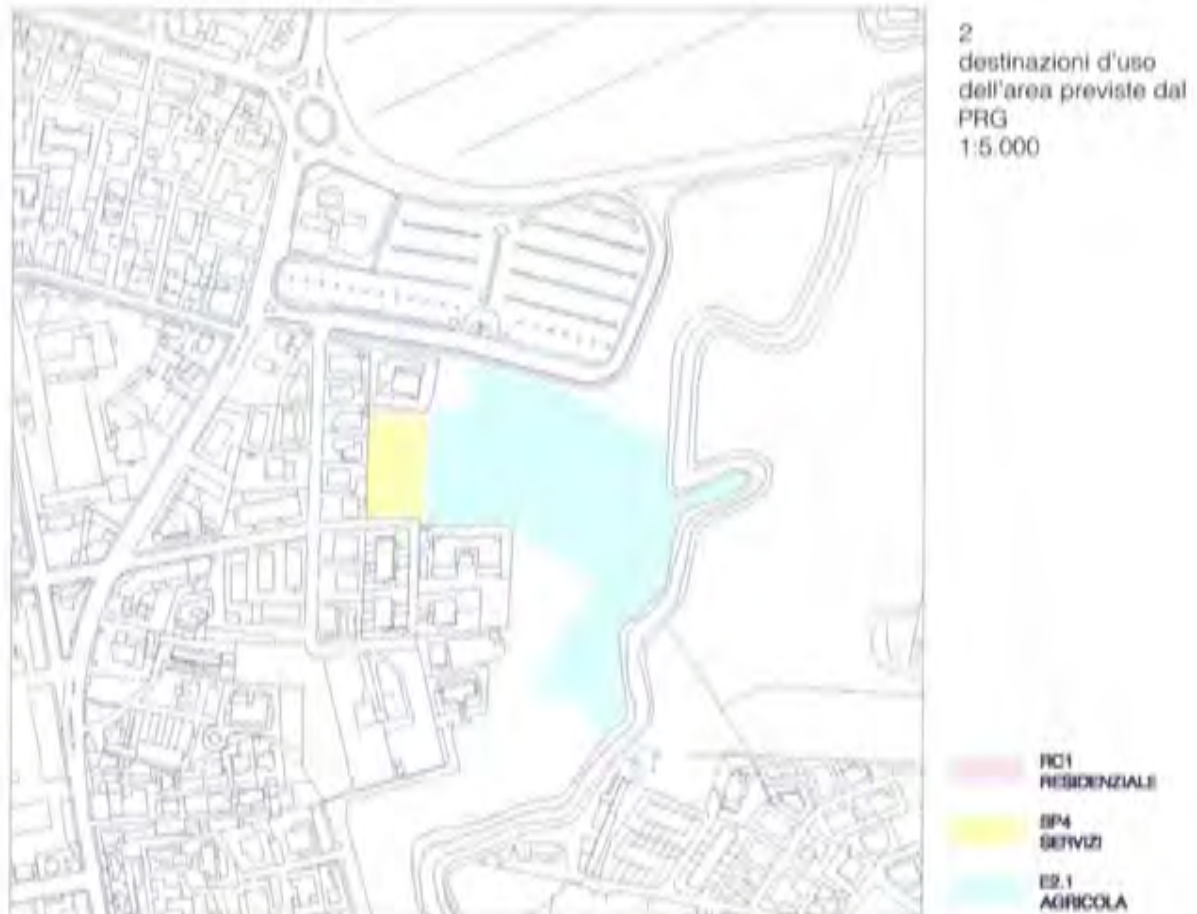
Si sottolinea che al momento dell'acquisto, nel 1991, una variante al PRG già adottata prevedeva una porzione con destinazione RC1 di 3.600mq circa, modificata in sede di approvazione regionale, quando l'area edificabile "scivolò" nella proprietà confinante a sud, consentendo l'edificabilità di un'area molto più prossima al fiume.

Successivamente sono state elaborate e consegnate due proposte di Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA), nel 2002 e nel 2004: quest'ultima fu adottata dal Consiglio Comunale (del. C.C. n. 57 del 25.02.2005), ma successivamente l'Amministrazione fece decadere i termini per la trasmissione alla Regione per l'approvazione.

Si ritiene pertanto che esista una aspettativa di edificabilità non generica, ma derivata dalle precedenti decisioni dell'Amministrazione Comunale: si rimanda ad una valutazione più dettagliata la stima economica di questa aspettativa.



1
estratto PRG
1:5.000
in rosso il perimetro
dell'area di proprietà



b - caratteristiche di fatto

L'area si trova nel settore settentrionale della prima periferia vicentina, ad est di via Monte Grappa (strada Marosticana per Bassano del Grappa). Si tratta quindi di una zona ampiamente edificata, interessata dalla prima espansione extra moenia già nel primo '900, con la collocazione della piazza d'armi. L'ampia area verso l'Astichello è stata edificata a partire dagli anni '60, con successivi interventi fino ad anni recentissimi.

La zona di progetto e le aree contigue non sono state esondate nel corso dell'alluvione del primo novembre 2010.

