



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Provincia di Vicenza

2° PI

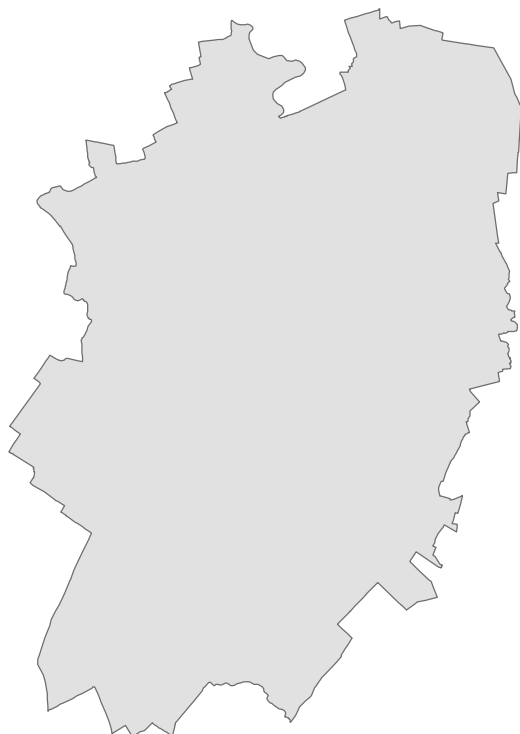
Elaborato

d08

01

Scala

Relazione tecnica e verifica del dimensionamento



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Il Sindaco
Ernesto Ferretto
Consigliere delegato
Gian Luigi Ghiotto

UFFICIO DI PIANO
Rosanna Ambrosini
Catia D'Eugenio
Roberto Grisolia
Moreno Pertegato

PROGETTISTA
Marisa Fantin, Archistudio

COLLABORATORI
Irene Pangrazi
Martina Caretta

DATA marzo 2017

SOMMARIO

1.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
2.	ELABORATI DELLA VARIANTE AL SECONDO PI	5
3.	I CONTENUTI DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI: MAROLA. LERINO	6
4.	I CONTENUTI DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI: VIRIDEA	12
5.	MODIFICHE ALLE NTO	14
6.	DIMENSIONAMENTO.....	14

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Torri di Quartesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con delibera di C.C. n. 18 del 22/03/2012; successivamente il PAT è stato approvato dalla Provincia di Vicenza con Deliberazione Commissario straordinario n. 163 del 14/08/2013 nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Provinciale.

Successivamente si è predisposto il **primo Piano degli Interventi (PI)** approvato con Delibera di Consiglio n.32 del 21.05.2014, efficace dal 10.06.2014

Il **secondo Piano degli Interventi** è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.07.2015 efficace dal 03.09.2015 ed è attualmente vigente.

2. ELABORATI DELLA VARIANTE AL SECONDO PI

Il terzo Piano degli Interventi è formato da:

- b05 01 01 tav. Zonizzazione – Intero territorio comunale – scala 1: 5000
- d08 01 Relazione tecnica e verifica del dimensionamento
- d09 01 Norme Tecniche Operative
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

3. I CONTENUTI DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI: MAROLA. LERINO

L'obiettivo principale di questo Piano è avviare un'operazione di riqualificazione delle aree pubbliche o ad uso pubblico presenti nel territorio delle frazioni di Marola e Lerino.

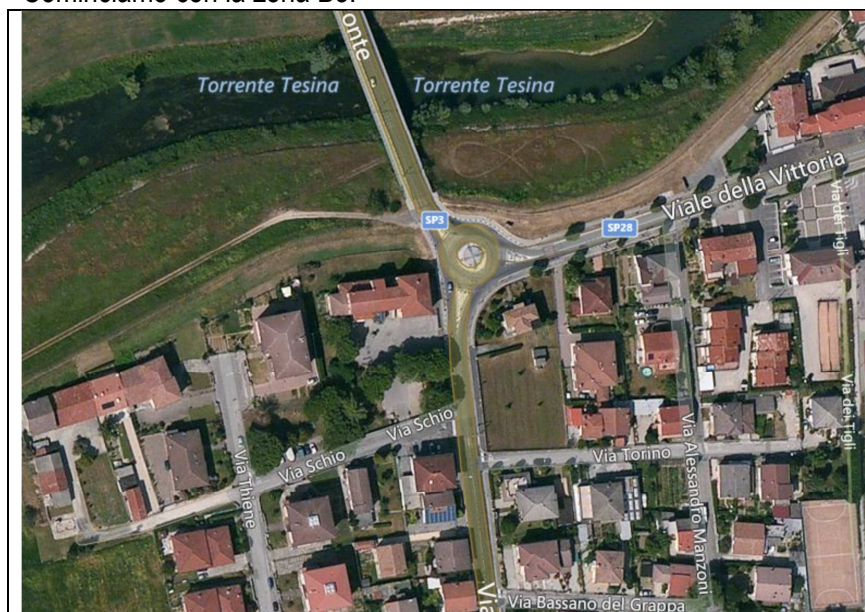
Il disegno strategico dell'Amministrazione è ampio e coinvolge più aree, ma è anche complesso perché richiede il reperimento dei fondi e la stipula di accordi tra i diversi Enti interessati. Questo PI vuole cominciare a creare le condizioni per l'attuazione a partire dalla conformità urbanistica delle aree.

