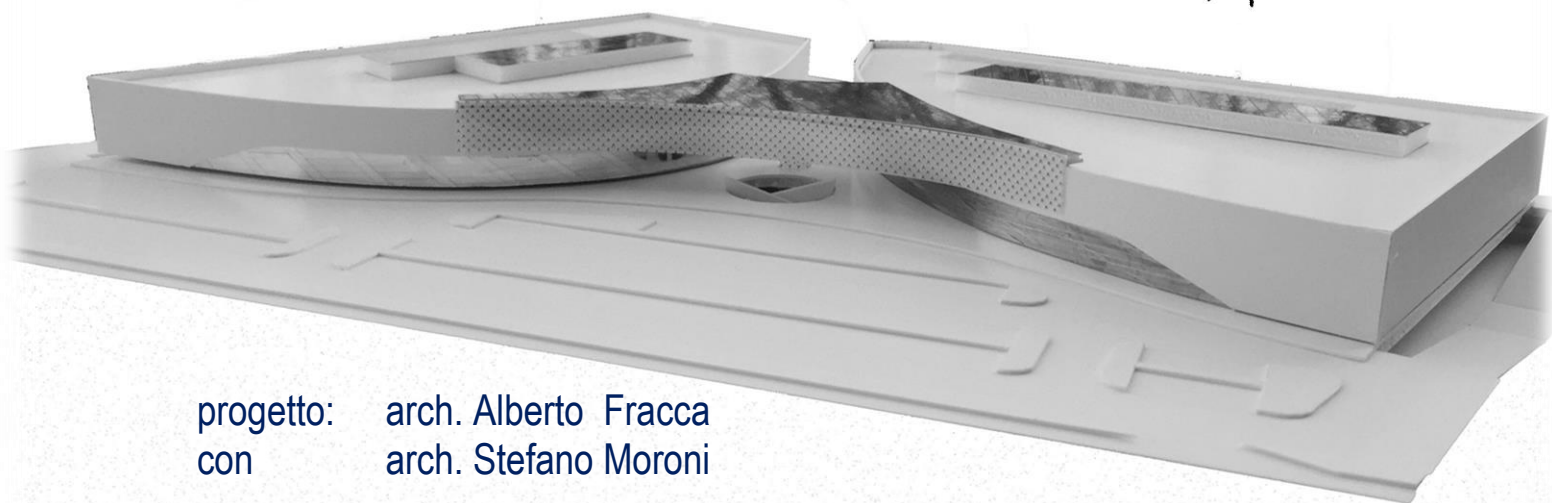


Comune di Bassano del Grappa

**PROPOSTA DI RISTRUTTURAZIONE
E RIGENERAZIONE URBANA COMPLESSO COMMERCIALE
DI VIA CAPITELVECCHIO A BASSANO DEL GRAPPA**

Proprietà : FINPENGO s.p.a.

FINPENGO S.p.A.

progetto: arch. Alberto Fracca
con arch. Stefano Moroni

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI
PROGETTO**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



via Brocchi 24, (Palazzo Brocchi)
36061 – Bassano del Grappa (VI)
telefono e fax 0424 522296
mail : studio@architettofracca.it
web site: www.architettofracca.it



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VICENZA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

Il progetto presentato tende alla rigenerazione urbanistica di un vasto compendio immobiliare sito nel centro abitato di Bassano del Grappa, incluso fra le aree classificate "degradate" dall'Amministrazione comunale con la deliberazione consiliare n. 71 del 30 luglio 2015.

In particolare, si prevede di restituire alla vita economica e alla fruizione collettiva un'ampia area, attualmente occupata in parte da fabbricati in stato di abbandono, valorizzandone l'originaria vocazione commerciale e recuperandone la funzione storicamente svolta nel sistema economico bassanese.

Il progetto dà concreta attuazione agli obiettivi fissati dalla legge regionale di riforma del settore del commercio (l.r. n. 50/2012), la quale ha inteso favorire il "ritorno" delle attività commerciali, comprese quelle di maggiori dimensioni, nel tessuto urbano consolidato, o "centro urbano", incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse site all'interno dei centri abitati ed il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali.

Per questa via, si persegue anche la finalità, pur essa di pubblico interesse, di ridurre il consumo di nuovo suolo ancora inedito, incentivando il recupero dei numerosi "brownfields" presenti nel tessuto urbano consolidato delle città venete.

L'effettiva e piena attuazione del progetto è presidiata da una convenzione che raccoglie e formalizza gli impegni del promotore, consentendo all'Amministrazione comunale di disporre di ulteriori garanzie del buon esito del processo.

L'AREA DI INTERVENTO

L'area è situata nella zona a sud del centro storico ed è ricompresa all'interno del perimetro del centro abitato.

Il fronte principale si affaccia sulla via Capitelvecchio, importante asse stradale di collegamento in direzione di Padova, considerata la "Porta Sud" del centro storico della città. Il fronte secondario del complesso affaccia sulla via Carpellina.