L'accessibilità è garantita dalla rete stradale urbana che lambisce la proprietà (via Monte Asolone, via Pforzheim), oltre che dai servizi bus urbani e suburbani lungo via Monte Grappa.

La superficie complessiva è di circa 24.815 mq (superficie catastale): il precedente uso agricolo è stato abbandonato, pertanto attualmente l'area è incolta.

La proprietà si trova fra la zona edificata e il fiume Astichello: in particolare, la porzione già edificabile, e ora parzialmente edificabile e a standard urbano è circondata su tre lati da edifici residenziali.

La zona è servita da tutti i servizi a rete urbani, con potenzialità adeguate ad alimentare anche la nuova edificazione, come già verificato nelle precedenti proposte (PIRUEA 2004).

2.2 VALORE DI MERCATO POST ACCORDO

L'intervento previsto ha esclusivamente destinazione residenziale: in considerazione del contesto e della distanza dalle vie di comunicazione più trafficate non si ritiene vi sia una sufficiente visibilità per attività commerciali o di servizio.

La superficie residenziale prevista è di 3.600 mq, computati secondo i parametri delle aree residenziali di completamento delle NTA del PRG.

L'intervento assume un rilevante valore urbano perché, per la disposizione della nuova edificazione e degli spazi di uso pubblico, costituisce un importante punto di accesso dalla zona edificata consolidata verso il futuro parco fluviale dell'Astichello.

Al contrario degli interventi anche recenti, l'affaccio verso il verde ed il fiume viene assunto come principale e valorizzato, e l'accesso agli edifici diviene anche accesso al parco, contribuendo, per questo tratto, a concretizzare l'idea di "strada parco" presente nel PRG dagli anni '70. Soprattutto, contribuisce a rendere efficace l'idea di parco fluviale, legandolo al tessuto urbano e rendendolo accessibile.

Per quel che riguarda il solo intervento edilizio privato, l'edificazione riguarderà il "cul de sac" più occidentale della proprietà (4.000mq circa dei 24.815mq complessivi), già circondato su tre lati da edifici residenziali; è prevista la realizzazione di due condomini verso l'edificato, e di una schiera di villini con affaccio verso il parco.

3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ANTE ACCORDO

Area di proprietà Marte Immobiliare s.r.l.:

Area agricola E2.1 – parco fluviale dell'Astichello	21.905 mq
Area a servizi SP4 – F – verde attrezzato di quartiere	2.670 mq
Area edificabile – RC1 residenziale di completamento	240 mq
totale	24.815 mq

L'area è interamente nel Comune di Vicenza, quartiere San Bortolo, in fregio alle vie Monte Asolone e Pforzheim.

Catastalmente è identificata come: comune di Vicenza, foglio 72, mappali 2221 e 112.



3
estratto catastale
1:2.000

3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE

Localizzazione:

Comune di Vicenza, quartiere San Bortolo, via Monte Asolone e via Pforzheim

Individuazione catastale: comune di Vicenza, foglio 72, mappale 2221 e parte del mappale 112

La parte dell'area con destinazione agricola da PRG è stimata, a partire dalle superfici catastali, in 21.905mq.

Il mappale 2221 è identificato catastalmente come "seminativo alberato"; il mappale 112 è "ente urbano" (si vedano le visure catastali, allegato 2). Ciò nonostante l'area è incolta dai primi anni '90 quando fu adottata dall'Amministrazione Comunale una variante al PRG che ne prevedeva la parziale trasformazione in area edificabile.

Su indicazione del Dipartimento Territorio si assume come valore di mercato di riferimento il valore agricolo medio con cessione volontaria per le aree incolte, quindi 4,13€/mq.

Il valore di mercato dell'area agricola risulta pertanto di:

$$21.905\text{mq} \times 4,13\text{€/mq} = 90.468\text{€}$$

3.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Localizzazione:

Comune di Vicenza, quartiere San Bortolo, via Monte Asolone.

Individuazione catastale: comune di Vicenza, foglio 72, parte del mappale 112

La parte dell'area con destinazione da PRG a SP4-F è stimata, a partire dalle superfici catastali, in 2.670mq.

Si assume come valore di mercato di riferimento il valore per le aree con destinazione SP4 in zona semicentrale, quindi 14,87€/mq.

Il valore di mercato dell'area con destinazione a servizi pubblici risulta pertanto di:

$$2.670\text{mq} \times 14,87\text{€/mq} = 39.703\text{€}$$

3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI O DISMESSE

Localizzazione:

Comune di Vicenza, quartiere San Bortolo, via Monte Asolone.

Individuazione catastale: comune di Vicenza, foglio 72, parte del mappale 112

La parte dell'area con destinazione da PRG a RC1 è stimata, a partire dalle superfici catastali, in 240mq.

Si allega una veduta d'insieme dell'area compresa fra l'edificato esistente, parte della quale ha destinazione RC1 residenziale di completamento:



Poiché nelle zone RC1 è possibile l'i.e.d., la superficie è assimilabile a superficie fondiaria. L'indice di edificabilità è di 1mq/mq.

La superficie edificabile è pertanto di: $240\text{mq} \times 1 \text{ mq/mq} = 240\text{mq}$

In considerazione del fatto che l'area non gode di una visibilità adeguata alla destinazione commerciale, si ritiene che l'intera superficie debba avere destinazione residenziale.