Sono due le aree, per ora interessate:

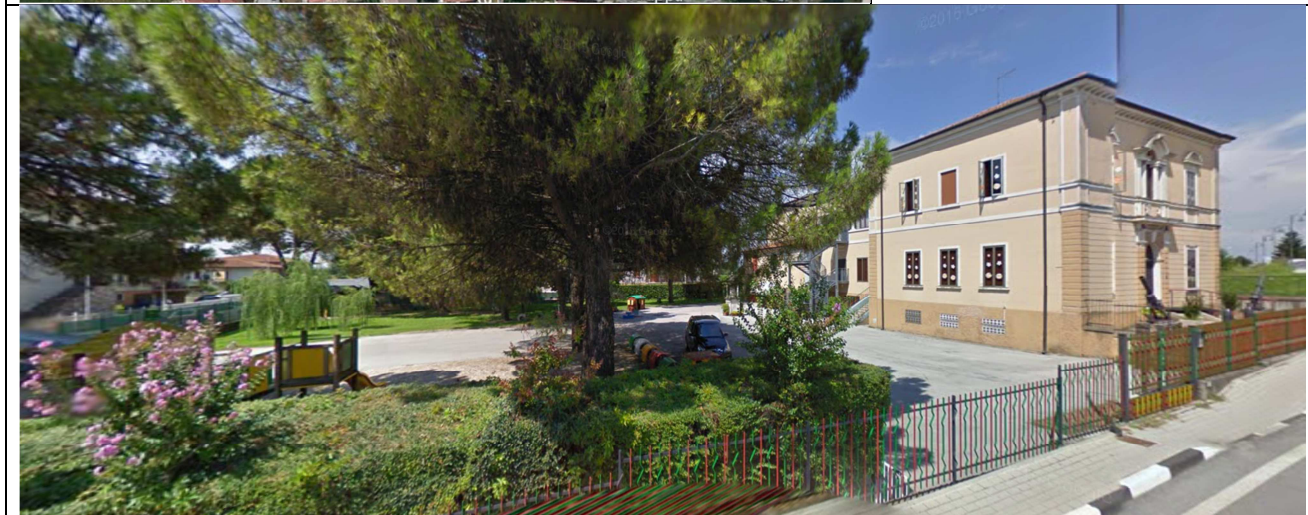
- la zona B3 dove oggi è collocato l'asilo di Marola;
- la zona F1 acquisita al patrimonio comunale nel contesto dell'attuazione dell'area C2/1.

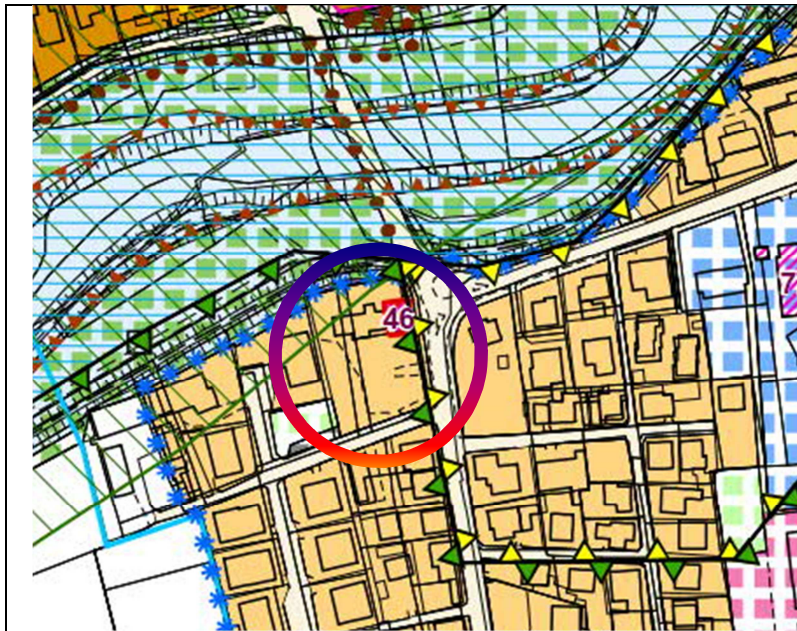
Entrambe le zone hanno un ruolo strategico e sono state oggetto di diverse ipotesi.

Cominciamo con la zona B3.



Siamo in prossimità della rotatoria tra via dal Ponte e viale della Vittoria. All'area si accede da via Schio.