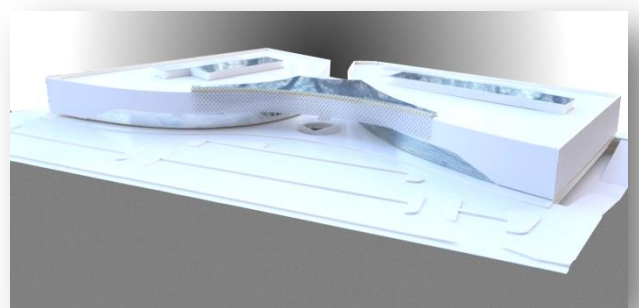
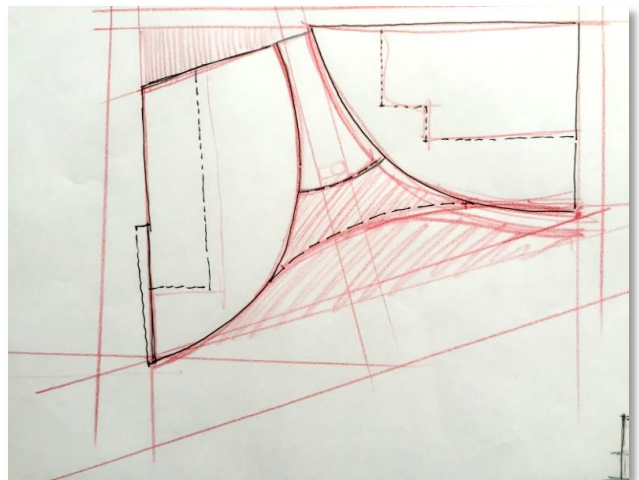
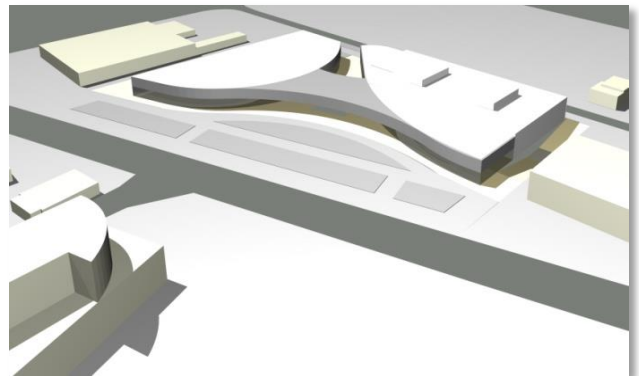
L'ambito di intervento presenta una superficie fondiaria di mq. 20.328 ed insiste sui mappali 180 e 619 del foglio 10 del NCEU del Comune di Bassano del Grappa.

Sull'area oggetto di intervento insistono attualmente i seguenti fabbricati:

- a) un fabbricato ad uso commerciale, costruito nel 1973 e successivamente ampliato nel 1980, occupato attualmente da due grandi strutture di vendita e dai relativi magazzini;
- b) un fabbricato ad uso direzionale, con i relativi magazzini, attualmente in stato di abbandono, precedentemente utilizzato come sede di un istituto di credito;
- c) un complesso di fabbricati ad uso commerciale, con i relativi magazzini, da oltre dieci anni dismessi ed in stato di grave fatiscenza.

PROFILI URBANISTICI

Sotto il profilo urbanistico, l'area in esame è classificata dal Piano degli Interventi comunale tra le "zone produttive (industriali - artigianali - direzionali - commerciali - annonari) assoggettate a I.E.D." (art. 25 n.t.o. P.I.) e inclusa nella sottozona "prod. 63", normata dagli artt. 30 e 34 delle n.t.o.



Schizzi e plastico di studio.

La destinazione commerciale è stata impressa all'area sin dagli anni settanta, quando vennero erette le strutture, ancor oggi in parte esistenti, e rilasciate le originarie autorizzazioni commerciali.

Il vigente Piano degli Interventi, approvato nel marzo del 2012, ha confermato la destinazione commerciale dell'ambito, consentendovi però unicamente l'insediamento di "medie strutture" di vendita (cfr. art. 34, lett. o) n.t.o.).

È sopravvenuta, nel dicembre dello stesso anno, la nuova legge regionale sul commercio (l.r. n. 50/2012), che ha riformato profondamente la disciplina del settore, con notevoli ripercussioni anche sotto il profilo urbanistico. La novella legislativa ha infatti previsto, in via generale, la possibilità di insediare nei centri urbani e in tutte le zone classificate come "degradate" dagli strumenti di pianificazione comunale attività commerciali anche con superficie di vendita superiore a 2.500 mq; con il regolamento regionale di attuazione della legge (regolamento reg. 1/2013) è stato stabilito l'obbligo per i Comuni di adeguare i propri strumenti di pianificazione alle previsioni della nuova legge entro un anno dalla sua entrata in vigore.