Per il calcolo del ricavo atteso dalla vendita si è assunto come base il prezzo medio indicato dall'ultimo rapporto della Borsa Immobiliare di Vicenza (Camera di Commercio) per la zona di S. Bortolo, oscillante da un minimo di 1.800 a un massimo di 2.300 €/mq per gli edifici di nuova costruzione; in considerazione della posizione pregiata del nuovo intervento, in fregio al futuro parco, si è ritenuto congruo un prezzo di 2.350 €/mq.

Il costo di costruzione è stimato in 1.365€/mq, calcolato come specificato nell'allegato 1.

Il ricavo atteso dalla vendita è pertanto di: $240\text{mq} \times 2.350\text{€/mq} = 564.000\text{€}$

Il costo di costruzione è pertanto di: $240\text{mq} \times 1.365\text{€/mq} = 327.600\text{€}$

Ne risulta pertanto un valore del terreno edificabile di: $564.000\text{€} - 327.600\text{€} = 236.400 \text{ €}$

§

Nell'area non esiste alcuna costruzione

§

Il valore complessivo della proprietà ante accordo risulta pertanto pari a:

Area agricola E2.1 - parco fluviale dell'Astichello	21.905 mq	4,13 €/mq	90.468 €
Area a servizi SP4 verde attrezzato di quartiere	2.670 mq	14,87 €/mq	39.703 €
Area edificabile - RC1 residenziale di completamento	240 mq	985 €/mq	236.400 €
VALORE TOTALE DELL'AREA PRE ACCORDO	24.815 mq		366.571 €

Questo valore, che non tiene conto della legittima aspettativa di edificabilità derivata dalle disposizioni urbanistiche adottate al momento dell'acquisto, e riproposte nel 2004, è, a parere dello scrivente, sottostimato. È qui indicato in seguito alle prescrizioni del Dipartimento Territorio richiamate in apertura.

4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO POST ACCORDO

L'accordo proposto prevede:

1. l'edificazione di un complesso immobiliare composto di due palazzine e una schiera di villini, per complessivi 3.600 mq di superficie utile (Su), in un'area totale di 4.150 mq, che rimarrà di proprietà privata;
2. la realizzazione di una quota di alloggi di edilizia convenzionata pari a 390mq, compresa nella superficie complessiva indicata nel punto precedente;
3. la sistemazione e cessione di 2.960 mq per aree pedonali attrezzate, carrabili e di parcheggio al servizio del futuro parco;
4. la sistemazione e cessione di 15.815 mq circa di area a parco, con piantumazioni, percorsi e attrezzature leggere e arredi;
5. la cessione di 1.600 mq circa destinati alla realizzazione di alloggi ad uso socio-sanitario, e prioritariamente per iniziative finalizzate alla riabilitazione nella fase post-operatoria di pazienti che hanno subito gravi traumi spinali;
6. la sistemazione di 13.700 mq circa di area adiacente già di proprietà comunale a parco, con piantumazioni, percorsi e attrezzature leggere e arredi;

Ai fini della determinazione del valore di mercato post accordo si considera il solo intervento del punto 1, escludendo in questa fase gli interventi compensativi a vantaggio del Comune di Vicenza, elencati nei punti da 2 a 7.

La destinazione d'uso dei nuovi edifici sarà esclusivamente residenziale: dei complessivi 3.600 mq edificabili, 390 mq saranno destinati ad edilizia convenzionata, collocati sul mercato a prezzo calmierato.

L'intervento avrà da un livello di finiture medio-alto, in considerazione della pregevole posizione di affaccio verso il parco, e una qualificazione energetica pari alla classe B.

La realizzazione avverrà in seguito ad i.e.d., previo convenzionamento, in un tempo stimabile in 3 anni dal perfezionamento della convenzione.

Dati dimensionali e valutazione

Superficie fondiaria (Sf) area privata edificabile	4.150 mq
Superficie edificabile	3.600 mq <i>1200/300</i>
Funzione prevista: residenziale 100%	3.600 mq
Durata totale dell'iniziativa, dal convenzionamento:	3 anni
Ricavi dalla vendita: 3.210mq residenziale libero mercato x 2.350 €/mq	7.543.500 €
Ricavi dalla vendita: 390mq residenziale libero mercato x 1.600 €/mq	624.000 €
<u>Costi di realizzazione (dettaglio nell'allegato 1): 3.600 mq x 1.685 €/mq</u>	<u>6.066.000 €</u>
VALORE TOTALE DELL'AREA POST ACCORDO	2.105.500 €

5 DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il beneficio pubblico della proposta, anticipato schematicamente nel paragrafo precedente, consiste in:

1. la realizzazione di una quota di alloggi di edilizia convenzionata pari a 390mq, compresa nella superficie complessiva indicata nel punto precedente;
2. la sistemazione e cessione di 3.110 mq per aree pedonali attrezzate, carrabili e di parcheggio al servizio del futuro parco;
3. la sistemazione e cessione di 15.725 mq circa di area a parco, con piantumazioni, percorsi e attrezzature leggere e arredi;
4. la cessione di 1.830 mq circa destinati alla realizzazione di alloggi ad uso socio-sanitario, e prioritariamente per iniziative finalizzate alla riabilitazione nella fase post-operatoria di pazienti che hanno subito gravi traumi spinali;
5. la sistemazione di 13.355 mq circa di area adiacente già di proprietà comunale a parco, con piantumazioni, percorsi e attrezzature leggere e arredi.