L'area nel PI vigente è classificata come ZTO B3. Le NTO del PI all'art. 23 stabiliscono che l'area ha indice 4,00 mc/mq, altezza massima 12,8 m. La superficie è di mq 3.340 pertanto il volume edificabile è pari a mc. 13.360.

2PI

TORRI DI QUARTESOLO

46

edifici di interesse culturale e paesaggistico

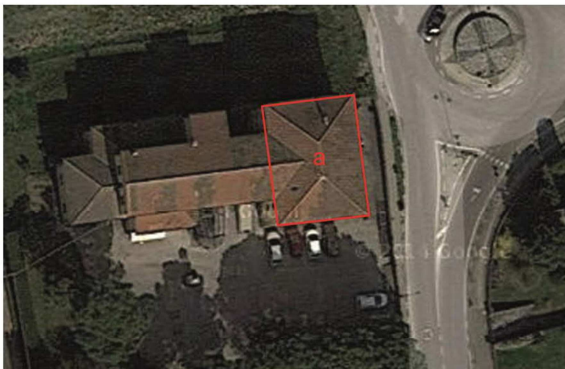
località

MAROLA

via

dal PONTE

SCUOLA MATERNA "MONUMENTO AI CADUTI"



GRADI DI PROTEZIONE
56z.tif

a	2
b	
c	
d	
e	
f	
g	
h	
i	
l	
m	
n	



56d.tif

56b.tif

56c.tif



NOTE



\\Svda8\lavori\urbanistica\TOUP\2\PRC\SCHEDE\B\Tom(foto)

n° scheda 1° PRG/PI

56

GRADO 1° PRG/PI

3

Una parte del complesso scolastico è sottoposta a tutela.

Fino a qualche anno fa la Scuola era intenzionata a dismettere l'attuale struttura per realizzarne una nuova sull'area di mq. 6.000 in Via dei Cedri, ricevuta dalla famiglia Bressan attraverso i vari passaggi sopra richiamati.

A tale scopo la Scuola aveva commissionato un apposito progetto

Nelle intenzioni della Scuola, la nuova struttura doveva essere finanziata con la vendita del fabbricato attualmente destinato al servizio e relativa area di pertinenza.

Questa ipotesi, però, si è rivelata impraticabile non solo (e non tanto) per la spesa, superiore alle previsioni iniziali, preventivata per la realizzazione di una nuova struttura, quanto per la difficoltà di dismettere la vecchia struttura, le cui possibilità di sfruttamento edilizio erano state nel frattempo fortemente limitate dall'intervento della Soprintendenza ai Beni Culturali di Verona, che aveva vincolato la parte dell'edificio esistente prospiciente Via Dal Ponte.

A questo vincolo si sono poi aggiunte le difficoltà del mercato immobiliare, che hanno fatto tramontare definitivamente l'ipotesi della realizzazione di una nuova scuola sull'area in Via dei Cedri.

Per inciso va anche detto che la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione scolastica su detta area presentava dei limiti anche sotto l'aspetto localizzativo ed urbanistico.