Segnatamente, l'art. 2, co. 1 del regolamento regionale n. 1/2013 stabiliva che lo strumento urbanistico comunale deve favorire la localizzazione di grandi strutture di vendita *all'interno del centro urbano, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera m) della legge regionale, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate.*

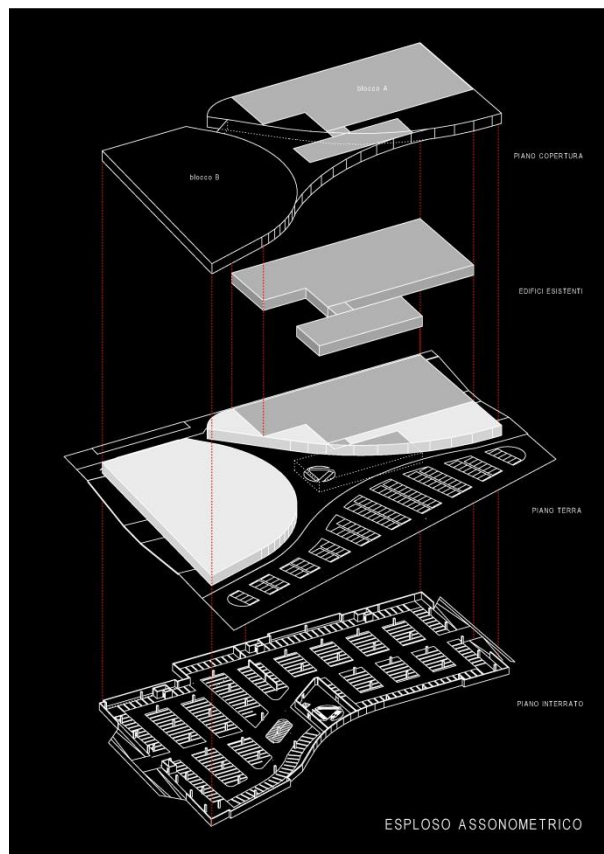
Conseguentemente, il Comune di Bassano, con deliberazione n. 71 del 30 luglio 2015, ha provveduto ad un primo adeguamento dello strumento urbanistico comunale alla sopravvenuta legislazione regionale, perimetrando il centro urbano e qualificando, all'interno di quest'ultimo, l'ambito in esame come "area a degrado edilizio" ai sensi dell'art. 21 l.r. n. 50/2012 (e art. 2 regolamento reg. 1/2013): in quanto tale, l'area deve ritenersi potenzialmente idonea alla localizzazione di grandi strutture di vendita. L'Amministrazione comunale ha poi preferito demandare *agli esiti di un processo partecipativo ed al confronto delle proposte di accordo, la puntuale definizione e quantificazione delle destinazioni d'uso insediabili* (cfr. Relazione illustrativa allegata alla D.C.C. n. 71/2015, pag. 9), valutandone caso per caso le caratteristiche e l'effettiva coerenza con le finalità perseguite dalla legge regionale, da realizzarsi mediante lo strumento dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 l.r. n. 11/2004.

A tal fine si sottopone all'attenzione dell'Amministrazione comunale il presente progetto, finalizzato alla conclusione di un accordo ex art. 6 l.r. n. 11/2004 che preveda l'assenso del Comune a localizzare entro l'area una grande struttura commerciale con superficie di vendita fino ad 8.000 mq, a fronte dell'impegno del proponente di realizzare la riqualificazione urbanistica dell'area e di assicurare alla collettività i benefici pubblici di seguito indicati.