Non è prevista la gestione di alcun servizio.

5.1 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI OPERE E MANUFATTI D'INTERESSE COLLETTIVO

area d'accesso e parco Astichello

La proposta comprende la realizzazione dello stralcio del parco fluviale dell'Astichello ricadente nell'area di progetto e nell'area già di proprietà comunale adiacente a nord (catastalmente identificata al foglio 73, mappali 650 e 657).

È prevista sia la sistemazione verde vera e propria, sia la realizzazione di un'area carrabile e pedonale di accesso al parco, collegata a via Monte Asolone e via Pforzheim.

I dettagli della sistemazione, i materiali ed i costi previsti sono indicati in maniera dettagliata nelle tavole, nelle relazioni e nel computo presentati.

Dalle superfici totali cedute e sistemate sono state detratte quelle previste a standard secondo l'attuale regolamentazione (si veda la tavola T6).

*ES. AREA VERDE: + 10 = 670
 * 20 = 1340*

Valutazione economica:

valore di mercato area ceduta (20.665-2.010)	18.655 mq	14,87 €/mq	277.400 €
costo di costruzione - area verde (29.080-1.139)	27.941 mq	11,50 €/mq	321.321 €
costo di costruzione - area accesso (3.110-871)	2.239 mq	155,00 €/mq	347.045 €
spese tecniche	10% costo di costruzione		66.837 €
imprevisti	2% costo di costruzione		13.367 €
totale (arrotondato)			1.026.000 €

L'area in cessione è di complessivi 20.665mq; il prezzo indicato corrisponde a quelli previsti per le aree semicentrali.

L'area sistemata è invece di 34.020 mq, comprensiva di quella sopra indicata e dell'adiacente proprietà comunale di 13.700 mq circa (a cui vanno dettratti i 345mq destinati all'attività socio-sanitaria).

13355

Pertanto il valore di opere e manufatti relativi al parco Astichello eccedenti lo standard previsto per insediamenti analoghi è pari a:

sistemazione parco Astichello al netto aree a standard: 1.026.000€

5.3 RIEPILOGO DEI BENEFICI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

realizzazione e cessione opere pubbliche: area d'accesso e parco Astichello	1.026.000 €
contributi per opere pubbliche:	0 €
	<hr/>
totale	1.026.000 €
Realizzazione edilizia residenziale convenzionata: 390mq x 750€/mq	292.500 €

Su indicazione del Dipartimento Territorio nel beneficio per l'Amministrazione non è stato computata la realizzazione della quota di edilizia convenzionata imposto al Promotore, precedentemente stimato in base al minor prezzo di vendita (750€/mq).

Il minor introito è stato contabilizzato nel calcolo del valore dell'area post accordo, pertanto il calcolo è corretto dal punto di vista matematico, però non consente di esplicitare:

- da un lato, un onere oggettivo posto a carico del Proponente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- dall'altro, un elemento di merito dell'accordo che, pur non comportando un beneficio patrimoniale per il Comune, assolve ad una specifica finalità, e obbligo di legge, per l'Amministrazione Comunale.

§

Se si assume che il beneficio generato dall'operazione immobiliare sia misurato dall'aumento di valore dell'area, questo corrisponde a:

$$\text{valore area post accordo} - \text{valore dell'area pre accordo} = \\ 2.105.500€ - 366.570€ = 1.738.930 €$$

In questo caso l'Amministrazione Comunale ha una quota del 59% del beneficio complessivo, lasciando alla Società proponente il 41%.

Il beneficio per il Comune sarebbe ancora maggiore se fosse stata esplicitata la quota di edilizia convenzionata imposta al Promotore.

ALLEGATO 1 – CALCOLO DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

Di seguito sono specificati i costi che l'operatore dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento, con l'esclusione delle compensazioni richieste dal Comune.

Nel conteggio sono stati utilizzati due costi di costruzione:

1. per l'intervento vero e proprio il costo pieno, pari a 1.710 €/mq, che comprende gli oneri di un operatore immobiliare professionale;
2. per la determinazione del valore pre accordo dell'area, un costo 1.365€/mq, corrispondente ai soli costi di costruzione, progettazione e per oneri e allacciamenti, poiché la dimensione dell'intervento (240mq) lo rendono assimilabile alla costruzione di una residenza unifamiliare.