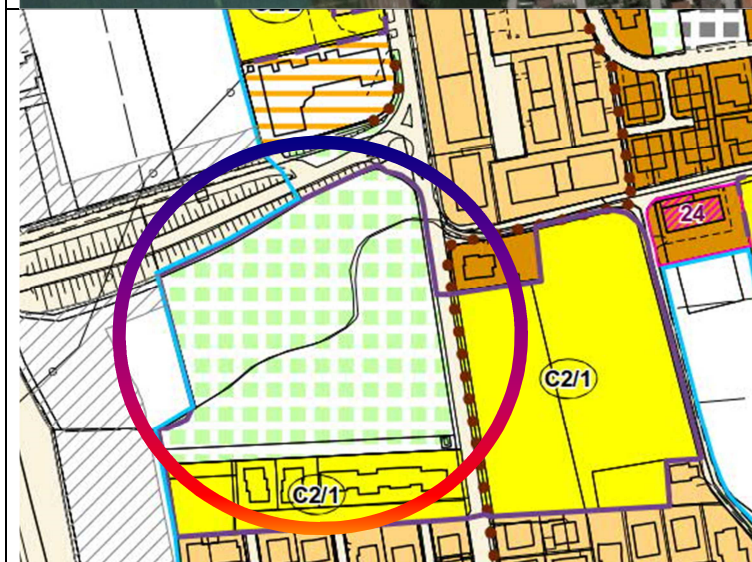
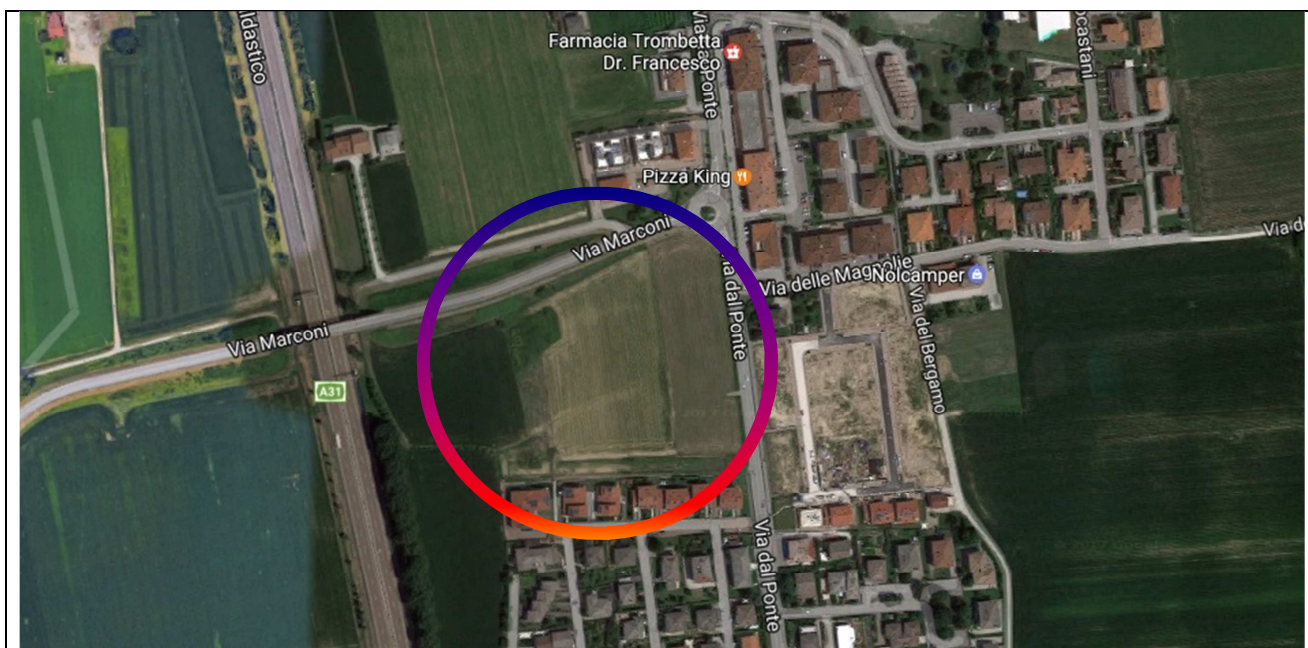
Messa, quindi, da parte l'ipotesi della costruzione di un nuovo edificio scolastico è stato inevitabile riprendere in esame l'ipotesi di un radicale e razionale intervento sulla struttura attuale, consistente nel mantenimento del fabbricato vincolato dalla Soprintendenza e nella demolizione e ricostruzione, con un contenuto ampliamento, dei volumi realizzati in aderenza al corpo di fabbrica iniziale.



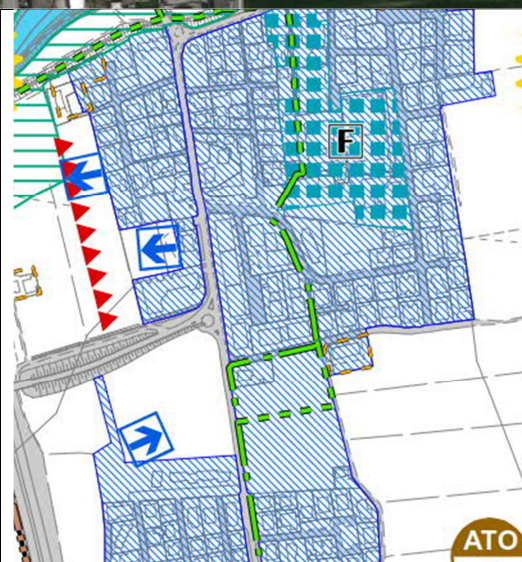
A questo proposito sono state fatte alcune verifiche progettuali per capire se nell'area attuale e con i vincoli da rispettare è possibile comunque realizzare una struttura che sappia rispondere alle attese.

Com'è agevole intendere, però, anche per eseguire un intervento così concepito, la cui spesa è stimata in un milione trecentocinquantamila euro (€ 1.350.000,00), si pone il problema del reperimento dei mezzi finanziari, problema che la Scuola da sola non è in grado di affrontare.

A questo punto entra in gioco la zona F.

