

atelier030

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

28 dicembre 2020
DOC. 7 - RELAZIONE TECNICA
Documentazione tecnico descrittiva

proponente:
Chiesa Serbo - Ortodossa

progettista:
Dušan Jovanović architetto



Premessa

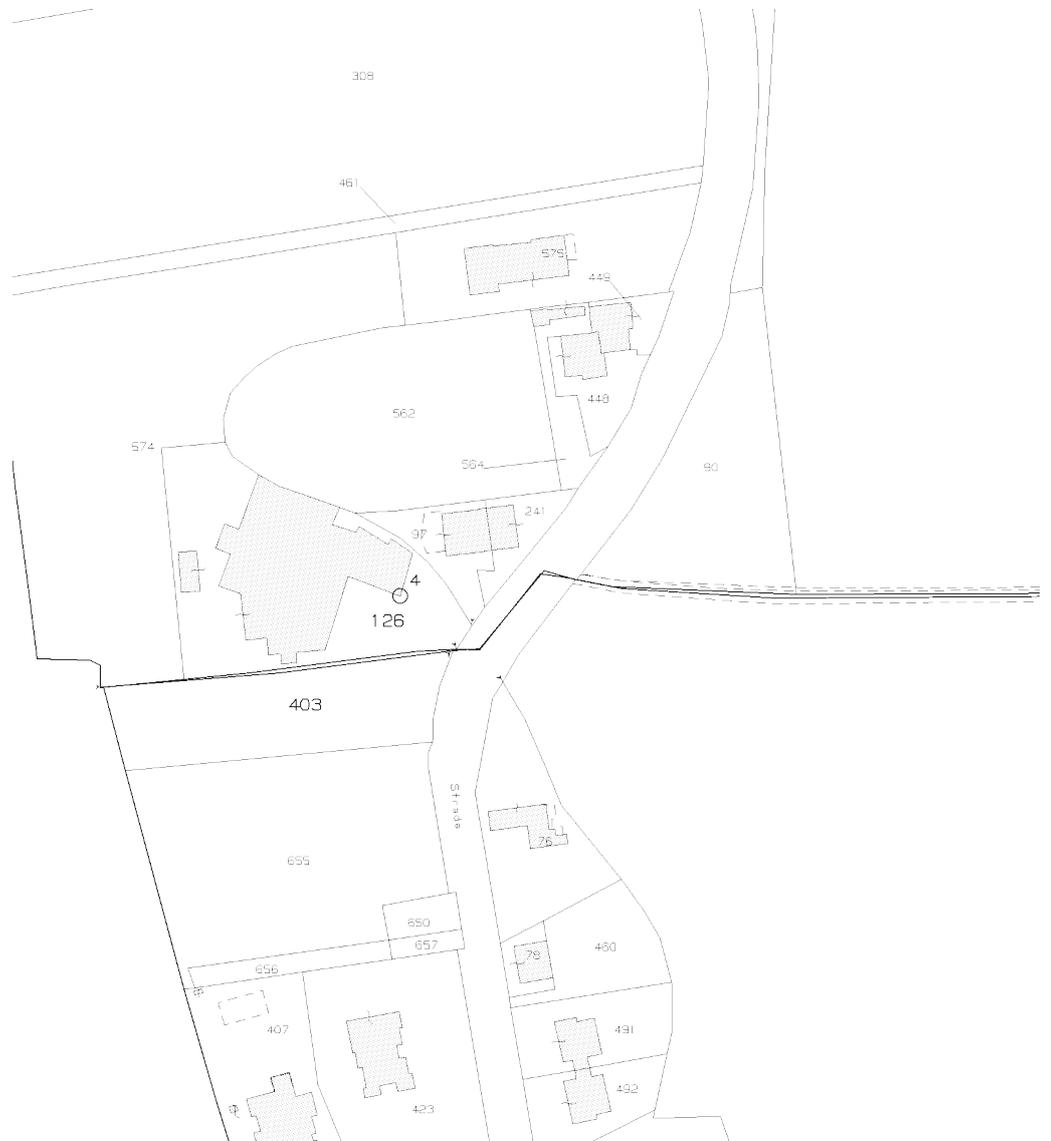
La presente relazione ha ad oggetto lo studio e l'analisi urbanistica del territorio in relazione al Piano di Assetto del Territorio e al Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo. L'analisi ha l'obiettivo di verificare il possibile riuso e trasformazione da parte della Chiesa Ortodossa Serba di un immobile e della relativa area di pertinenza, destinandola a Centro Parrocchiale.

Ubicazione

L'immobile *de quo* è sito nel Comune di Torri di Quartesolo, via Marconi, lungo l'asse di collegamento tra il centro abitato e la frazione Marola. Esso è catastalmente censito come segue:

- foglio 8 mappali 403, 650 e 655;
- foglio 17 mappale 126.

In relazione al piano urbanistico vigente, ovvero al Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo, l'immobile attualmente ricade in Z.T.O. "D2" e "F4". Una porzione inedita del lotto, invece, ricade in fascia di rispetto ferroviario.



Estratto di Mappa Catastale

**Analisi della
Pianificazione Territoriale**

Da un punto di vista macroscopico, l'area è attraversata da due lunghe arterie viarie (una stradale e l'altra ferroviaria), che fungono da snodo di congiunzione tra l'est e l'ovest europeo.