Riepilogo analitico delle componenti del costo di realizzazione:

Costo di costruzione per edifici classe B	3.600 mq x 1.200 €/mq	4.320.000 €
Spese di progettazione e tecniche	10% del costo di costruzione	432.000 €
Oneri e allacciamenti	3.600 mq x 45 €/mq	162.000 €
Oneri finanziari durante il cantiere	4.914.000 € x 1,5 anni x 4% interesse	295.000 €
Tasse sull'utile lordo	190€/mq (vedi conteggio di seguito)	584.400 €
Provvigioni per la vendita	2% di 7.543.500 €	151.000 €
Imprevisti	2% costi escluse provvigioni circa	123.000 €
Totale costi di realizzazione		6.067.400 €

Il costo unitario di realizzazione è di 6.067.400 € / 3.600 mq = 1.685 €/mq
 Il costo di costruzione fa riferimento al valore medio per l'edilizia residenziale civile (fra 310 e 370 €/mq) secondo la Rilevazione dei prezzi medi delle opere edili, edizione luglio 2011 della Camera di Commercio di Vicenza, incrementato del 15% circa per il maggior costo necessario al raggiungimento della classe di risparmio energetico B.

Per le spese tecniche, gli allacciamenti e le spese di gestione amministrative si è utilizzato un valore medio derivato dall'esperienza.

Gli oneri finanziari sono stati calcolati supponendo una durata del cantiere di un anno e mezzo ed un tasso d'interesse per i prestiti immobiliari del 4%.

La percentuale per provvigioni è quella consueta, calcolata sui soli alloggi venduti sul mercato libero (3.210 mq x 2.350€/mq).

Le tasse sui ricavi sono state calcolate considerando che l'utile d'impresa nel settore immobiliare viene tassato al 48%: si tratta quindi di un onere rilevante che va determinato calcolando l'imponibile per differenza fra il ricavato delle compravendite e i costi detraibili sostenuti per realizzare l'intervento.

I costi fiscalmente detraibili sono

Acquisto dell'area	547.000 €
Costi di costruzione dell'intervento privato	4.320.000 €
Progettazione e oneri tecnici	432.000 €
Oneri e allacciamenti	162.000 €
Oneri finanziari	295.000 €

Imprevisti	123.000 €
Provvigioni per le compravendite	151.000 €
<u>Costi di costruzione del parco</u>	<u>920.000 €</u>
Totale costi fiscalmente detraibili	6.950.000 €

L'utile lordo, soggetto alla tassazione sarà:

$$\text{ricavato compravendite} - \text{costi detraibili} = 8.167.500€ - 6.950.000€ = 1.217.500 €$$

Pertanto la **tassa sull'utile d'impresa** sarà: $1.217.500 € \times 48\% = 584.400 €$

22 MAG. 2012

FOR BORG

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

R6 SCHEMA DI ACCORDO

aggiornato il 15 maggio 2012



MARTE IMMOBILIARE srl

NICOLA
D'ANGELO
ARCHITETTO

RIVA ASTICHELLO

RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO

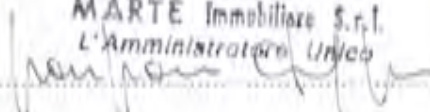
R6 SCHEMA DI ACCORDO

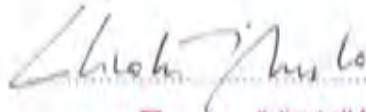
ex art. 6 L.R. 11/04

promotore
MARTE IMMOBILIARE srl
contrà san Tomaso 34, 36100 Vicenza

progettista
**NICOLA
D'ANGELO**
ARCHITETTO
arch. Nicola D'Angelo
viale Torino 26, 36100 Vicenza
0444.540517 studio@nicoladangelo.it

progetto del parco
MADE associati, Treviso
arch. Michela De Poli e arch. Adriano Marangon
collaboratore arch. Francesco Faggian
analisi vegetazionale
dr. Roberto de Marchi, Vicenza
con dr. Marco Vivona
studio di compatibilità idraulica
SAGEI, Arzignano
ing. Lorenzo Gentilin
valutazione d'incidenza ambientale
dr. Annalisa Capolupi, Vicenza
strutture
ing. Valerio Borgo, Thiene
impianti e sostenibilità energetica
ing. Luciano Pigato, Sarcedo

MARTE Immobiliare S.r.l.
L'Amministratore Unico






Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**NICOLA
D'ANGELO**
n° 929

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

tra

IL COMUNE DI VICENZA
e
MARTE IMMOBILIARE s.r.l.

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 dott. Gianfranco Dal Sasso in qualità di Legale Rappresentante della società Marte Immobiliare s.r.l., C.F. e partita I.V.A. 02148280247, con sede in contrà san Tomaso 34, Vicenza, 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, fra le quali è compresa l'intesa con la medesima Ditta, P.G.;

- 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 acquisita al P.G. n. 62.436 dell'1.10.'09;
- 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 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 la realizzazione di un intervento edilizio ad uso residenziale e la valorizzazione e sistemazione di un'ampia area a parco ricadente all'interno del Progetto speciale Astichello, area che presenta criticità dovute allo stato e all'uso attuale;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia nei seguenti aspetti:
 - la localizzazione, la dimensione, la natura ed il carattere del parco da realizzare;
 - l'uso del parco stesso da parte dei cittadini, in un contesto naturalistico regolato dal progetto definitivo per il Parco Fluviale Astichello – Tratto Urbano, approvato con deliberazione della G.C. n. del, di cui il presente accordo consente la parziale attuazione;
 - il conferimento di un'area destinata alla realizzazione di un intervento di pubblico interesse nel campo sanitario-assistenziale;
 - la realizzazione di una quota parte di alloggi di edilizia residenziale convenzionata, destinata ad aumentare l'offerta per le fasce di popolazione avente diritto ad alloggi a prezzo calmierato;
 - la collocazione dell'operazione prevista in un più vasto quadro programmatico di riassetto urbano della zona nord-orientale della città, anche attraverso l'integrazione col progetto di riuso della vicina area della ex Centrale del Latte.
- 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;¹
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