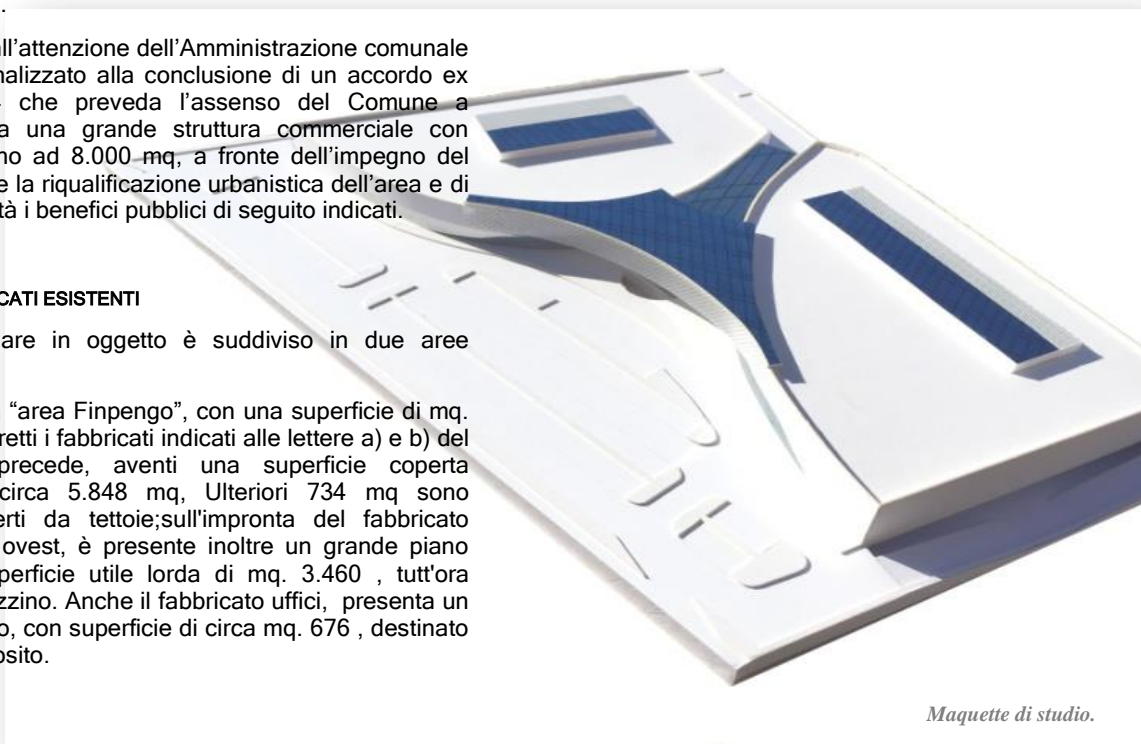
CONSISTENZA DEI FABBRICATI ESISTENTI

Il compendio immobiliare in oggetto è suddiviso in due aree distinte:

- l'una, denominata "area Finpengo", con una superficie di mq. 14.868. Vi sono eretti i fabbricati indicati alle lettere a) e b) del paragrafo che precede, aventi una superficie coperta complessiva di circa 5.848 mq, Ulteriori 734 mq sono attualmente coperti da tettoie; sull'impronta del fabbricato esistente a nord ovest, è presente inoltre un grande piano interrato, con superficie utile lorda di mq. 3.460, tutt'ora destinato a magazzino. Anche il fabbricato uffici, presenta un piano seminterrato, con superficie di circa mq. 676, destinato ad archivio e deposito.



Esplosione assometrica dei componenti volumetrici esistenti e di progetto. E' in evidenza come il blocco più a nord corrisponda ad una ricomposizione dei volumi esistenti, mentre il blocco a sud sia trattato come un nuovo edificio.



Maquette di studio.

- l'altra area, denominata "ex Morassuti", di 5.461 mq. di superficie. Vi sono eretti i fabbricati indicati alla lettera c) del precedente paragrafo, i quali occupano una superficie coperta di 2.257 mq. . Ulteriori 380 mq sono coperti da tettoie.



Vista da nord est degli edifici di progetto.

GLI INTERVENTI DI PROGETTO

Il progetto di intervento, ha l'obiettivo di riqualificare l'intera area di proprietà, confermando la destinazione totalmente commerciale con grandi superfici di vendita; intende, attraverso opere di ristrutturazione, di demolizione e di ricostruzione, ricomporre l'intero assetto dell'area, ridistribuendo le superfici ed i volumi, secondo una nuova concezione che valorizzi e riqualifichi questo sito commerciale urbano, che si propone come insediamento completamente rinnovato sotto l'aspetto architettonico strutturale, nonché sulle tecnologie impiantistiche che verranno adottate.

In termini quantitativi si realizzeranno spazi commerciali per una superficie lorda di pavimento complessiva di 9.600 mq. circa, con superficie utile netta di vendita appena al di sotto degli 8.000 mq., tutti posti al piano terra.

Verranno naturalmente ricostruiti fabbricati con strutture antisismiche, che permettano grande flessibilità nella partizione interna, dotati di impiantistica con caratteristiche di massima efficienza e di rispetto dell'ambiente, pensati e progettati secondo gli indirizzi più avanzati che il mercato proponga; verranno utilizzate fonti di energia alternativa e rinnovabili, con l'obiettivo di avvicinarsi quanto più possibile al concetto di fabbricati a consumo zero. Saranno intraprese scelte e procedure che portino a certificazioni energetiche di elevato livello (vedi certificazioni LEED, CASACLIMA ecc.), in modo diventino elementi distintivi che avvalorino l'appetibilità nel mercato delle locazioni e accompagnino la vita del fabbricato mantenendone il più possibile il valore nel tempo.



Spaccato prospettico.

