

- 4 GIU. 2012

Pan 39556

2/2

TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE - G. RUMOR S.S.

AREA PRODUTTIVA. VICENZA. VIALE DELL'ECONOMIA E VIALE DEGLI SCALIGERI.
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.

COMUNE DI VICENZA. DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.
PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, DELLA LR. 23.04.04 N. 11, PER L'INSERIMENTO NEL P.I.
STATO DI PROGETTO.
RELAZIONE ILLUSTRATIVA. ATTO DI PROPRIETÀ.

Progettazione Architettonica

GABBIANI & ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100
VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Damiano Salvan

Committente

Tipografia S. Giuseppe -
G. Rumor S.s.

Il Legale Rappresentante.

Carlo Rumor.

P_712_10_00 del 20.07.10

I_5319

ELABORATO di PROGETTO N. 99 del 31.05.12 AGG. N. 1 del 31.05.12 Sostituisce Elab. di Prog. 74 del 10.05.12

redatto da arch. Sergio Peruzzo 31.05.12
controllato da arch. Damiano Salvan 31.05.12
approvato da arch. Sergio Peruzzo 31.05.12

Plottaggio N. 19.572
712_2010_00_0_A_0_0_41
R_ 712201000301A

ELABORATO
ARCHITETTONICO N.

A

1

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ACCORDO AI SENSI DELL'ART.6 L.R. 11/2004

AREA IN PROPRIETA' DELLA DITTA TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE G. RUMOR S.S.

articolo 19, punto 2, lett. j)

della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11

1.0.0 PREMESSE

L'area oggetto del presente accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, sita in località Vicenza Ovest, è situata al limite esterno degli insediamenti urbani e s'estende lungo il principale asse viario di accesso alla Città, di raccordo tra il casello Autostradale di Vicenza Ovest e la strada Padana Superiore, denominato dal Viale degli Scaligeri.

L'area si trova altresì in adiacenza alla principale zona industriale di Vicenza, nell'immediata prossimità del casello autostradale di Vicenza Ovest.

L'ambito oggetto di riqualificazione urbanistica è costituito da un lotto inedito, attualmente mantenuto a terreno incolto, porzione della proprietà della Ditta Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S., sulla quale esiste, per la porzione edificata, lo stabilimento della medesima Tipografia Rumor.

A seguito della Variante parziale relativa alla Zona Industriale di Vicenza Ovest, approvata con D.G.R. n. 265 in data 9 febbraio 2010, il P.R.G. ha classificato l'area in zona I bis/C, Zone industriali, nelle quali si prevede possano intervenire iniziative di ristrutturazione urbanistica.

Il PAT del Comune di Vicenza, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 11 dicembre 2009 e approvato dalla conferenza di servizi PGN. 56545 del 26 agosto 2010, individua tale area all'interno del tessuto urbano consolidato.

Le peculiarità tipologiche e distributive dell'area, imprimono una precisa necessità di riorganizzazione urbanistica ed edilizia della stessa, soprattutto per il fatto che, lungo l'intero tratto del Viale degli Scaligeri, i fabbricati esistenti sono frazionati secondo diversificate tipologie, prevalentemente costituite da capannoni industriali di un piano.

Su questi caratteri tipici delle aree industriali e di risulta, a bassa qualità d'immagine, s'innesta il presente progetto urbanistico, che si propone di creare un nuovo rapporto tra gli edifici e le aree scoperte e il paesaggio urbano.

E' evidente che il progetto di riqualificazione dell'area, potrà tuttavia soltanto avviare il processo d'un più esteso recupero d'immagine delle aree limitrofe, come previsto dal PAT per l'intero ambito.

La ditta Rumor ha già predisposto, in accordo con la società Serenissima Partecipazioni S.p.A. proprietaria dei mappali confinanti, un *masterplan* che prevede e coordina le iniziative edilizie delle due società, con il fine di raggiungere quella qualità architettonica prevista e programmata con il PAT; tale progetto di coordinamento ha recepito anche l'attuale iniziativa di riqualificazione avviata dalla ditta Zambon Group S.p.a. all'altro lato del raccordo autostradale.

2.0.0 LO STATO DI FATTO

2.1.0 L'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione delle aree, i vincoli.

L'area oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 è nella piena disponibilità della Ditta Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. ed è individuabile al Catasto del Comune di Vicenza, al foglio 53, mapp. 8 porzione, 9, 370 porzione, 371 porzione, 385, 393, per una superficie catastale di mq. 6.150.

L'intera proprietà della superficie catastale complessiva di mq. 11.540 individuabile con tutti i mappali su riportati, è attualmente suddivisa in due porzioni, una non edificata sita lungo il Viale degli Scaligeri della superficie catastale di mq. 6150 che, per la sua dimensione, localizzazione e visibilità, si presta ad attività di nuova costruzione e riqualificazione, l'altra della superficie catastale di mq. 5.390 già edificata per una superficie coperta di mq. 2.360, e per una superficie utile complessiva di mq. 2.572 è sita lungo viale dell'Economia e si colloca all'interno del tessuto produttivo della Zona Industriale.

Più dettagliatamente, l'area confina a Nord con il Viale degli Scaligeri, a Sud con un edificio produttivo di proprietà della stessa Ditta Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S., a Est e ad Ovest con altri fabbricati produttivi.

Attualmente la società Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S., non prevede la necessità di ampliare l'attuale stabilimento tipografico, peraltro da mantenere in quanto ritenuto adeguato alle attuali esigenze produttive e pertanto ritiene di procedere ad una iniziativa di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del solo lotto ancora ineditato.

2.2.0 La classificazione urbanistica.

L'area individuata e oggetto della proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e più in generale l'intera proprietà della Ditta Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. è attualmente a destinazione produttiva. Il PRG vigente in seguito alla Variante parziale relativa alla Zona Industriale di Vicenza Ovest, approvata con D.G.R. n. 265 in data 9 febbraio 2010, ha classificato l'intero ambito produttivo in zona "I bis/C, Zone industriali nelle quali si prevede possano intervenire iniziative di ristrutturazione urbanistica".

In applicazione di quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 la società ha presentato la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, da recepire nel Piano degli Interventi, proponendo la riorganizzazione e riqualificazione urbanistica dell'area non edificata, prevedendo una nuova destinazione d'uso per i futuri fabbricati.

In data 26 agosto 2010, in sede di conferenza di servizi PGN. 56545, il Comune di Vicenza ha avuto approvato il PAT territoriale che individua l'ambito oggetto di proposta di accordo ri-

compreso tra il "tessuto urbano consolidato" e regolamentato dall'art. 24 delle NTA del PAT stesso.

2.3.0 L'ambiente naturale e l'ambiente modificato.

Non si può parlare nell'area in questione, di un ambiente naturale esistente, in quanto l'urbanizzazione e l'edificazione operata nell'ambito della zona industriale e gli interventi infrastrutturali operati nel tempo, hanno praticamente reso le porzioni di territorio in oggetto, aree già di per sé idonee all'edificazione, tali da considerarsi a tutti gli effetti aree di completamento, quali inoltre già considerate dal PRG vigente e dal PAT.

2.4.0 I rapporti funzionali con il contesto urbano e territoriale.

L'area è collocata lungo il Viale degli Scaligeri, a ridosso e in continuità con l'ambito AA4, che il PAT del Comune di Vicenza individua quale area idonea per il miglioramento della qualità urbana. In particolare il PAT ne prevede la riorganizzazione tramite anche l'insediamento di funzioni di *terminal*, quali ad esempio ristorazione, sale riunioni e servizi *business*, sportelli bancari, *infopoint*, servizi commerciali, edicola, servizi sanitari, servizi internet, ecc.

In tale ottica e volontà di riqualificazione si pone la presente proposta di riqualificazione, con l'obiettivo di dare nuovo impulso e qualità architettonica all'insediamento, come previsto dal PAT per l'intero ambito di viale degli Scaligeri.