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

DATO ATTO CHE

1. La Ditta Marte Immobiliare s.r.l. 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 24.815 mq e identificata catastalmente al foglio n. 73, mapp.li 112 e 2221;
2. che per i suddetti Immobili il PAT, nella tav. 4 "Carta della trasformabilità", individua l'area come "Ambito con assetto delineato AD3", ricadente in parte nell'area del "tessuto urbano consolidato", in parte negli "ambiti d'interesse ambientale";
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo 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;

¹ Nel caso per esempio di vincoli, fusce di rispetto, particolari condizioni ambientali

- 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 compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi pubblici valutati sulla base del prezzario approvato 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) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006;
- m) 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;
- n) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà; planimetria e dimostrazione aree;
- o) dichiarazione sull'assenza nell'area di inquinanti che richiedano bonifiche e sul rispetto dei parametri di cui alla colonna A della tabella 1, allegato 5 alla parte IV del Titolo V del D.Lgs. 152/06;
4. che nella fase successiva, in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area destinata all'edificazione privata, 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 e contesto antropico.
 - 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 progettazione definitiva 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 ed i parametri economici 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 _____;
 - 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 _____;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di:
 1. un'area di circa 19.000 mq sistemata a parco, comprensiva delle aree attrezzate per la viabilità d'accesso ed il parcheggio, per un valore economico significativo;
 2. Un'area di 1.800mq circa destinata ad usi pubblici o di pubblico interesse (attività sociali, assistenziali, culturali, ricreative);
- 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:
 - a cedere gratuitamente al Comune di Vicenza l'area destinata a Parco di circa 15.700 mq, previa realizzazione di interventi di pulizia, riordino vegetale, messa in sagoma del terreno, creazione di percorsi, sottoservizi e piantumazioni secondo le modalità indicate nelle tavole e nel computo allegati;
 - a realizzare e cedere al Comune l'area d'accesso al parco, con una superficie di 3.100mq circa, destinata a parcheggio pubblico ed area pedonale attrezzata, secondo le modalità indicate nelle tavole e nel computo allegati;
 - a cedere al Comune un'area di 1.800 mq destinata ad usi pubblici o di pubblico interesse (attività sociali, assistenziali, culturali, ricreative);
 - a sistemare ulteriori 13.350 mq circa dell'adiacente area già di proprietà comunale inserita nel Parco Astichello, secondo le modalità indicate nelle tavole e nel computo allegati;
 - a realizzare alloggi per circa 390 mq da destinare a edilizia sociale convenzionata.
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, stimati in quattro anni a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico saranno interamente a carico del Comune dopo la realizzazione e cessione, o comunque trascorsi 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo delle opere stesse;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche in sede di progettazione esecutiva delle opere previste negli allegati al presente accordo saranno a carico della Ditta e non incideranno nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica B e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna a recepire nel PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente in maniera da consentirne l'attuazione mediante intervento edilizio diretto convenzionato, evitando la redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Art. 3 – Obiettivi

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

- a) La Ditta recupera l'edificabilità in precedenza attribuita all'area;
- b) Il Comune:
 - acquisisce un'estesa area d'interesse ambientale lungo il fiume Astichello;
 - ottiene la realizzazione a carico della Ditta di un importante stralcio del Parco Fluviale dell'Astichello e della relativa zona d'accesso;
 - ottiene la piena disponibilità dell'area da destinare ad uso pubblico o di pubblico interesse;
 - ottenere la realizzazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata.

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 redatta sulla base di questo schema.

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta ha effettuato le analisi dei suoli edificabili ad uso pubblico oggetto di cessione, avendo rilevato estese zone rialzate da riporti di materiale effettuati dai precedenti proprietari.

Il riporto è costituito per la gran parte (90%) da terreno e rocce di scavo, e per la restante parte da materiale di demolizione edile. Le verifiche e le analisi dei campioni sia del riporto che del terreno sottostante non hanno rilevato la presenza di inquinanti al di sopra delle soglie di legge, e pertanto si ritiene non sia necessaria la bonifica dell'area.

La procedura di cui all'art. 7 della Legge 241/90 è però attualmente in corso, pertanto non c'è ancora un'indicazione definitiva sull'inutilità della bonifica.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire, subordinatamente 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 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'approvazione 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 I art.7.