L'architettura nel suo aspetto esteriore sarà concepita ricercando valore estetico, inteso come inserimento nel contesto urbano, che la contraddistingua per attrattiva ma che comunichi anche la vocazione commerciale attraverso soluzioni comunque rispettose del contesto d'intorno, costruendo un organismo edilizio che, pur progettato per il futuro, si ponga nel contesto con un impianto distributivo semplice, racchiuso in involucri edilizi connotati da una elegante sobrietà e da un'estetica che ne mantenga il valore nel tempo, senza rinunciare ad inserire nel complesso quanto di più attuale per la condivisione e la trasmissione di dati, notizie e di immagini di carattere non solo pubblicitario delle attività insediate ma anche come mezzo di diffusione di carattere generale.



prospetto est

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DI PROGETTO

L'impianto planimetrico viene concepito dando priorità ad alcuni elementi ritenuti irrinunciabili per una buona fruibilità delle strutture. Il primo riguarda l'accessibilità sia veicolare che pedonale dalla via Carpellina sul lato ovest che, pur essendo un affaccio su una viabilità secondaria rispetto a via Capitelvecchio, rappresenta comunque una alternativa che permette una circolarità dei flussi in entrata ed in uscita sia per le aree scoperte che per i previsti parcheggi interrati. E' poi da considerare la potenzialità di utilizzo urbano delle aree ancora libere ad ovest, aree residuali ricomprese nel tessuto urbano, destinate probabilmente ad essere a medio termine utilizzate, con possibili future interconnessioni con le attività e le destinazioni che andranno ad insediarsi e con i percorsi di flusso che andranno a generarsi.

Anche il ricomprendere nell'ambito del nuovo assetto planimetrico l'esistente fabbricato nord, individuato in planimetria con la lettera "A", è una scelta che permette il recupero parziale delle attuali strutture edilizie, aspetto che, oltre ad essere probabilmente un'economia costruttiva, va anche a coincidere con i principi del recupero edilizio come atteggiamento volto al risparmio di risorse e di energie, non solo per la costruzione ma anche per lo smaltimento dei materiali di demolizione.

Sul livello preciso di riuso delle strutture esistenti, si tornerà con le dovute valutazioni, quando saranno approfondite le problematiche relative alle possibilità di adeguamento antisismico e antincendio.

La forma planimetrica individuata è pertanto originata da queste due esigenze e completata sui concetti di rapporto con gli edifici contigui sulle aree a nord e a sud, cercando di dare all'edificio una configurazione architettonica che inviti ad entrare ed incuriosisca il potenziale fruitore, per certi versi introvertita ma che nello stesso tempo determina degli spazi interstiziali di funzionalità sia per il transito a l'accessibilità veicolare, sia per la godibilità pedonale riconducibile a quello di una piazza urbana. L'altezza limitata del fabbricato, soprattutto in rapporto al suo sviluppo orizzontale, pone al progettista il tema di creare l'identità architettonica dei manufatti che lo faccia riconoscere come organismo inserito in un tessuto seppur marginale di una "strada mercato", ma nello stesso tempo che si distingua in quello che è il particolare contesto, dove si succedono svariati manufatti, tutti in qualche modo creati per mettersi in particolare risalto rispetto agli altri.

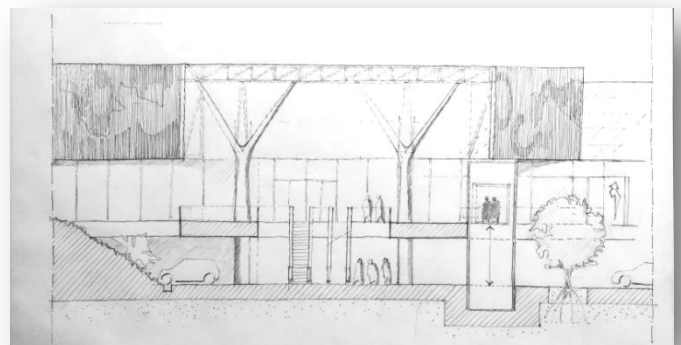
L'assetto delle aree esterne, viabilità, accessibilità.

Il progetto per ovvi motivi, ma anche per assolvere alle normative prevede di dotare il complesso di parcheggi sia di superficie che interrati. Per quanto riguarda i parcheggi esterni, la maggior parte è stata allocata sul fronte nord est, con accesso diretto da via Capitelvecchio, Sul fronte ovest di via Carpellina saranno invece ricavati degli spazi di parcheggio e manovra per il carico e lo scarico delle merci.

Per quanto riguarda i parcheggi al piano interrato, ricavati sulla totalità dell'impianto planimetrico degli edifici fuori terra, avrà una capacità di parcheggio per un totale di circa 320 posti. Per ottenere una buona e gradevole accessibilità all'interrato si è pensato di utilizzare i due contrapposti lati sud e nord dell'area come fasce privilegiate ed esclusive dedicate ad ampie rampe per le auto, doppie e contrapposte, che permetteranno agli utenti di utilizzarle sia per l'accesso al piano parcheggio interrato sia per collegamento passante tra i due fronti sulle arterie viabili ad est ed ovest; questa scelta contribuirà ad una più efficace distribuzione dei flussi in arrivo che in uscita, creando e suggerendo nuove possibilità di percorso alternativo verso i quartieri sud ovest della città. Adeguate fasce di contorno permetteranno, attraverso l'impianto di alberature e siepi, di creare un'accessibilità al piano interrato quanto più invitante possibile e nel contempo, di inserire fasce a verde che contribuiscano alla mitigazione ambientale all'interno dell'insediamento. Anche alcune zone di copertura dei fabbricati saranno realizzate con piantumazioni verdi (a tetto verde), alternate ad altre con campiture di ghiaia di diverso colore, in modo che concorrano a rendere migliore la percezione dall'alto dei fabbricati e all'abbattimento degli agenti inquinanti. In corrispondenza dei volumi tecnici di coperture verranno installati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Gli involucri edilizi