In proposito la ditta RUMOR ha elaborato una proposta di *masterplan*, in collaborazione e coordinamento con la società Serenissima Partecipazioni S.p.A. con la quale ha sottoscritto un accordo di servitù reciproca di passaggio carrabile e dei sottoservizi, a servizio delle due aree, elaborazione che ha sottoposto al Comune di Vicenza in via preliminare, al fine di dividerne l'impostazione e i contenuti.

Il progetto di riqualificazione richiesto tramite l'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, tenderà quindi ad insediare nell'area attività direzionali e di servizio. Le nuove attività saranno servite da ampie aree a parcheggio.

3.0.0 IL PROGETTO

3.1.0 La definizione della natura, del perimetro e delle dimensioni dell'intervento.

L'intervento di riqualificazione dell'area propone i seguenti interventi urbanizzativi:

- a) la riqualificazione e riorganizzazione urbanistica del lotto sul fronte stradale del Viale degli Scaligeri, mediante la realizzazione di un edificio poli-funzionale a destinazione direzionale e per servizi, servito da ampi spazi a parcheggio;
- b) la realizzazione di una rete di laminazione delle acque meteoriche, come richiesto in sede di approvazione della variante alla Zona Industriale di Vicenza Ovest, sulle quali dovranno essere convogliati gli scarichi delle aree in oggetto;
- c) la realizzazione di tutti i sotto-servizi necessari per rendere il lotto idoneo all'edificazione e predisposti per il futuro collegamento delle reti dell'area Serenissima Partecipazioni S.p.A.;
- d) la realizzazione di una fascia a verde alberato, quale opera di mitigazione del viale degli Scaligeri verso i nuovi edifici.

3.2.0 - Gli obiettivi urbanistici e architettonici del progetto.

Gli interventi edilizi previsti dal presente accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, sono:

- a) la realizzazione di un edificio a destinazione prevalentemente direzionale, realizzato indicativamente su un piano rialzato, per permettere l'idonea dotazione di aree a parcheggio per l'intero insediamento. I parcheggi privati, necessari e a supporto di tali destinazioni, saranno realizzati soprattutto in un ampio parcheggio, parzialmente alberato e mantenuto a verde.
- b) la riorganizzazione dell'accesso all'area, coordinata con quella delle aree limitrofe della società Serenissima Partecipazioni S.p.A., con accesso e uscita diretti dal viale degli Scaligeri.

3.3.0 - I dati quantitativi di progetto e le destinazioni d'uso previste.

Le attività che si prevede di insediare nell'area, saranno prevalentemente a destinazione direzionale, nel quale potranno essere liberamente insediate altre attività sia di tipo commerciale, che di servizio.

Tali attività sono pienamente compatibili con la permanenza di quelle industriali, terziarie e artigianali limitrofe già insediate, nonché sono in piena armonia con le previsioni di trasformazione già contenute negli indirizzi del PAT e come proposto nell'attività di coordinamento tra le aree Rumor, Serenissima Partecipazioni e Zambon, meglio indicate negli elaborati allegati.

Di massima tali attività saranno le seguenti:

- ATTIVITA' PREVALENTI E ATTIVITA' SECONDARIE (fino al 100% della Su massima prevista):

attività direzionali - uffici pubblici e privati quali: studi professionali, immobiliari, agenzie turistiche, agenzie assicurative, sede e sportelli bancari, uffici postali, ecc.;

laboratori sanitari, farmacie;

attività per il tempo libero e la pratica sportiva, spazi ricreativi;

sale per manifestazioni e convegni;

mense, alberghi;

artigianato di servizio, attività industriali e artigianali;

- ATTIVITA' SECONDARIE (fino al 30% della Su massima prevista):

medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq, con esclusione del settore merceologico alimentare e della creazione di centri commerciali come definiti dall'art. 9, comma 1, della LR n. 15/04 "Norme di programmazione per l'inserimento di attività commerciali nel Veneto";

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;

attività per il commercio all'ingrosso;

- ATTIVITA' COMPATIBILI (fino ad una superficie complessiva pari al 20% della Su massima prevista):

ristoranti, bar;

edicole, tabacchi;

- RESIDENZA: è ammessa l'edificazione 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.

Gli indici edificatori proposti sono i seguenti:

- a) rapporto di copertura massima (Sc): 50% della superficie del lotto;
- b) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,7 mq/mq.;
- c) altezza massima dei fabbricati: ml. 32,00;
- d) superficie permeabile minima (Spm) 25% della superficie territoriale;
- e) distacco dai confini: minimo 5,00 ml. o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- f) distacco tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di ml. 10 tra i fabbricati, i quali potranno essere liberamente disposti all'interno dell'area di massimo inviluppo (art. 9 D.M. 1444/68).

La superficie dell'area oggetto di riqualificazione è di mq. 6.150, alla quale corrisponde una superficie utile massima di mq. 4.305,00.

4.0.0 INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

Il progetto di masterplan prevede esclusivamente la viabilità interna di servizio all'edificio e ai parcheggi, sia privati, sia privati ad uso pubblico.

L'accesso all'area avverrà dal Viale degli Scaligeri, tramite lo svincolo già previsto dalla Società Autostrade in sede di riorganizzazione del nodo ex casello autostradale, attraverso la proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A., con la quale è stato predisposto il *masterplan* generale, che prevede tale nuovo accesso.

4.1.0 - Individuazione e quantificazione delle aree a servizio.

Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, insistenti su aree private ad uso pubblico di cui all'art. 31 e 32 della L.R. 11/2004 e specificate dalla D.G.R. n. 3178 del 8.10.2001 punto h) e dell'art. 16 comma 1 punto b) della L.R. 15/2004, previste dal progetto allegato, consistono in:

Disponibilità all'interno dell'area

- superficie a servizio, aree a parcheggio, gravate da servitù d'uso pubblico	
per	mq. 2.180,00
- superficie a servizio per opere di mitigazione ambientale	mq. 344,00
- superficie a servizio non reperibile che sarà monetizzata in sede di rilascio del permesso di costruire degli edifici proposti	mq. 1.781,00
Il tutto per complessivi	mq. 4.305,00

Minimo richiesto dalla normativa vigente

- superficie a servizi art. 31 L.R. 11/2004 - 1 mq/mq di SU.	mq. 4.305,00
- di cui minimo a parcheggio art. 31 L.R. 11/2004 e art. 16 comma 1 lettera b) L.R. n. 16/2004 - 0,5 mq/mq di SU	mq. 2.152,50

Come previsto dall'art.31, comma 3, della L.R. n. 11/04, la dotazione minima di aree a servizi per insediamenti di carattere direzionale e commerciale, non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento e pertanto deve essere pari a mq 4.305,00. L'art. 32 comma 2 della L.R.V. n. 11/04, prevede che qualora all'interno dell'ambito di progetto non

siano reperibili le aree per servizi, o lo siano soltanto parzialmente, è consentita la loro monetizzazione.

Il Progetto individua spazi a servizi, per una superficie di mq. 2.524,00, destinata a parcheggi privati ad uso pubblico per opere di mitigazione.

All'interno dell'area di progetto non sono reperibili le ulteriori aree a servizi previste, per una superficie di mq. 1.781 che, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R.V. n. 11/04, verranno quindi monetizzate in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici previsti.

4.2.0 - Unità Minime di progettazione.

Nel rispetto delle quantità massime previste e delle relative destinazioni d'uso, all'interno dell'area oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, l'edificazione avverrà in un'unica fase edilizia, che prevedere la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati:

4.3.0 - Opere e contributi d'urbanizzazione.

L'intervento comporterà l'esecuzione d'opere d'urbanizzazione primaria, che saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria congiuntamente, come previsto dall'art. 31, comma 11, della L.R. 11/04, dovuti al Comune in sede di I.E.D., ai sensi delle norme vigenti i relativi importi sono riportati nel computo metrico estimativo allegato.