Si allega:

Vicenza, -----

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per la Marte Immobiliare s.r.l.
dott. Gianfranco Dal Sasso



- area di proprietà Marte Immobiliare srl - 24.815 mq
- area comunale interessata dal progetto - 13.700 mq
- +/-0.00 quote S.L.M. riferite a caposaldo IGM
- +/-0.00 quota relativa a via Monte Asolone

- PARCO ASTICHELLO E AREA DI ACCESSO**
1. prosecuzione di via monte Asolone
 2. percorso ciclopedonale - "strada parco"
 3. ingresso da via Pforzheim
 4. parcheggio pubblico
 5. area pedonale pavimentata
 6. piazzetta attrezzata
 7. percorso ciclopedonale principale nord-sud
 8. collegamento col percorso ciclopedonale di progetto
 9. prosecuzione della "strada parco" di progetto
 10. area ribassata per laminazione acque piovane
 11. fascia di graminacee perenni di media altezza
 12. prato - area per il gioco e la ricreazione
 13. bosco esistente pulito e integrato
 14. percorsi pedonali secondari
 15. pontili di affaccio sul fiume
 16. area per eventuale edificio per servizi socio-sanitari
- AREA RESIDENZIALE PRIVATA**
17. giardini privati
 18. edifici per appartamenti
 19. ville a schiera
 20. ingresso carraio

RIVA ASTICHELLO
RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO



T2
PLANIMETRIA GENERALE
PROGETTO

scala 1/1000

promotore
MARTE srl
contrà san Tomaso 34, Vicenza

progetto
NICOLA D'ANGELO ARCHITETTO
www.nicoladangelo.it
viale Torino 26, Vicenza
0444.540517 studio@nicoladangelo.it

con
progetto del parco
MADE associati, Treviso
arch. Michela De Poli, arch. Adriano Marangon
collaboratore arch. Francesco Faggian
analisi vegetazionale:
dott. Roberto de Marchi, Vicenza
con dott. Marco Vivona
studio di compatibilità idraulica:
SAGEI, Arzignano
ing. Lorenzo Gentilin
valutazione d'incidenza ambientale:
dott. Annalisa Capolupi, Vicenza
strutture:
ing. Valerio Borgo, Thiene
impianti e sostenibilità energetica:
ing. Luciano Pigato, Saredo

22 MAG. 2012
Pcn 36206

MARTE Immobiliare s.r.l.
L'Ampliatore Unico
MARTE srl

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Passaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

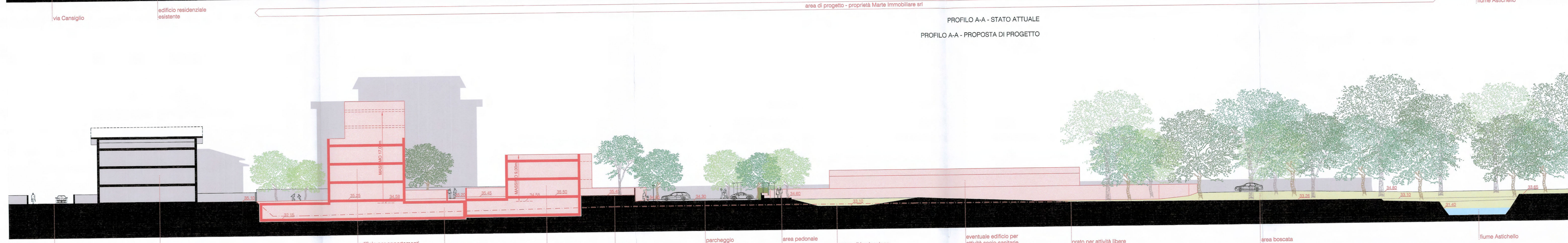
NICOLA D'ANGELO
arch. Nicola D'Angelo

31 ottobre 2011
aggiornamento maggio 2012
file: (Asticello/accordo FI /proposta31101172.dwg
a norma di legge questo elaborato non può essere
riprodotto senza autorizzazione scritta del progettista



area di progetto - proprietà Marte Immobiliare srl

PROFILO A-A - STATO ATTUALE
PROFILO A-A - PROPOSTA DI PROGETTO

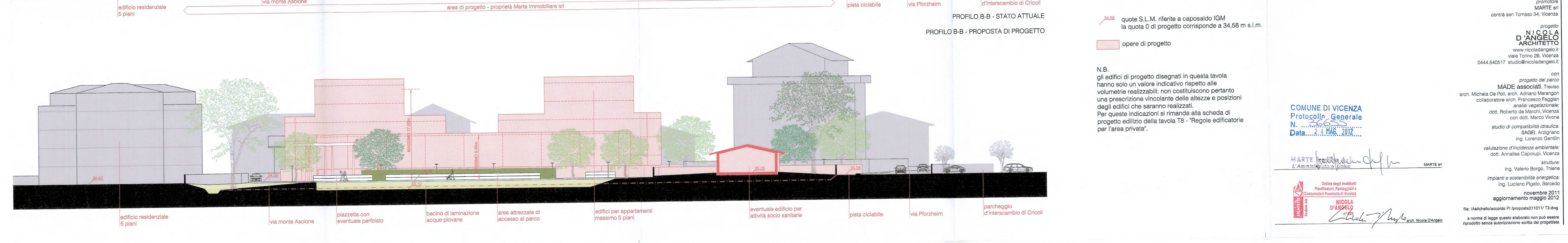


via Consiglio edificio residenziale esistente edificio per appartamenti massimo 5 piani autorimessa interrata villini a schiera giardini privati parcheggio pubblico area pedonale attrezzata vasca di laminazione eventuale edificio per attività socio-sanitarie prato per attività libere area boscata fiume Astichello