I volumi di progetto, consistono in due distinti blocchi edilizi, entrambi con due facciate esterne ad andamento rettilineo, mentre le facciate contrapposte interne sono state concepite ad andamento curvilineo, scelta che è stata dettata da più esigenze: quella innanzitutto di creare una permeabilità del complesso quanto più possibile nel cuore della costruzione e quella



Schizzo di studio sulla sezione della piazza centrale coperta.



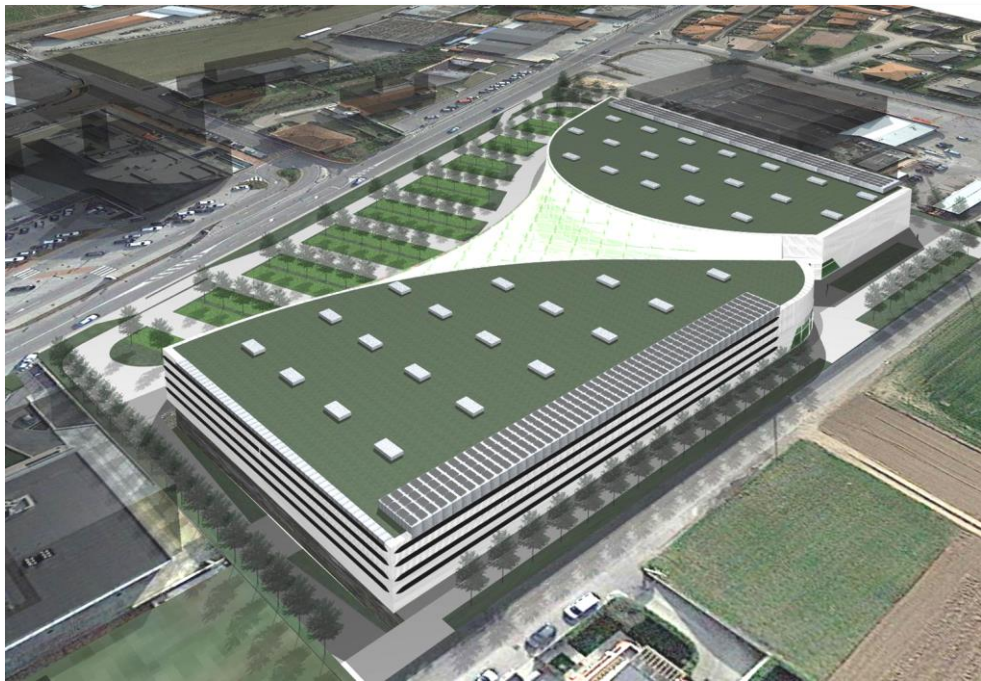
Prospetto sud

di estendere quanto più possibile i fronti commerciali, riuscendo a limitare la gerarchia di posizione tra gli stessi, facendo convergere tutto in un unico punto focale, dove un grande pozzo circolare accoglierà i collegamenti verticali con il parcheggio interrato. Una piazza, uno spazio coperto, facilmente raggiungibile ed individuabile, con scale ed ascensori, sovrastati da quello che dovrebbe essere uno degli elementi distintivi di questo nuovo intervento, la facciata multimediale, un componente costruttivo, integrato formalmente nell'architettura, che diventi un forte strumento di comunicazione e di richiamo dove proiettare immagini, scritte, simboli e informazioni che scandiscano le diverse stagioni e le diverse proposte commerciali del momento, sia un invito a visitare la città o a prender parte a qualche manifestazione od evento. Si è voluto inserire questo elemento contemporaneo, nuovo nella zona, cercando di concepirlo non solo come uno schermo pubblicitario, ma anche come un nastro di facciata, che idealmente leghi ed unisca i vari comparti commerciali in un'unica struttura sinergica. Le tecniche di produzione delle immagini potranno essere diverse, con pannelli o strisce led, oppure proiettate in teli tessili o maglie metalliche, soluzioni da valutare per gli aspetti tecnici ed economici, ma sicuramente di forte impatto emotivo.

Gli involucri edilizi saranno realizzati con tecniche diverse a seconda dell'orientamento e delle caratteristiche dei vari fronti, curando per ognuno di essi una coerenza costruttiva e un'immagine architettonica che sottolinei le varie funzioni della struttura. Per questo saranno alternate superfici di facciata di tipo opaco con pannelli di calcestruzzo strutturati con matrici decorative ad effetto chiaroscurale. Le superfici opache di facciata saranno trattate con trattamenti al biossido di titanio, in modo renderle fotocatalitiche, ottenendo così un risultato di superfici autopulenti, ma soprattutto efficaci nell'abbattimento degli agenti inquinanti presenti nell'aria.