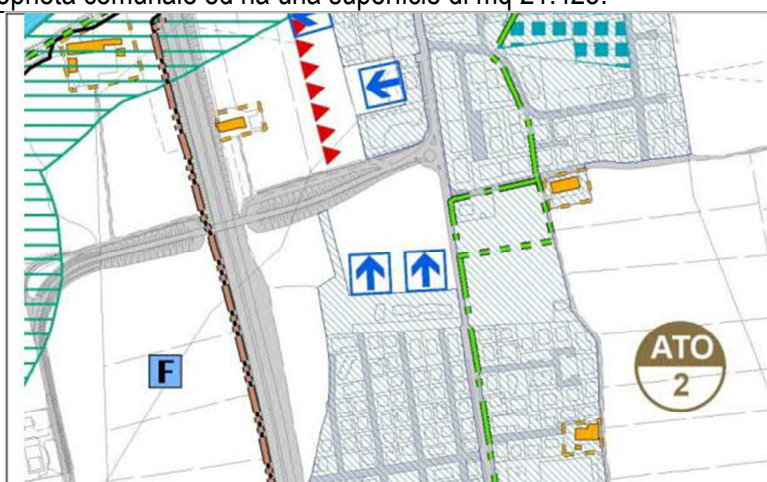


ESTRATTO DAL PRG VIGENTE

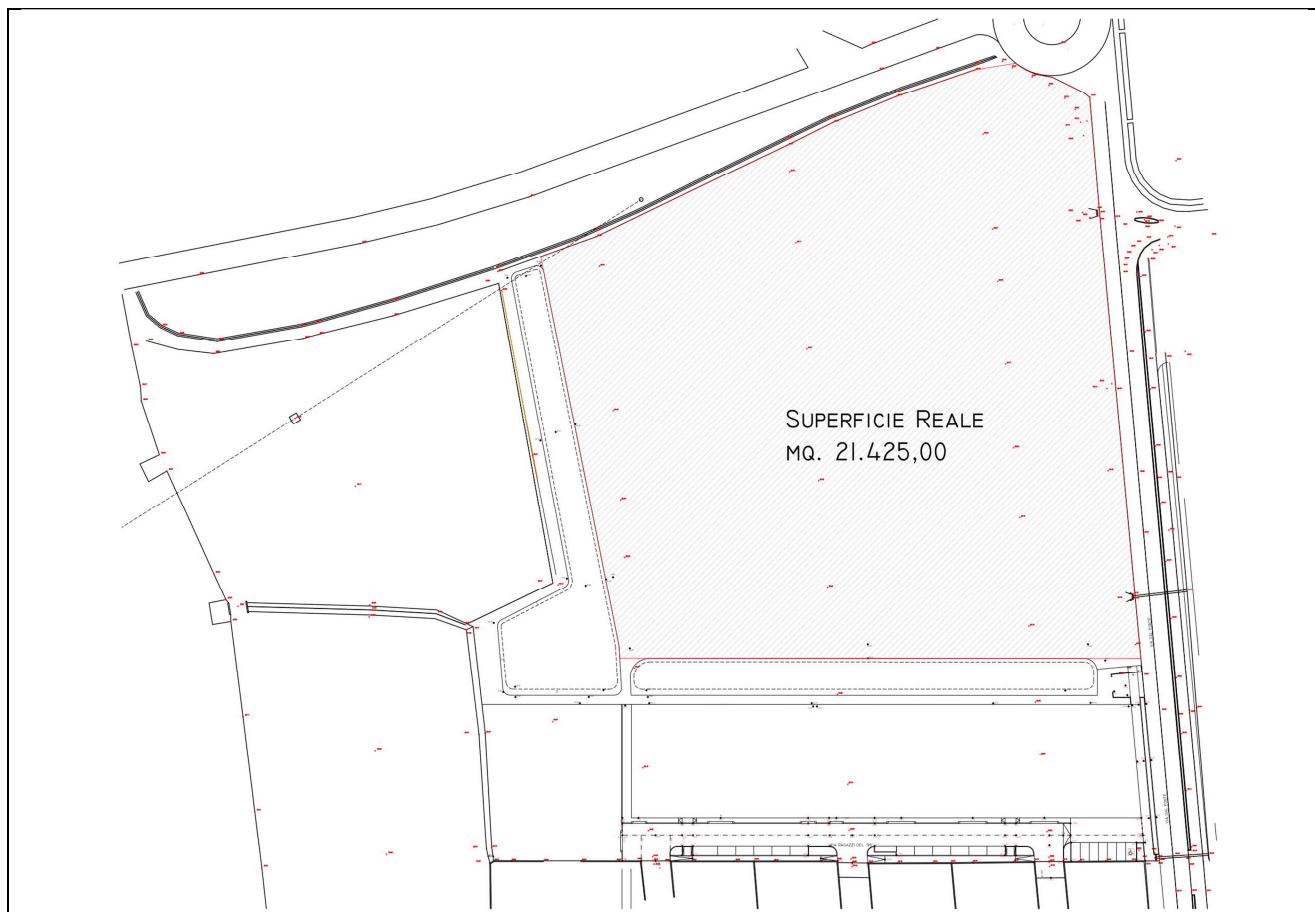


ESTRATTO DALLA TAVOLA 4 DEL PAT

Nella Tavola 4 del PAT la zona è indicata come interessata da linea di espansione residenziale, a significare che può assumere la classificazione di zona C2. L'art. 14 delle Norme del PAT precisa che l'edificabilità deve essere acquisita tramite trasferimento di credito edilizio o a seguito di operazioni di riqualificazione. L'area è di proprietà comunale ed ha una superficie di mq 21.425.