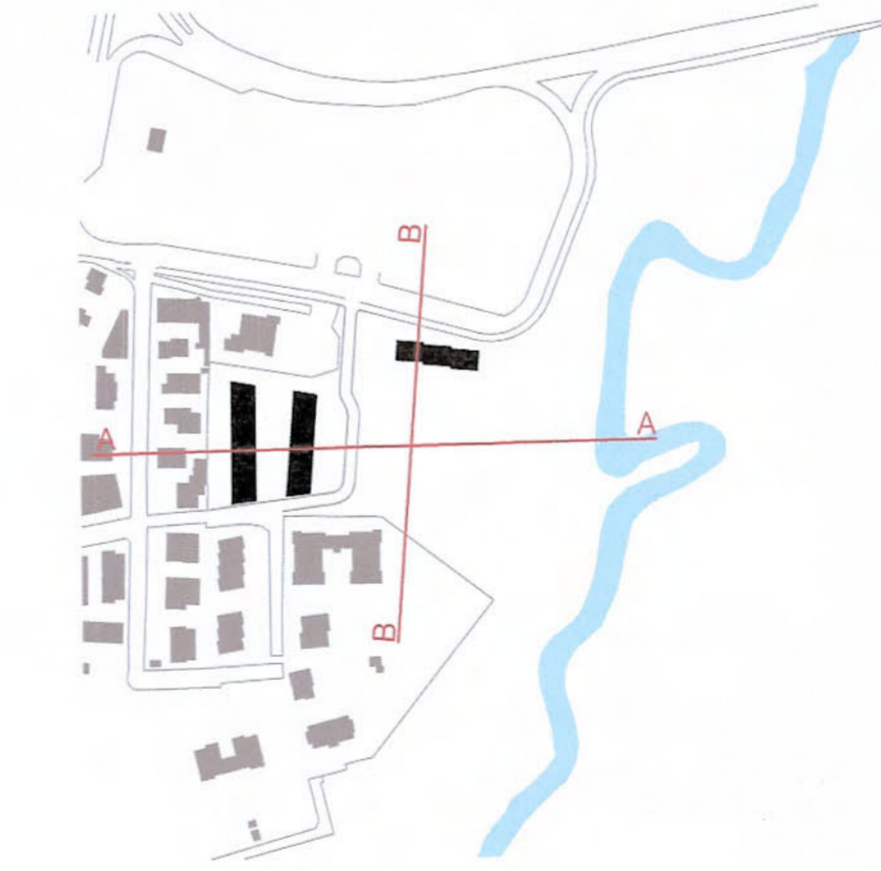


area di progetto - proprietà Marte Immobiliare srl

PROFILO B-B - STATO ATTUALE
PROFILO B-B - PROPOSTA DI PROGETTO



edificio residenziale 5 piani via monte Asolone piazzetta con eventuale percolato bacino di laminazione acque piovane area attrezzata di accesso al parco edifici per appartamenti massimo 5 piani eventuale edificio per attività socio sanitarie pista ciclabile via Pforzheim parcheggio d'interscambio di Criolli



quote S.L.M. riferite a caposaldo IGM la quota 0 di progetto corrisponde a 34,58 m s.l.m.

opere di progetto

N.B. gli edifici di progetto disegnati in questa tavola hanno solo un valore indicativo rispetto alle volumetrie realizzabili: non costituiscono pertanto una prescrizione vincolante delle altezze e posizioni degli edifici che saranno realizzati. Per queste indicazioni si rimanda alla scheda di progetto edilizia della tavola T8 - "Regole edificatorie per l'area privata".

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 366
Data: 21 MAG 2012

MARTE s.r.l. arch. Nicola D'Angelo

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
NICOLA D'ANGELO ARCHITETTO

novembre 2011
aggiornamento maggio 2012

RIVA ASTICHELLO
RESIDENZE E PARCO LUNGO IL FIUME ASTICHELLO



T3
PROFILI DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO
scala 1/250

promotore MARTE srl
contrà san Tommaso 34, Vicenza
progetto NICOLA D'ANGELO ARCHITETTO
www.nicoladangelo.it
viale Torino 28, Vicenza
0444.540517 studio@nicoladangelo.it

con progetto del parco MADE associati, Treviso
arch. Michela De Poli, arch. Adriano Marangon
collaboratore arch. Francesco Faggian
analisi vegetazionale: dott. Roberto de Marchi, Vicenza
con dott. Marco Vivona
studio di compatibilità idraulica: SAGEI, Arzignano
ing. Lorenzo Gentili
valutazione d'incidenza ambientale: dott. Annalisa Casolupi, Vicenza
strutture: ing. Valerio Borgo, Thiene
impianti e sostenibilità energetica: ing. Luciano Pigato, Sarcado
novembre 2011
aggiornamento maggio 2012
file: (Astichello)accordo PI /proposta311011/ T3.dwg
a norma di legge questo elaborato non può essere riprodotto senza autorizzazione scritta del progettista