Vista dell'intervento da sud ovest.



Vista dell'intervento da nord ovest.

Il traffico locale e di specifica circolazione degli ambiti viari dell'intorno, la scelta di rendere facilmente accessibile il complesso anche da via Carpellina, crea nel perimetro dell'isolato stesso una circolarità veicolare che, sfruttando la rotonda all'intersezione con via Passarin, potrà snellire lo smaltimento del traffico, nei momenti di afflusso particolarmente intenso.

. Viabilità ciclopedonale

Prendendo a riferimento il Piano per la mobilità ciclopedonale (BICIPLAN), fatto redarre ed adottato dal comune nell'anno 2012 e revisionato nel 2013, possiamo rilevare quanto progettato per via Capitevecchio, in particolare, la riqualificazione del tratto di via Ca' Rezzonico a nord della rotonda con l'intersezione con via Passarin, prevedendo la realizzazione di una pista ciclabile sul lato ovest della carreggiata e che subito dopo la rotonda stessa, in corrispondenza appunto dell'inizio di via Capitelvecchio, passa all'altro lato est della carreggiata, in comune di Cassola, per proseguire, verso sud, fino alla successiva rotonda di fronte al centro commerciale Grifone. (vedi scheda B1 del Biciplan).

Sempre in riferimento alle previsioni di progetto, si mette in evidenza come l'accessibilità ciclopedonale, per l'area di intervento in oggetto, sia individuata anche sul lato occidentale, cioè da via Carpellina, precisamente sul lato ovest della via stessa, che in dettaglio è espressa nella scheda A4 del Biciplan; una pista ciclabile a doppio senso da realizzarsi con la riduzione della carreggiata veicolare, trasformandola in senso unico veicolare.

Sul fronte stradale su via Capitelvecchio, anche se non prevista dagli strumenti programmatici di cui sopra, viene inserita fascia stradale in area pubblica destinata a tratto di pista ciclabile monodirezionale, che come quella di via Carpellina sarà realizzata a cura e spese del soggetto privato promotore.

Concludendo la situazione della viabilità ciclabile esistente, collegata con quanto previsto nei piani di programma, prevede che l'area oggetto dell'intervento venga servita da un doppio percorso di piste ciclabili sia per chi proviene da Bassano, nonchè dal comune di Cassola, oppure da sud dal comune di Rosà, con le piste previste sia su via Capitelvecchio, sia su via Carpellina. In fase di perfezionamento del progetto, nonchè in relazione a quanto si potrà trarre dell'eventuale studio del traffico, che verrà redatto qualora le normative locali o regionali lo prevedano per questo specifico caso, le scelte riguardanti gli interventi di miglioramento delle sedi viarie, delle relative immissioni ed intersezioni, gli attraversamenti e le

zone di sosta per le biciclette, le opere compensative e di mitigazione, verranno puntualmente precisate e progettate secondo le logiche e le indicazioni e/o prescrizioni che scaturiranno con il confronto e la collaborazione degli uffici tecnici preposti.

Interesse pubblico

Numerosi sono i profili di interesse pubblico connessi all'attuazione del progetto.

La nuova struttura permetterà di rigenerare una porzione del centro abitato, che la stessa Amministrazione ha classificato come area a forte degrado edilizio, completando la riqualificazione urbanistica del tessuto urbano circostante. Ne potrà derivare quindi un miglioramento complessivo della qualità architettonica e dell'immagine della zona della Città interessata dall'intervento. Tale operazione di riqualificazione, poi, prevede una significativa riduzione della volumetria dei fabbricati attualmente esistenti e soprattutto un riordino edilizio che andrà a costituire un nuovo assetto ambientale.

La destinazione d'uso commerciale è dal canto suo coerente con l'originaria vocazione urbanistica dell'area, che era già occupata, sin dagli anni Settanta, da attività commerciali, e col tessuto urbano circostante, che ha consolidato ed esteso questa generale vocazione, rafforzata dalla visibilità ed accessibilità lungo l'asse stradale di comunicazione principale con Padova.

L'insediamento di nuove attività economiche determinerà benefici sul piano occupazionale, con la creazione di nuovi posti di lavoro a beneficio del territorio bassanese. Si tratterà di iniziative complementari, e non concorrenziali, con il "centro commerciale naturale" composto dai negozi di vicinato del centro storico. Infatti, le nuove strutture saranno configurate in modo tale da accogliere prevalentemente aziende commerciali medio/grandi, così da completare e rafforzare l'offerta commerciale cittadina e anche la sua capacità di attrazione di flussi di clientela dalle aree circostanti, a beneficio dell'intero sistema bassanese.