5.0.0 - REALIZZAZIONE DEI SOTTOSERVIZI.

5.1.0 - Rete della fognatura.

Le opere di fognatura dovranno essere realizzate di massima secondo il tracciato di massima previsto nelle tavole di progetto e nel rispetto delle prescrizioni espresse dalle A.I.M.

Le opere di fognatura delle acque nere, saranno collegate, tramite un pozzetto di prelievo specifico per ogni edificio, alla linea e all'allacciamento esistenti sul Viale dell'Economia.

Le acque meteoriche, saranno collegate direttamente alla linea di laminazione, come previsto dalla relazione idraulica facente parte degli elaborati allegati.

Eventuali modifiche ai tracciati rispetto agli elaborati allegati, che saranno meglio precisati in sede di Istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere o dei fabbricati, non costituiranno variante all'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

5.2.0 - Rete idrica e del gas.

Le reti idrica e del gas saranno realizzate secondo il tracciato previsto nelle tavole di progetto e nel rispetto delle prescrizioni espresse dalle A.I.M.

Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla rete di distribuzione comunale esistente sul Viale dell'Economia.

In particolare tutti gli allacciamenti alle singole unità saranno predisposti prima della pavimentazione stradale permanente.

Eventuali modifiche ai tracciati rispetto agli elaborati allegati, che saranno meglio precisati in sede di Istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere o dei fabbricati, non costituiranno variante all'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

5.3.0 - Rete telefonica.

Il progetto per la realizzazione dei cunicoli per la posa delle condutture telefoniche sarà preventivamente concordato con l'ente gestore del servizio, secondo le indicazioni di massima di cui alle tavole di progetto

Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla rete di distribuzione esistente lungo Viale dell'Economia.

Eventuali modifiche ai tracciati rispetto agli elaborati allegati, che saranno meglio precisati in sede di Istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere o dei fabbricati, non costituiranno variante all'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

5.4.0 - Impianto d'illuminazione pubblica - Rete MT/BT.

Le opere relative all'impianto di illuminazione pubblica e della rete a media e bassa tensione, saranno preventivamente concordate con i rispettivi gestori del servizio, e saranno realizzate secondo le prescrizioni espresse dalle A.I.M.

In particolare sarà attentamente studiata l'ubicazione delle eventuali cabine di derivazione e distribuzione delle reti elettriche.

I tracciati delle linee aeree o interrate saranno quelli indicativamente previsti nelle tavole di progetto.

Anche per questi sotto-servizi è prevista la posa delle linee, se interrate, prima della esecuzione della pavimentazione stradale definitiva.

Le linee di allacciamento dei singoli edifici, saranno direttamente derivate dalla cabina di trasformazione esistente in prossimità dell'area in oggetto.

Eventuali modifiche ai tracciati rispetto agli elaborati allegati, che saranno meglio precisati in sede di Istanza di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere o dei fabbricati, non costituiranno variante all'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

5.5.0 Recinzioni di aree private e chiusura delle aree pubbliche.

L'intero ambito di progetto e relative aree dove saranno realizzati gli edifici, comprese le aree gravate da servitù d'uso pubblico potranno essere recintate per garantirne la sicurezza e la funzionalità.

La gestione e manutenzione delle superfici private adibite parcheggio ad uso pubblico, sarà a carico degli edifici realizzati sulle medesime aree. Tali parcheggi, per ragioni di pubblica sicurezza, saranno chiusi nei giorni e nelle ore di chiusura degli edifici medesimi, sarà comunque garantito l'uso pubblico delle aree a parcheggio per l'intera durata delle manifestazioni fieristiche o su richiesta dell'Amministrazione Pubblica.

5.6.0 - Opere di mitigazione idraulica.

Le opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica per il progetto, sono come previsto e meglio descritto nella relazione idraulica allegata.

6.0.0 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

6.1.0 - Fascia di rispetto stradale.

La realizzazione delle opere ricadenti nella fascia di 30 metri decorrenti dal ciglio asfaltato della sede del Viale degli Scaligeri, previste dal presente progetto ed essendo tale tratto in proprietà ANAS, saranno oggetto di separato parere, che dovrà essere richiesto all'Ente competente in sede di IED.

7.0.0 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI INTERESSE PUBBLICO.

L'intervento comporterà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la dotazione dell'area oggetto di intervento come meglio descritto nei capitoli precedenti. Tali opere saranno realizzate a scomputo congiunto degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune, ai sensi delle norme vigenti e come meglio evidenziato nel piano economico allegato.

Secondo il piano economico allegato alla presente relazione e secondo le linee guida proposte dall'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta Comunale n. 365 del 14 dicembre 2011, l'attuazione dell'iniziativa non genera un plus valore significativo. La Società Tipografia S. Giuseppe G.Rumor S.S. ritenendo che comunque la realizzazione coordinata degli interventi previsti dalle due società Serenissima Partecipazioni S.p.A. e Tipografia S. Giuseppe G.Rumor S.S. costituiscano una valorizzazione all'iniziativa, riconosce all'Amministrazione Comunale un contributo monetario di interesse pubblico pari a € 60.000 (EUROsessantamila,00), pari a circa 14 €/mq di superficie utile realizzabile, sostanzialmente equivalente al valore determinato all'iniziativa della società Serenissima Partecipazioni S.p.A., per la valorizzazione dell'area confinante.

L'importo suddetto sarà corrisposto al Comune di Vicenza per concorrere alla realizzazione della seconda corsia di raccordo tra il viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro e, per le eventuali somme in esubero, per concorrere alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria, che saranno entrambe progettate e realizzate direttamente dal Comune di Vicenza. Tale importo sarà versato dalla Proponente al Comune di Vicenza con modalità da definirsi in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato nell'ambito della convenzione stessa.

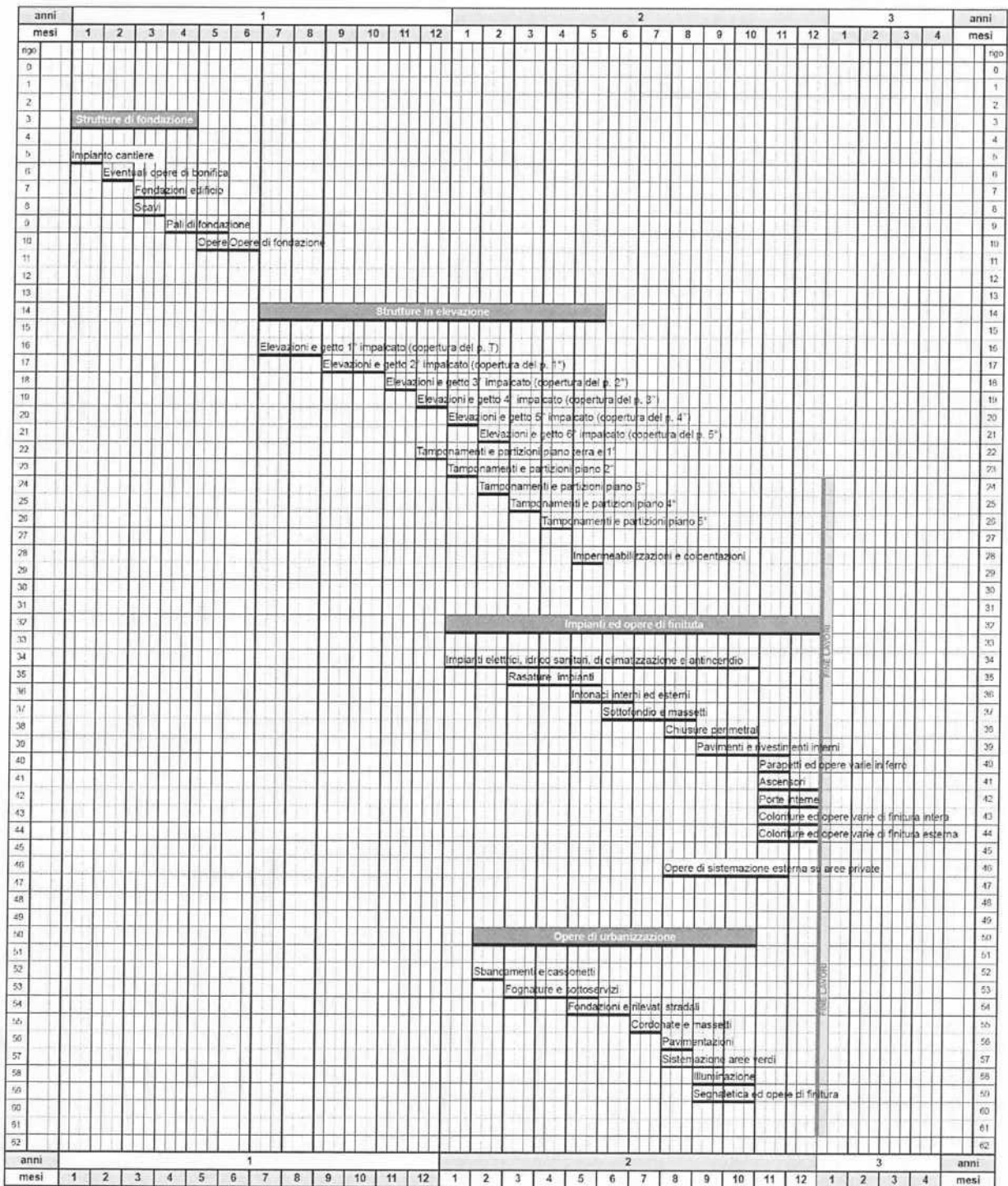
ELENCO ELABORATI aggiornato al 10.05.2011