Per quanto riguarda Marola, la previsione principale è costituita dalle linee di espansione residenziale a sud del cavalcavia dell'autostrada. Si tratta di un ambito di proprietà pubblica la cui trasformazione è vincolata alla necessità di trasferimento di crediti edilizi e/o di operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica.



Con questo PI si creano le seguenti precondizioni che potranno consentire, dopo successivi approfondimenti, di completare l'operazione:

1. l'area della attuale scuola materna (B3) viene classificata come zona F destinata ad ospitare attrezzature scolastiche;
2. si attiva l'indicazione del PAT che prevede di rendere edificabile l'attuale zona F in via Dal Ponte che viene classificata come zona C2. la nuova area C2 avrà un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Parte di questa edificabilità (mc 13.360) viene reperita dal trasferimento della cubatura ammissibile della zona B3 di cui al punto precedente. A questo punto l'area potrà essere realizzata utilizzando il volume disponibile oppure potrà esserne incrementata l'edificabilità attraverso il trasferimento di altri crediti provenienti da zone diverse o dalla demolizione di elementi di degrado.

Una volta attuata la trasformazione urbanistica, l'Amministrazione comunale potrà affrontare alla radice questo tema, tanto rilevante per la comunità. Un percorso praticabile è stato individuato in un accordo di pianificazione (o convenzione) tra il Comune e la Scuola, articolato nei seguenti punti:

1. il finanziamento della spesa di 1.350.000,00 euro (anzi, entro il limite di 1.350.000,00, riducibile in presenza di eventuali contributi pubblici o privati, che verranno comunque richiesti) è assicurato dal Comune, con le modalità che saranno indicate nei punti successivi;
2. per reperire le risorse finanziarie occorrenti allo scopo, il Comune mette a disposizione degli operatori privati interessati l'area in Via Dal Ponte, che è stata valorizzata attraverso la modifica della sua destinazione urbanistica da area F in ZTO C2, residenziale;
3. il valore dell'area così trasformata dovrebbe coprire, oltre all'intervento di ristrutturazione e ampliamento della Scuola, anche i lavori di sistemazione dei campi da calcio di Lerino e Marola;
4. per evidenti ragioni di economicità i suddetti interventi (sia quello per la scuola che quelli per i due campi da calcio) verranno ricompresi in un'unica operazione di partenariato pubblico-privato con la quale il Comune, nel rispetto dell'evidenza pubblica, affiderà ad un operatore privato qualificato

- (eventualmente anche in A.T.I. o mediante avvalimento) la realizzazione dei suddetti interventi in cambio del trasferimento dell'area di 21.425 mq. sopra richiamata;
5. per essere legittimato a ricomprendere nella suddetta operazione anche l'intervento di ristrutturazione e ampliamento della Scuola, il Comune riceverà dalla stessa Scuola specifica delega che sarà espressamente prevista nell'accordo che verrà sottoscritto dai due enti, Comune e Scuola;
 6. a fronte degli impegni a carico del Comune, la Scuola provvederà:
 - a) prevedere espressamente (se del caso con modifica statutaria) la devoluzione a titolo gratuito al Comune del patrimonio della Scuola, in caso di estinzione dell'Ente;
 - b) a trasferire (senza ulteriori corrispettivi) al Comune l'area in Via dei Cedri autorizzandone anche la (o, comunque, non opponendosi alla) trasformazione in area destinata a attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (nello specifico, attività sportive).

I punti sopra esposti saranno trasfusi in uno schema di accordo, che sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio.

La procedura dell'accordo è la più adatta a questa operazione proprio per le motivazioni di pubblico interesse che lo sorreggono:

- a) le ragioni dell'intervento del Comune;
- b) la sostenibilità economica dell'intera operazione e alla sua convenienza sia per la Scuola che per il Comune.

Come già detto, la Scuola materna è un ente pubblico autonomo che svolge un pubblico servizio di cui il Comune, in caso di estinzione dell'istituzione, dovrebbe farsi comunque carico.

Nonostante la ricordata autonomia, tra Comune e Scuola esistono da sempre rapporti di sinergia e collaborazione determinati proprio dalla natura del servizio che la Scuola gestisce per la comunità.

Il Comune, infatti, non solo interviene, per il tramite del Sindaco, nella formazione del Consiglio di Amministrazione della Scuola, ma ne sostiene anche finanziariamente le spese di gestione con contributi annuali ordinari e, negli ultimi anni, anche straordinari.

In altre parole i problemi della Scuola sono problemi che il Comune, nell'interesse della comunità, non può ignorare o considerare esterni al proprio raggio d'azione.