Sotto il profilo viabilistico, il progetto non determinerà un apprezzabile aggravio a carico delle infrastrutture viarie esistenti, in quanto il sistema di accessi, come sopra descritti, andranno a migliorare i flussi di entrata e di uscita, attraverso la realizzazione di opportune corsie di decelerazione con innesto sempre a destra, escludendo in ogni caso, svolte a sinistra con corsie di decelerazione centrali, scelta resa possibile dalla vicina rotonda di fronte alla concessionaria FIAT.

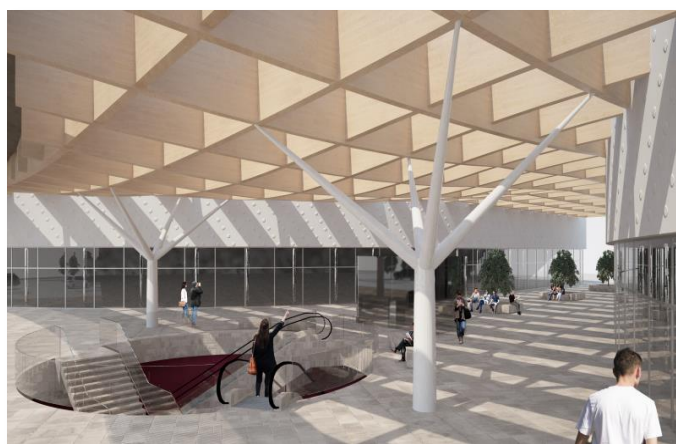
Inoltre, sarà promosso l'utilizzo di mezzi di trasporto alternativi, con il potenziamento della rete comunale di piste ciclabili e l'integrazione con il servizio di *bike sharing* Bincittà. Saranno installate colonnine di ricarica per auto ad alimentazione elettrica.

Parte dei parcheggi della struttura potrà essere impiegata per iniziative di *car sharing*, promosse dall'Amministrazione o da soggetti con essa accreditati.

Fra i servizi innovativi alla collettività è da sottolineare la installazione di una Parete Multimediale sulla facciata della struttura commerciale, che potrà assolvere ad una pluralità di funzioni, oltre a quella pubblicitaria, per comunicazioni istituzionali ed iniziative culturali promosse dalla Città.

Anche all'interno della struttura è prevista la realizzazione di iniziative promozionali e di valenza sociale, volte a valorizzare i prodotti tipici locali e gli elementi caratterizzanti l'identità bassanese, come l'allestimento di *stand* eno-gastronomici in collaborazione con le locali associazioni dei produttori, esposizioni e mostre delle ceramiche di Bassano, esposizioni e mostre storiche relative alla tradizione alpina della Città e del territorio.

Sono previsti nuovi servizi di qualità ai consumatori, quali l'allestimento di zone attrezzate per bambini ed anziani, connettività wi-fi gratuita e l'installazione di un corner informativo, per la promozione degli eventi organizzati nel centro storico di Bassano e



Vista piazza coperta e salite dal garage.

la sensibilizzazione della collettività ai bisogni delle fasce più deboli della popolazione.

IL PROGETTISTA

arch. Alberto Fracca



- con: arch. Stefano Moroni

- consulente normativo: avv. Bruno Barel

- consulente commerciale: Studio Conte

Bassano del Grappa, novembre 2016.

PARAMETRI ABACO PIANO INTERVENTI

SUPERFICIE FONDIARIA MAPPALE 180	MQ.	14.868
SUPERFICIE FONDIARIA MAPPALE 619	MQ.	5.460
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	MQ.	20.328
INDICE UF (UTILIZZAZIONE FONDIARIA) DI ZONA 20328x0,70mq./mq.	MQ.	14.229
INDICE SC (SUPERFICIE COPERTA) 60% SF	MQ.	12.196
ALTEZZA MASSIMA	MT.	10,00
INDICA SU (SUPERFICIE UTILE ABITAZIONI AMMESSE)	MQ.	150

VISTA PANORAMICA CON FOTO INSERIMENTO PER IL RAFFRONTO
TRA LO STATO ATTUALE E DI PROGETTO.



VISTA DELLO STATO ATTUALE DA NORD EST.



VISTA DA NORD EST CON FOTO INSERIMENTO DEL PROGETTO.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



FOTO 1 - VISTA DA NORD EST DELL'AREA DI INTERVENTO.



FOTO 2 - VISTA DA EST DELL'AREA DI INTERVENTO



FOTO 3 - VISTA DA NORD DI VIA CARPELLINA CON A SINISTRA L'AREA DI INTERVENTO



FOTO 4 - VISTA DA OVEST DEL CONFINE NORD DELL'AREA DI INTERVENTO



FOTO N. 5 - VISTA DA OVEST DEL CONFINE SUD DELL'AREA DI INTERVENTO.



FOTO N. 6 - VISTA DA EST CON ACCESSO ALL'AREA DI INTERVENTO DA VIA CAPITELVECCHIO