- Tav. 1 - Relazione Illustrativa. Atto di Proprietà. Documentazione Fotografica;
 - Tav. 2 - Valutazione economica dell'accordo pubblico-privato;
 - Tav. 3 - Prontuario di Mitigazione Ambientale;
 - Tav. 4 - Computo Metrico Estimativo;
 - Tav. 5 - Estratto dal P.A.T. Estratto dalla Variante Tecnica del P.R.G.;
 - Tav. 6 - Estratto della Mappa Catastale. Planimetria d'Inquadramento Territoriale;
 - Tav. 7 - Masterplan delle proposte di trasformazione delle aree oggetto di progettazione coordinata;
 - Tav. 8 - Planimetria rilievo, piano quotato e vincoli;
 - Tav. 9 - Planimetria Generale;
 - Tav. 10 - Planivolumetrico e profili regolatori;
 - Tav. 11 - Planimetria di Mitigazione Architettonica e Ambientale;
 - Tav. 12 - Planimetria. Standards urbanistici-aree a servizi art 31 e 32 l.r. 11/04 e superficie permeabile;
 - Tav. 13 - Planimetria. Aree soggette a servitu di uso pubblico;
 - Tav. 14 - Planimetria. Rete di fognatura acque bianche, reti di laminazione e acque nere;
 - Tav. 15 - Planimetria. Rete energia elettrica e illuminazione pubblica
 - Tav. 16 - Planimetria. Rete acqua e gas;
 - Tav. 17 - Planimetria. Rete telefonica;
 - Tav. 18 - Planimetria. Segnaletica stradale;
 - Tav. 19 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Tav. 20 - Relazione di compatibilita idraulica - opere di laminazione;
- Accordo di servitù reciproca tra le società TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE G. RUMOR S.S. e Serenissima Partecipazioni S.p.A. (ex ditta RES S.p.a.)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI - SECONDO L'IPOTESI DI MASTERPLAN		4.395,00	
Edificio polifunzionale a destinazione Direzionale e attività di servizio secondo l'ipotesi di masterplan			
	mq.	€/mq.	Importo
Piano terra aree di ingresso	185,00	1.150,00	212.750
Piano terra - area a parcheggio scoperto e porticato	1.220,00	350,00	427.000
Piano Primo - direzionale	1.400,00	1.150,00	1.610.000
Piano Secondo - direzionale	680,00	1.150,00	782.000
Altri Piani - direzionale	2.040,00	1.150,00	2.346.000
Impianti elevatori	n.	65.000,00	130.000
Opere di sistemazione esterna area di pertinenza e a servizio dell'edificio	837,00	110,00	92.070
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI:			€ 5.599.820,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE			
Rimozione demolizioni e scavi		da computo allegato	36.389
Rilevati e sottfondi		da computo allegato	39.136
Recinzioni		da computo allegato	67.724
Pavimentazioni esterne		da computo allegato	69.071
Opere a verde		da computo allegato	34.292
Segnaletica stradale		da computo allegato	1.093
Sottoservizi, opere di fognatura e opere di laminazione		da computo allegato	275.790
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 523.494
SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI		7% sul valore delle opere	428.632
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE		10% sul costo di costruzione	559.982
IMPREVISTI:		5% sul costo delle opere spese tecniche e oneri concessori	355.596
ONERI FINANZIARI		5% sull'importo dell'investimento	373.376
UTILILE DEL SOGGETTO PROMOTORE		15% sul valore dei ricavi	1.582.850
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING DELL'INIZIATIVA		3% sul valore dei ricavi	316.530
TOTALE COSTI DELL'INIZIATIVA			€ 9.740.081
RICAVI GENERATI DALLA VENDITA - SECONDO L'IPOTESI DI MASTERPLAN			
	mq.	€/mq.	Importo
Piano terra	185,00	2.200,00	407.000
Piano primo	1.400,00	2.200,00	3.080.000
Altri piani	2.720,00	2.200,00	5.984.000
Piano terra posti auto	72,00	15.000,00	1.080.000
TOTALE RICAVI			€ 10.551.000
VALORE ATTUALE DELL'AREA SECONDO LE LINEE GUIDA PREDISPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE D.G.C. n. 365 del 14.12.2011			
Superficie del lotto	mq.		6.150
Valore a/mq. per ZTO Ibis - destinazione Industriale- Artigianale	€/mq.		127,60
Valore attuale dell'area			€ 784.740
BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004			
Valore di mercato dell'area post accordo (VI = R - C)		€	810.918,92
Valore di mercato dell'area pre accordo		€	784.740,00
Plusvalore generato dall'iniziativa (valore dell'area post accordo - valore dell'area pre accordo)		€	26.179
DEFINIZIONE DELLA RILEVANZA URBANA DELL'INIZIATIVA E DETERMINAZIONE DELLA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE			
- Localizzazione	zona industriale	valore	1
- Dimensione dell'area oggetto di trasformazione	compresa tra 5.000 e 9.999 mq.	valore	2
- Funzioni	terziaria	valore	2
- Sostenibilità - superficie a verde	20,00%	valore	1
TOTALE FATTORI DI VALUTAZIONE			6
Classificazione della proposta e percentuale del Plusvalore a favore del Comune di Vicenza			
area di discreta rilevanza urbana valore di perequazione non inferiore al 50% del Plusvalore generato dall'iniziativa		Valore minimo €	13.089

CRONOPROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA ANTE ACCORDO

COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI - SECONDO IL PRG VIGENTE AREA IN ZTO Ibis			
	mq.	€/mq.	importo
Edificio Industria e h ml 10,50			
Piano terra industriale	3.900,00	550,00	2.145.000
Piano terra - zona ingresso - uffici- spogliatoi	340,00	1.050,00	357.000
Piano Primo - uffici - mensa aziendale	340,00	1.050,00	357.000
Piano Secondo - uffici- esposizione	340,00	1.050,00	357.000
Pensilire d'ingresso	20,00	350,00	7.000
Impianti elevatori	1,00	65.000,00	65.000
Opere di sistemazione esterna aree di pertinenza e a servizio dell'edificio	1.230,00	110,00	135.300
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI			€ 3.423.300
OPERE DI URBANIZZAZIONE			
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 0
SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI		7% sul valore delle opere	239.631
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4.920,00	21,48	105.731
IMPREVISTI		5% sul costo delle opere, spese tecniche e oneri concessori	188.433
ONERI FINANZIARI		5% sull'importo de investimento	197.855
UTILE DEL SOGGETTO PROMOTORE		5% sul valore dei ricavi	903.600
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING DELL'INIZIATIVA		3% sul valore dei ricavi	180.720
TOTALE COSTI DELL'INIZIATIVA			€ 5.239.270
RICAVI GENERATI DALLA VENDITA - SECONDO L'IPOTESI DI MASTERPLAN			
	mq.	€/mq.	importo
Piano terra industriale	3.900,00	1.100,00	4.290.000
Piano terra uffici e servizi	340,00	1.700,00	578.000
Piano primo - uffici - mensa aziendale	340,00	1.700,00	578.000
Piano secondo - uffici- esposizione	340,00	1.700,00	578.000
TOTALE RICAVI			€ 6.024.000
VALORE ATTUALE DELL'AREA SECONDO LE LINEE GUIDA PREDISPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE D.G.C. n. 355 del 14.12.2011			
Superficie del lotto	mq.		6.150
Valore al mq. per ZTO Ibis - destinazione Industriale- Artigianale	€/mq.		127,60
Valore attuale dell'area			€ 784.730

14 MAG. 2012

FGn 33808

1/2

TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE - G. RUMOR S.S.

AREA PRODUTTIVA, VICENZA . VIALE DELL'ECONOMIA E VIALE DEGLI SCALIGERI.
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.

COMUNE DI VICENZA.

COMUNE DI VICENZA, DIPARTIMENTO TERRITORIO, SETTORE URBANISTICA.

PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, DELLA LR. 23.04.04 N. 11, PER L'INSERIMENTO NEL P.I.
STATO DI PROGETTO.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Progettazione Architettonica

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100

VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianeassociati.it - e-mail: studio@gabbianeassociati.it

arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Damiano Salvan

Committente

Tipografia S. Giuseppe -
G. Rumor Ss.

Il Legale Rappresentante.

Carlo Rumor

P_712_10_00 del 20.07.10

I_5319

ELABORATO di PROGETTO N. 75 del 10.05.12

redatto da arch. Sergio Peruzzo 10.05.12
controllato da arch. Damiano Salvan 10.05.12
approvato da arch. Sergio Peruzzo 10.05.12

Plottaggio N. 19.482
712_2010_00_0_0_A_0_0_41
R_ 712201000301A

ELABORATO ARCHITETTONICO N.

A

2

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, si riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**BRUNO
GABBIANI**
n° 427

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**MARCELLA
GABBIANI**
n° 1136

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**SERGIO
PERUZZO**
n° 856

3.3 Aree edificabili o dismesse

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	Zona industriale di Vicenza Ovest
via	Viale dell'Economia fronte su Viale degli Scaligeri

Mappa localizzazione



Identificativi catastali

Catasto terreni

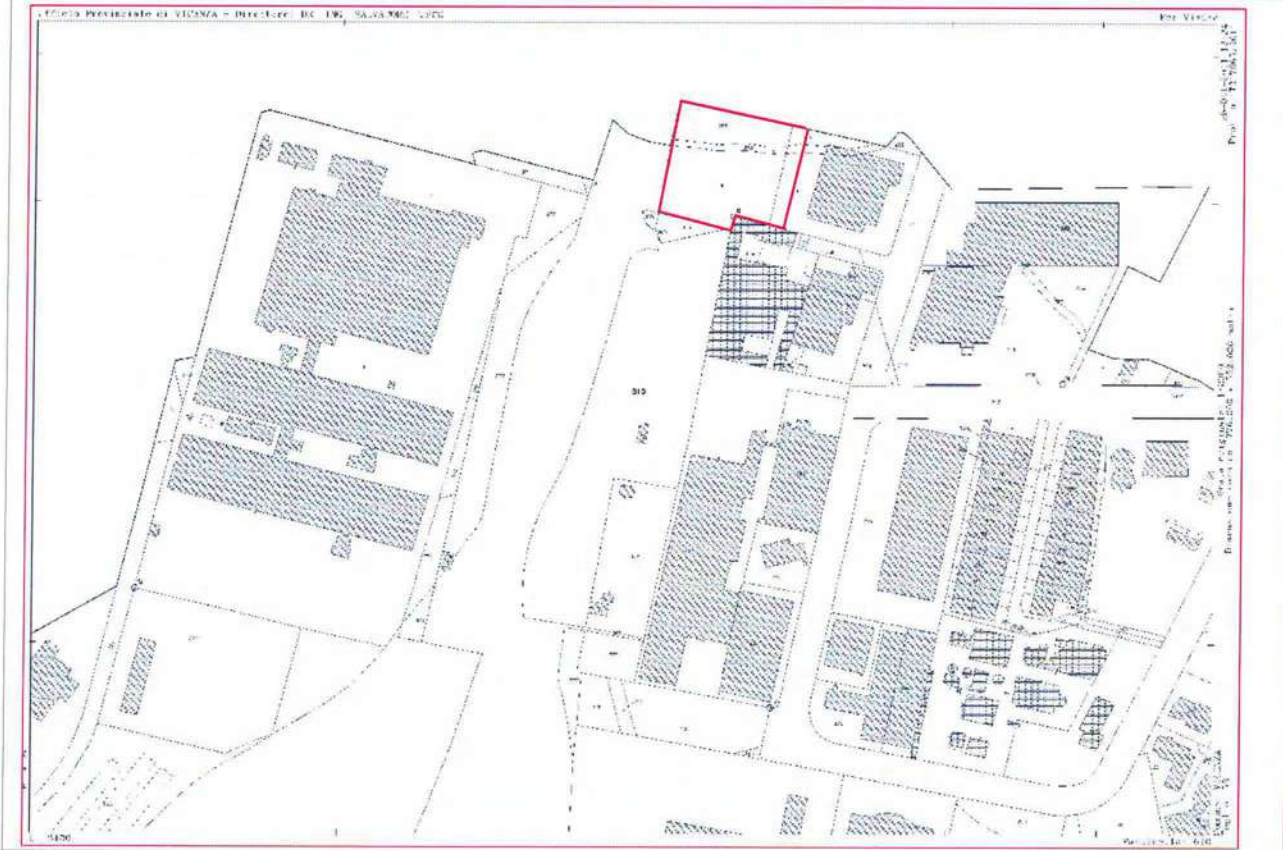
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
	53	385	Ente Urbano	1.694,00
	53	393	Ente Urbano	320,00
	53	9	Ente Urbano	3.595,00
	53	370 porzione	Ente Urbano	114,41
	53	371 porzione	Ente Urbano	54,37
	53	8 porzione	Ente Urbano	372,22
			TOTALE	6.150,00

Catasto fabbricati

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	

Identificativi catastali				
Catasto terreni				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
	53	385	Ente Urbano	1.694,00
	53	393	Ente Urbano	320,00
	53	9	Ente Urbano	3.595,00
	53	370 porzione	Ente Urbano	114,41
	53	371 porzione	Ente Urbano	54,37
	53	8 porzione	Ente Urbano	372,22
			TOTALE	6.150,00
Catasto fabbricati				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa



Urbanistica

zto

Ibis

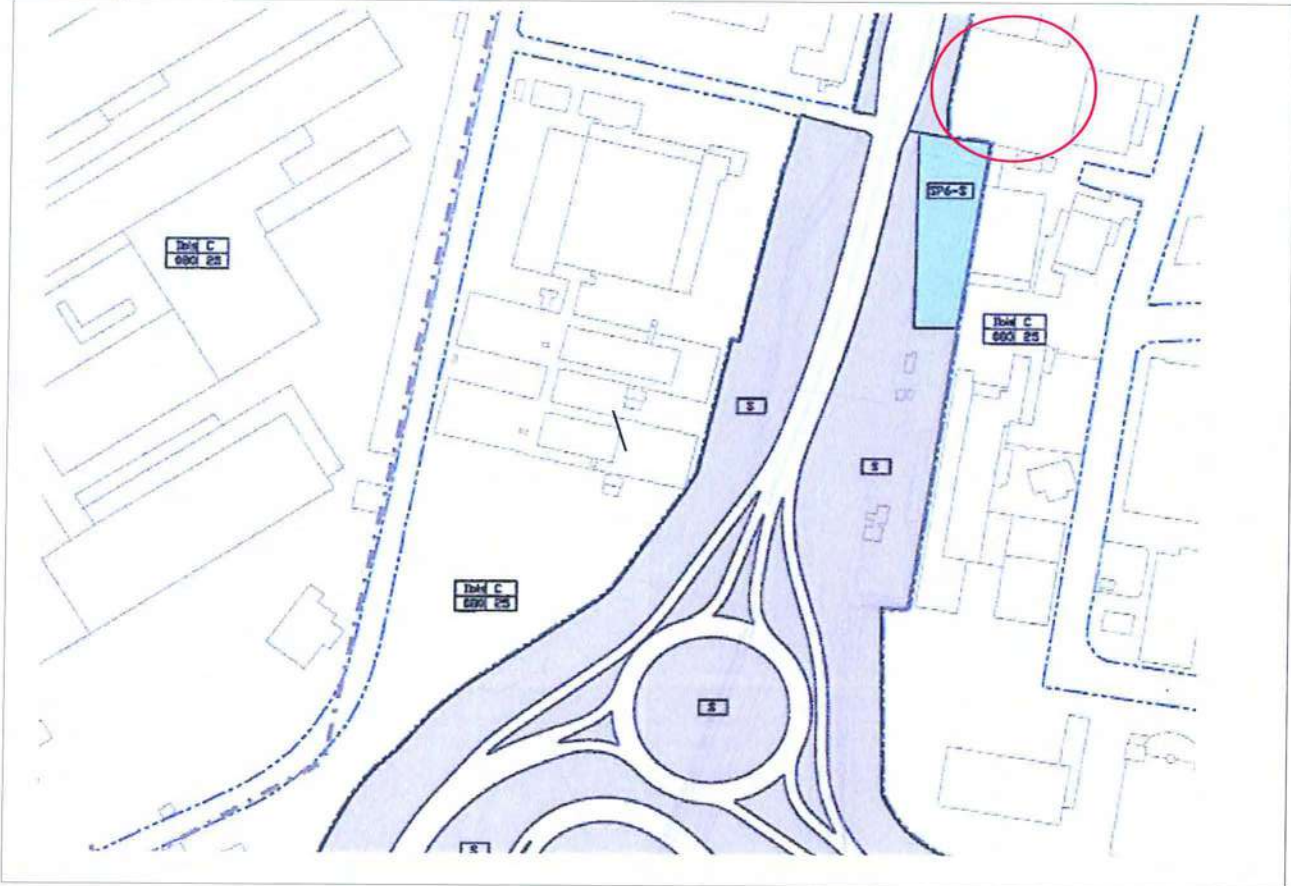
Articolo NTA

art. 44 comma 2

art 45

Zona artigianale (A),
industriale (I) e
industriale bis (Ibis)

Estratto Prg



Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Determinazione del valore di mercato

Tabella di valutazione per un'area edificabile libera

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹	mq.	6.150
Indice di edificabilità (mq/mq)	mq/mq.	0,8
Superficie edificabile (mq)		4.920
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale	100,00%	4.920
Totale	100,00%	4.920
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		6.024.000
<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
Costi particolari a carico del privato ²		5.239.270
Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)		127,60
Valore di mercato totale dell'area (euro)		784.730

4 Determinazione del Valore di mercato post accordo

Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹	6.150	
Indice di edificabilità (mq/mq) ²	0,70	
Superficie edificabile (mq)	4.305	
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- ricettiva:		
- direzionale		4.305
- commerciale		
- artigianale/industriale -		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - direzionale)	ipotesi masterplan	
Totale	100%	4.305,00
<i>Durata totale iniziativa (anni, semestri)</i>	20 mesi	
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>	ipotesi masterplan valore medio	
- ricettiva:		
- direzionale		2.451
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - Direzionale)		
<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>	ipotesi masterplan valore medio	
- ricettiva:		
- direzionale		1.301
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - Direzionale)		
Costi particolari a carico del privato ³		
Spese tecniche (7% sul valore delle opere) (euro/mq.)		99,57
Oneri concessori (10% sul costo di costruzione) (euro/mq.)		130,08
Costo opere di urbanizzazione (incidenza per mq. di costruzione) (euro/mq.)		121,60
Imprevisti (5% sul valore delle opere) (euro/mq.)		82,60
Oneri finanziari (5% dell'investimento) (euro/mq.)		86,73
Spese di commercializzazione (3% sul totale dei ricavi) (euro/mq.)		73,53
Utile del promotore (15% sul totale dei ricavi) (euro/mq.)		367,63
Valore unitario di mercato (euro/mq St e Sf)		131,86
Valore di mercato totale dell'area (euro)		810.918,92

14 MAG. 2012

Pgn 33808

1/2

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

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e

LA TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE G. RUMOR S.S.

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 della Giunta comunale n. 365 del 14 dicembre 2011, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor Carlo Rumor in qualità di socio e amministratore con poteri di legale rappresentante della Tipografia S. Giuseppe G. Rumor ss., con sede in Vicenza, via dell'Economia, 127, C.F. 00160420246, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con la deliberazione 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 la 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 la deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace, essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;

- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che già in data 30 dicembre 2010 la società ha presentato al Comune di Vicenza la richiesta di approvazione di un PUA (PGN 8955/2010) e successivamente, a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data 22 agosto 2011 una richiesta di inserimento dell'intervento nel P.I del Comune;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
 - il coordinamento con la proposta della società Serenissima Partecipazioni Spa, oggetto dell'accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004, presentata al Comune di Vicenza in data 28 ottobre 2011 e con l'intervento di ristrutturazione della ditta Zambon Group S.p.A., per la realizzazione di una nuova porta di accesso alla Città e al suo polo produttivo e fieristico e la trasformazione e riqualificazione dell'area. In particolare il coordinamento consiste nella progettazione della sistemazione esterna delle aree, delle opere di mitigazione e nell'armonizzazione degli edifici previsti; inoltre, tra le società Rumor e Serenissima Partecipazioni è stato raggiunto un accordo di reciproca servitù per la realizzazione dell'accesso alle relative aree e per la realizzazione dei tracciati dei sottoservizi. Il coordinamento della progettazione delle aree Rumor e Serenissima Partecipazioni e l'intervento di riqualificazione avviato dalla ditta Zambon, propongono una rilevante riqualificazione architettonica e funzionale del tratto iniziale di viale degli Scaligeri attuale porta ovest della città di Vicenza;
 - la Società intende, con la presente proposta, operare la trasformazione e riqualificazione dell'area, perseguendo l'obiettivo di garantire la complessità urbana, secondo i seguenti obiettivi:
 1. riqualificazione di un'area abbandonata, sita in una collocazione di immediata e particolare evidenza;
 2. possibilità di realizzare una porta d'accesso alla Città, dotata di rilevanza architettonica anche simbolica;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia:
 - nella proposta di una testata di pregio, quale inizio d'un futuro riassetto e riqualificazione dell'edilizia prospiciente il Viale degli Scaligeri;
 - nel recupero di un'area attualmente abbandonata e di scarsa immagine, non più utilizzabile ai fini produttivi, collocata a ridosso della viabilità territoriale principale, in posizione strategica di primo impatto per chi accede alla Città, sia dall'autostrada A4 sia dalla Tangenziale Sud di Vicenza;
 - nel beneficio economico monetizzato, riconosciuto all'Amministrazione pubblica, pari al 50% del plusvalore generato dall'attuazione dell'iniziativa, previsto per la realizzazione dell'allargamento del sedime stradale dell'attuale svincolo tra viale degli Scaligeri e viale del Lavoro, a completamento della seconda corsia, che sarà poi collegata all'uscita dall'ambito di progettazione coordinata tra le ditte Rumor Ss. e Serenissima Partecipazioni Spa. Tale importo sarà versato al Comune di Vicenza con modalità da

definirsi, per la realizzazione del suddetto tratto stradale che sarà realizzato e progettato a cura del Comune di Vicenza stesso;