Tra l'altro con l'accordo che si sottopone al Consiglio si pongono anche le condizioni per risolvere una volta per tutte le questioni legate alla titolarità dei beni immobili utilizzati dalla scuola, ma ancora formalmente (e indebitamente) intestati al Comune.

Sull'equilibrio finanziario dell'operazione va osservato, invece, che:

- a) le evidenti ragioni di pubblico interesse sopra illustrate, già da sole giustificano l'intervento finanziario del Comune che, come detto, da sempre eroga consistenti contributi annuali alla Scuola (e da qualche tempo, data la criticità della situazione, anche straordinari);
- b) a parte ciò, la Scuola, in base all'accordo, si obbliga a trasferire al Comune senza pretendere ulteriori corrispettivi, l'area di 6.000 mq. in Via dei cedri;
- c) la Scuola, inoltre, accetta anche la trasformazione, attuata con il presente PI, in zona per attività pubbliche o di interesse pubblico (nello specifico attività scolastico - educative) dell'area utilizzata per l'attività istituzionale, ora a destinazione residenziale, contribuendo, così, a compensare e riequilibrare il carico urbanistico conseguente alla trasformazione in zona residenziale dei 21.425mq. a verde pubblico in Via Dal Ponte;
- d) in ogni caso, la maggior garanzia della destinazione al pubblico servizio dello sforzo finanziario del Comune previsto dall'accordo è contenuta nella clausola in forza della quale, in caso di estinzione della Scuola, da qualsivoglia causa determinata, il suo patrimonio viene trasferito a titolo gratuito al Comune, ente esponenziale della comunità che, negli anni, ha fatto nascere ed operare l'istituzione scolastica.

4. I CONTENUTI DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI: VIRIDEA

Il secondo argomento di questo PI riguarda l'area dove sorge l'impianto florovivaistico della società Viridea srl. La realizzazione di tale opera è avvenuta a seguito di accordo di pianificazione nel quale erano state stabilite le condizioni ed esplicitati i rapporti tra Amministrazione Comunale e privato.

In sintesi la società Viridea proprietaria dell'area di mq. 50.320, destinata alla realizzazione di un impianto florovivaistico, nonché di una superficie di vendita al dettaglio (di mq. 2.000,00) e un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (di mq. 500,00), ha provveduto a realizzare le seguenti opere di interesse pubblico:

- un parco giardino attrezzato di mq. 3.924, da eseguire a cura e spese della società e trasferire all'Amministrazione, con relativo collegamento ciclopeditonale alla pista ciclabile di cui al punto successivo e destinato anche alla visita di studenti e scolaresche per lo studio e la conoscenza di flora locale e non locale. Il parco può essere trasferito a titolo gratuito al Comune, rimanendo comunque a carico della società, tutti gli oneri per la costante pulizia e manutenzione dello stesso parco giardino, comprese le attrezzature, piante ed essenze arboree realizzate e messe a dimora;
- una parte a parco giardino dove è stato realizzato un laghetto della superficie di mq. 2.993;
- un tratto della pista ciclo pedonale, funzionale anche alla fruizione da parte di famiglie e ragazzi del suddetto parco attrezzato;

In prossimità dell'attività Viridea, l'Amministrazione Comunale ha realizzato un percorso ciclopeditonale che collega cinque Comuni vicentini (Camisano, Grisignano, Torri, Quinto e Grumolo) e uno padovano (Gazzo) legato al progetto PIAR (Progetto integrato d'area della Media Pianura Vicentina).

La compresenza di diverse funzioni ha indotto l'Amministrazione a riflettere sulla opportunità di sistemare il sistema degli accessi e i collegamenti con la viabilità principale sia con riferimento al traffico automobilistico sia rispetto al completamento della rete ciclabile.

A tal fine sono stati avviati incontri con la Provincia di Venezia e con VI-Abilità che sono responsabili dell'infrastruttura per trovare una soluzione che inizialmente poteva essere:

- creazione di una barriera fisica su tutta via Borsellino tra la rotatoria su via Roma e la rotatoria su via Cantarana;
- Realizzazione di una terza corsia di immissione;
- Realizzazione di una rotatoria.

La Provincia ha stanziato 20.000 a favore del Comune di Torri di Quartesolo a titolo di contributo al fine di realizzare l'intervento ritenuto più idoneo.

Successivamente Il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere con la progettazione di una rotatoria in corrispondenza dell'ingresso all'impianto florovivaistico della società Viridea, al duplice scopo di rallentare la velocità di percorrenza sul predetto tratto di strada e, soprattutto, rendere più sicure le manovre di entrata e uscita dall'area di proprietà della società. Il Comune ha già provveduto ad affidare la progettazione della predetta rotatoria, assumendo la relativa spesa, finanziata da contributo dell'Amministrazione Provinciale, proprietaria della strada, a sua volta interessata e favorevole alla realizzazione dell'opera.