- nel fatto che l'intervento di allargamento del raccordo, risulta di rilevante interesse per risolvere l'attuale difficoltà di smistamento del traffico proveniente dall'autostrada A4 e dalla tangenziale Sud diretto alla zona industriale;

- 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;
- 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 Tipografia S. Giuseppe G. Rumor Ss. 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 6.150 mq e identificata catastalmente al foglio n. 53, mapp.li n. 8 porzione, 370 porzione, 371 porzione, 385 e 393;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue: ambito ricompreso tra il “tessuto urbano consolidato” e regolamentato dall'art. 24 delle NTA del PAT stesso. L'area risulta essere direttamente prospettante e in continuità con l'ambito AA4 “aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale” - art. 24 e 25 delle NTA del PAT, con il quale risulta meglio collegata data la collocazione strategica dell'area stessa nella riqualificazione dell'accesso Ovest alla città di Vicenza;
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;
 - 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.);
 - 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) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- i) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- j) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- k) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- l) 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;
- m) relazione geologica e geotecnica;

- n) 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 progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:
- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
 - valutazione di incidenza ambientale o dichiarazione di esclusione;
 - 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 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 la società Rumor ritiene di valorizzare l'iniziativa riconoscendo al Comune un contributo di interesse pubblico di € 60.000 pari a 14 €/mq di superficie utile edificabile prevista, sostanzialmente equivalente al valore determinato all'iniziativa della società Serenissima Partecipazioni S.p.A., per la valorizzazione dell'area confinante, oggetto di progettazione coordinata tra le due società, anche se tale importo risulta superiore al plus valore generato dall'iniziativa come verificato da schemi predisposti dall'Amministrazione (vedi elaborati allegati).

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
 - c) 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 vincolare a servitù d'uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione, meglio identificate negli allegati progettuali:
 - viabilità interna di distribuzione dei parcheggi a servitù di uso pubblico;
 - realizzazione di una fascia a verde alberato, di mitigazione del Viale degli Scaligeri;
 - parcheggi ad uso pubblico;
 - fognature e opere di laminazione;
 - elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione;
 - illuminazione pubblica;
 - rete acqua;
 - rete gas;
 - rete telefonica;
 - verde di arredo.
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in 24 mesi a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a corrispondere all'amministrazione un beneficio pubblico di € 60.000 (EURO Sessantamila) corrispondente ad un valore di € 14/mq di superficie utile edificabile, superiore al 50% del plusvalore generato dall'attuazione dell'iniziativa, per concorrere alla realizzazione della seconda corsia di raccordo tra il viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro e, per le eventuali somme in esubero, per concorrere alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale della Scienza e Viale

dell'Oreficeria, che saranno entrambe progettate e realizzate direttamente dal Comune di Vicenza. Tale importo sarà versato dalla Proponente al Comune di Vicenza con modalità da definirsi in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato nell'ambito della convenzione stessa.

- 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.

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;
- a precisare nel P.I. che le opere di urbanizzazione che la Ditta si impegna a realizzare in forza del presente accordo assorbono ed esauriscono ogni onere, contributo e corrispettivo di qualsiasi genere, anche a titolo di perequazione o di opere aggiuntive per gli interventi nella zona industriale, previsti dalla pianificazione urbanistica e dalla vigente disciplina urbanistico ed edilizia;
- a definire nel P.I. che i successivi interventi edilizi saranno direttamente eseguibili con I.E.D.
- a inserire nel P.I. che i nuovi edifici potranno essere realizzati fino alla distanza di metri 5 dal confine e fino alla distanza di metri 10 dagli altri edifici, a prescindere dalla loro altezza, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della L.R. n. 11/2004;
- a impegnare le somme corrisposte da Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. per concorrere alla realizzazione della seconda corsia del raccordo del Viale degli Scaligeri con il Viale del Lavoro e per le eventuali somme in esubero per concorrere alla realizzazione della rotatoria tra viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria.

Art. 3 – Obiettivi

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

La Ditta: realizzazione di complesso edilizio con valore architettonico di una nuova porta di accesso alla Città e al suo polo produttivo e fieristico, nella quale potranno essere insediate attività direzionali quali uffici pubblici e privati, conference center, servizi sanitari e commerciali quali bar, ristoranti, attività di intrattenimento e per il tempo libero e artigianato di servizio fino al 100% della Superficie utile massima prevista; attività commerciali fino a mq. 1.000 di vendita, attività commerciali a grande fabbisogno di superficie di vendita, fino al 30% della superficie utile massima prevista, il tutto eventualmente integrato da un sistema d'accessibilità e servizi integrativi, da studiare in coordinamento con altre ditte proprietarie delle aree adiacenti o sull'altro lato del Viale degli Scaligeri;

realizzazione di edifici anche verticali con una altezza massima di ml. 32;

Il Comune: recupero di un'area a ridosso della viabilità territoriale attualmente abbandonata e non più integrabile con l'uso produttivo, diversamente destinata a rimanere di scarsa immagine, vista la

posizione strategica di primo impatto per chi accede alla Città sia dall'autostrada A4 sia dalla Tangenziale Sud di Vicenza;

proporre una nuova immagine di pregio come inizio d'un futuro riassetto e della riqualificazione dell'edilizia prospiciente il Viale degli Scaligeri;

- contributo economico per l'allargamento del tratto stradale di raccordo tra Viale degli Scaligeri e viale del Lavoro per la realizzazione della seconda corsia di accumulo attualmente non completa e per le quote eventualmente in esubero per la realizzazione della rotatoria .

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro 30 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 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 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:

- Tav. 1 - Relazione Illustrativa. Atto di Proprietà. Documentazione Fotografica;
 - Tav. 2 - Valutazione economica dell'accordo pubblico-privato;
 - Tav. 3 - Prontuario di Mitigazione Ambientale;
 - Tav. 4 - Computo Metrico Estimativo;
 - Tav. 5 - Estratto dal P.A.T. Estratto dalla Variante Tecnica del P.R.G.;
 - Tav. 6 - Estratto della Mappa Catastale. Planimetria d'Inquadramento Territoriale;
 - Tav. 7 - Masterplan delle proposte di trasformazione delle aree oggetto di progettazione coordinata;
 - Tav. 8 - Planimetria rilievo, piano quotato e vincoli;
 - Tav. 9 - Planimetria Generale;
 - Tav. 10 - Planivolumetrico e profili regolatori;
 - Tav. 11 - Planimetria di Mitigazione Architettonica e Ambientale;
 - Tav. 12 - Planimetria. Standard urbanistici-aree a servizi art 31 e 32 l.r. 11/04 e superficie permeabile;
 - Tav. 13 - Planimetria. Aree soggette a servitù di uso pubblico;
 - Tav. 14 - Planimetria. Rete di fognatura acque bianche, reti di laminazione e acque nere;
 - Tav. 15 - Planimetria. Rete energia elettrica e illuminazione pubblica
 - Tav. 16 - Planimetria. Rete acqua e gas;
 - Tav. 17 - Planimetria. Rete telefonica;
 - Tav. 18 - Planimetria. Segnaletica stradale;
 - Tav. 19 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Tav. 20 - Relazione di compatibilità idraulica - opere di laminazione;
- Accordo di servitù reciproca tra le società TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE G. RUMOR S.S. e Serenissima Partecipazioni S.p.A. (ex ditta RES S.p.a.)