Durante la stesura del PI la società Viridea ha manifestato l'interesse a mantenere la proprietà del parco giardino sopra citato (mapp. 784 e parte del mapp.940 per complessivi 1532 mq) rendendosi disponibile a titolo di compensazione a:

- provvedere direttamente, a propria cura e spese, alla redazione del progetto definitivo – esecutivo ed alla completa e regolare esecuzione della rotatoria, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica che sarà predisposto e messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale;
- cedere a titolo gratuito le aree di sua proprietà, occorrenti per la realizzazione del progetto, all'ente

proprietario della strada;

- eseguire la costante pulizia e manutenzione dell'infrastruttura, una volta ultimata e collaudata;
- realizzare un tratto della pista ciclopeditonale di via Borsellino (tratto B-C-D).

La proposta è stata valutata tenendo conto della necessità di intervenire per migliorare la sicurezza della circolazione stradale che interessa la zona.

D'altro canto il PI ha valutato il quadro delle superfici destinate a standard previste dallo strumento urbanistico vigente. Ne risulta una superficie (vedi dimensionamento secondo PI pari a 39,67mq/ab che diventa 103,67mq/ab se si aggiungono i servizi privati ad uso pubblico.

Il PAT ha stabilito i seguenti valori minimi, pari a 30 mq/abitante:

1. parcheggi pubblici 8 mq/ab
2. verde pubblico 12,5 mq/ab
3. attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
4. attrezzature collettive 5 mq/ab

Siamo, quindi, ampiamente all'interno del fabbisogno indicato per le zone F3 (verde e sport).



Si è ritenuto che la proposta potesse essere valutata positivamente nel quadro di un accordo pubblico/privato che, oltre a stabilire quanto sopra definisca i termini e le modalità di realizzazione.

Il PI crea le precondizioni perché l'accordo sia redatto in situazione di conformità urbanistica provvedendo a modificare la planimetria generale stralciando l'individuazione come zona F del parco che assume la zonizzazione E analoga alle aree adiacenti, riportando il tracciato della pista ciclabile e indicando la posizione della nuova rotonda.

L'accordo verificherà il beneficio pubblico che deriva da tale trasformazione precisando nel dettaglio i compiti che spettano al privato.

5. MODIFICHE ALLE NTO

Contestualmente all'aggiornamento del PI si è provveduto anche a rivedere le NTO prendendo atto delle modifiche esposte ai punti precedenti e revisionando alcuni articoli in forma non sostanziale, ma finalizzata a una miglior applicazione.

6. DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la **superficie agricola utilizzata (SAU)** trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a **Ha 16,52**.

Il Primo PI ha sottratto Ha 1,23 per cui la SAU disponibile si è ridotta a Ha 15,29.

Il secondo PI non ha modificato il valore della SAU residua.

Anche questo PI non interessa aree che comportino sottrazione di SAU.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli **abitanti teorici**, poiché il PI utilizza volumi già previsti, non vi è alcuna modifica.

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica in aree pubbliche o di uso pubblico, la situazione all'atto del secondo PI è la seguente:

TIPO SERVIZIO	SERVIZI PUBBLICI	MQ PER ABITANTE TEORICO	SERVIZI PRIVATI AD USO PUBBLICO	TOTALE AREE PER SERVIZI	MQ PER ABITANTE TEORICO
	SUPERFICIE mq	esistenti+previsti	SUPERFICIE mq		pubblici+uso pubblico
F1 istruzione	33.494,88	2,82	34.505,88	68.000,76	5,72
F2 interesse comune	90.645,30	7,62	-	90.645,30	7,62
F3 verde e sport	273.343,47	22,98	717.185,67	990.529,14	83,28
F4 parcheggio	74.353,11	6,25	10.515,86	84.868,97	7,14
totale	471.836,76	39,67	762.207,41	1.234.044,17	103,76

Per quanto riguarda le aree F, questo PI apporta le seguenti modifiche:

	SECONDO PI		TERZO PI	SECONDO PI	TERZO PI		
TIPO SERVIZIO	SERVIZI PUBBLICI	MQ PER ABITANTE TEORICO	SERVIZI PUBBLICI	SERVIZI PRIVATI AD USO PUBBLICO	SERVIZI PRIVATI AD USO PUBBLICO	TOTALE AREE PER SERVIZI	MQ PER ABITANTE TEORICO
		esistenti+previsti					pubblici+uso pubblico
F1 istruzione	33.494,88	2,82	-	37.845,88	3.340,00	74.680,76	6,29
F2 interesse comune	90.645,30	7,63	1.513,00	-		92.158,30	7,76
F3 verde e sport	243.419,47	20,49	-24.474,00	717.185,67		936.131,14	78,81
F4 parcheggio	74.353,11	6,26	- 264,00	10.515,86		84.604,97	7,12
totale	41.912,76	37,20	-23.225,00	765.547,41	3.340,00	1.187.575,17	99,98