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per la Ditta
Sig. Carlo Rumor



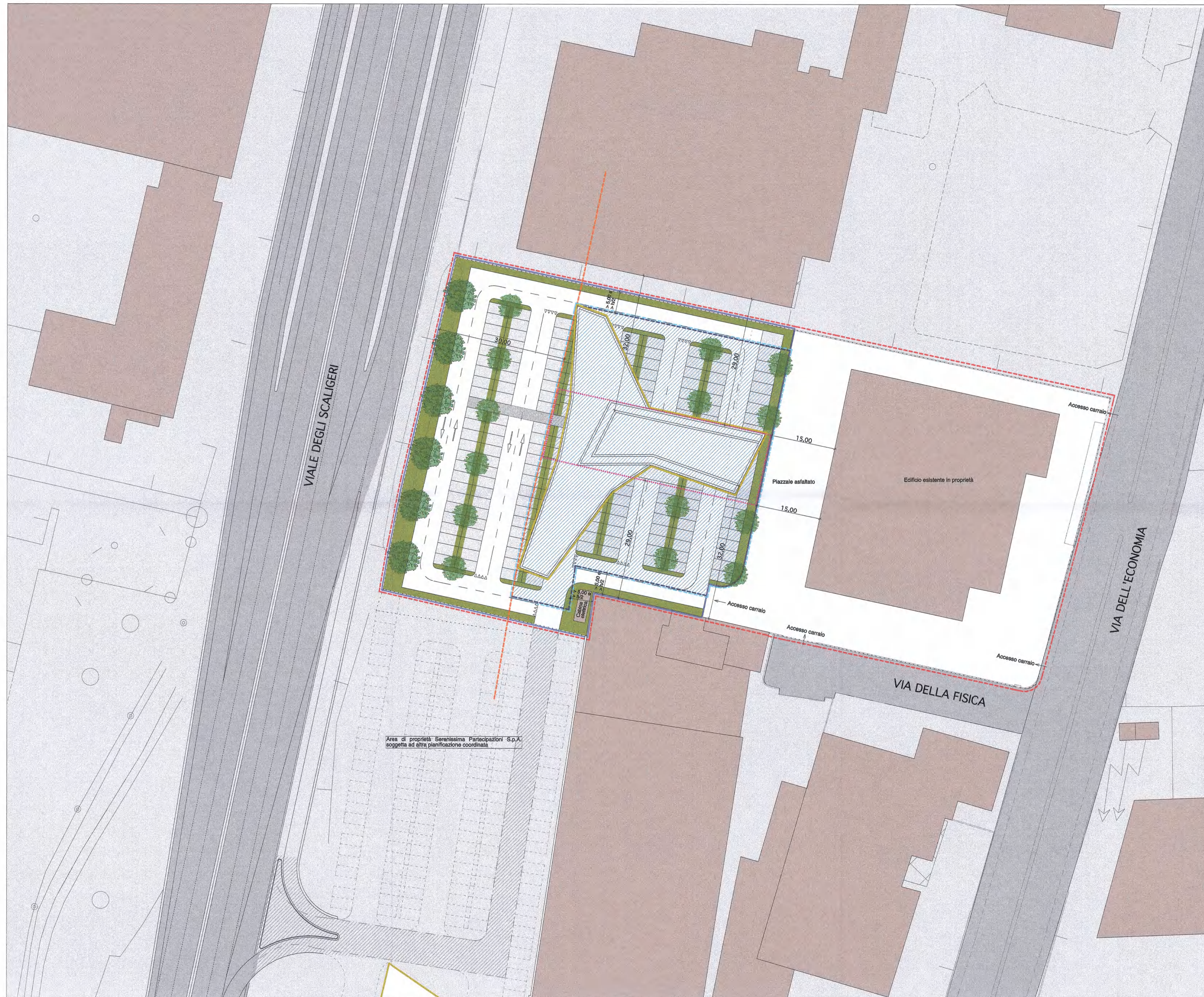
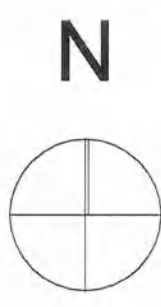
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

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
	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)
	Ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
	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
	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
	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)
	Pareri acquisiti:
X	Altro: Relazione geologica e geotecnica

Barrare con una X la documentazione prodotta





Area di proprietà Sarenisima Partecipazioni S.p.A.
soggetta ad altra pianificazione coordinata

LEGENDA

- Perimetro dell'area oggetto di Accordo
- Perimetro della proprietà: ambito unitario con previsioni planivolumetriche
- Distanza minima dai confini di proprietà - Area di inviluppo per la realizzazione di edifici con altezza utile inferiore a ml. 25. La distanza tra i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti all'interno dell'ambito unitario con previsioni planivolumetriche è ridotta a ml. 15
- Limite di massimo inviluppo dell'interrato
- Limite della fascia di rispetto stradale
- Previsione planivolumetrica prescrittiva per la realizzazione di nuovi fabbricati con altezza superiore a 25 m e fino a 29 m con relative distanze minime dai fabbricati ai sensi dell'Art. 17 comma 3 punto b della L.R. 11/2004 e dell'Art. 41 quinquies della L. 1150/42 comma 6 e dell'Art. 9 comma 2 del D.M. 1444/68 (Z.T.O. D). La distanza tra i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti all'interno dell'ambito unitario con previsioni planivolumetriche è ridotta a ml. 15. Per altezze superiori a ml. 29, è ammesso l'arretramento dell'ultimo piano fino a ml. 32
- Area di massimo ingombro degli edifici
- Sagoma indicativa degli edifici di progetto
- Area a verde interna all'Ambito
- Viabilità esistente
- Edifici esistenti
- Alberature
- Area in altra proprietà soggetta a servitù di passaggio carrabile
- Distribuzione indicativa della sistemazione a parcheggi in area Sarenisima Partecipazioni S.p.A.

- 4 GIU. 2012
Fon 39556
zjz

TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE - G. RUMOR S.S.

AREA PRODUTTIVA - VICENZA - VIALE DELL'ECONOMIA E VIALE DEGLI SCALIGERI.
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.

COMUNE DI VICENZA. DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.
PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6, DELLA L.R. 23.04.04 N. 11, PER L'INSERIMENTO NEL P.I.
STATO DI PROGETTO.
PLANIMETRIA GENERALE.

Progettazione Architettonica
GABBIANI ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO 5 - 36100
VICENZA - I.TEL. 0444 32090 - FAX 0444 320118
http://www.gabbianiasociati.it - e-mail: info@gabbianiasociati.it
arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista

Coordinatore del Progetto
arch. Sergio Peruzzo
Coordinatore Tecnico
geom. Fortunato Dal Ponte
Capoprogetto
arch. Damiano Salvan

Committente
Tipografia S. Giuseppe -
G. Rumor S.S.
Il Legale Rappresentante
Carlo Rumor

P_712_10_00 del 20.07.10 I_5319
ELABORATO DI PROGETTO N. 96 del 30.05.12 AGG. N. I del 30.05.12 Scettucisce Elab. di Prog. 82 del 10.05.12
redatto da arch. Damiano Salvan 30.05.12 Piottaggio N. 19.566
controllato da arch. Damiano Salvan 30.05.12 712_2010_00_0_0_A_0_0_41
approvato da arch. Sergio Peruzzo 30.05.12 RL 712201000301A
ELABORATO ARCHITETTONICO N. **A** **9**
Scala: 1: 500

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 47 del 28.2.1985, si confermano le progettazioni redatte e sottoscritte in conformità a quanto autorizzato e approvato dal Comune di Vicenza, nella misura e nei limiti delle autorizzazioni conferite.

 BRUNO GABBIANI n° 427	 MARCELLA GABBIANI n° 1156	 SERGIO PERUZZO n° 856
-------------------------------------	---	-------------------------------------