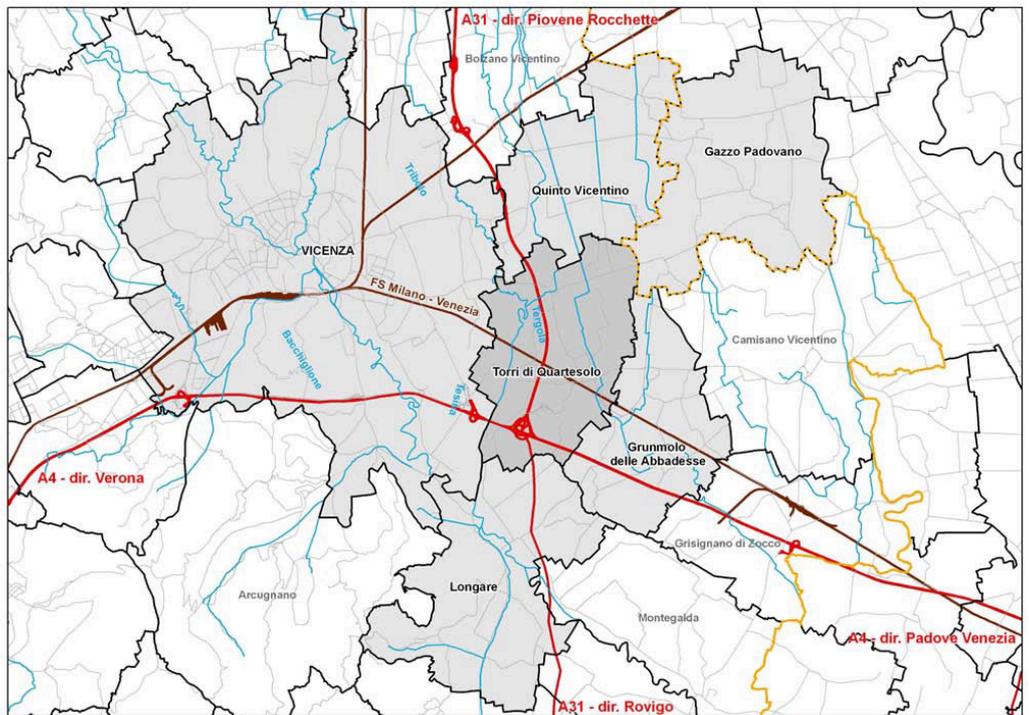
Più nel dettaglio: il Comune di Torri di Quartesolo è lambito dalla ferrovia transpadana e dall'autostrada A4, assi di collegamento tra Milano e Venezia. Nella zona vi è inoltre l'intersezione con l'autostrada A31, che collega l'alto vicentino con la città di Rovigo.

Il territorio è caratterizzato da una circolazione automobilistica urbana medio-lenta: le veloci arterie descritte, sono solo apparentemente indifferenti al carattere rurale dell'entroterra lacustre, infatti diminuiscono sensibilmente la loro velocità di scorrimento in prossimità dei centri abitati. Torri di Quartesolo e il suo territorio, per le loro caratteristiche, possono essere infatti intese sia come parte della periferia della Città di Vicenza, sia come parte della più vasta città diffusa veneta.

“Per queste ragioni nell'affrontare la stesura del PAT di Torri si è colta l'opportunità di sperimentare metodologie e approcci che siano pertinenti e rilevanti per territori più vasti in modo da farne una sorta di caso-studio, utile per l'interpretazione dello stato e dei problemi di altri comuni con caratteristiche analoghe.”

Il primo atto per la redazione del Piano di Assetto del Territorio è rappresentato dal documento preliminare - con taglio prevalentemente politico - che descrive “gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato; le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio”.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.



La legge urbanistica regionale indica il **PAT** e il **PI** quali strumenti di pianificazione, rispondendo così all'esigenza di concorrere alla valorizzazione delle specificità locali; quindi un processo di piano capace di selezionare rigorosamente le priorità e di costruire le concrete condizioni attuative, quanto a tecniche, tempi, risorse, soggetti e ruoli.

Il quadro generale fissa molteplici obiettivi che diventano punti fissi della pianificazione del territorio:

- Fondare il Piano su una conoscenza approfondita della realtà del territorio, in tutte le sue componenti e nelle loro reciproche interrelazioni che non si limita alla costruzione di un catalogo delle informazioni ma costituisce una parte integrante e non separata del percorso di redazione del quadro strutturale e operativo del progetto di piano;
- Realizzare un Piano condiviso con la partecipazione dei cittadini e le forze sociali alla individuazione e alla discussione e degli obiettivi generali e specifici, in particolare nella fase della messa a punto delle scelte strategiche;
- Costruire il Piano a partire dagli aspetti ambientali, correlando e verificando le scelte infrastrutturali, insediative, produttive, sotto il profilo dello sviluppo sostenibile; l'attivazione prevista dall'art. 4 della Legge 11/04, della procedura della VAS va in questa direzione;
- Contenere il consumo di territorio prevedendo l'insediamento di nuove aree per la residenza, per la produzione e il commercio, nei limiti di un corretto dimensionamento, basato su previsioni realistiche e conseguenti agli obiettivi che il Piano di Assetto consente di coniugare attraverso le visioni strategiche e le necessarie azioni di tutela;
- Rispondere alla generale domanda di qualità, verificando e ottimizzando la quantità e la distribuzione dei servizi e delle aree verdi;
- Assumere un'ottica sovracomunale soprattutto per le questioni di preminente interesse paesaggistico e ambientale.

In base al quadro generale, il Comune ha fissato le seguenti azioni principali del PAT.

Lavorare sulla qualità ambientale

Un primo tema è rappresentato dalla tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche e ambientali, costituite in particolare dagli ambiti agricoli integri e dalla rete idrografica con tre elementi caratterizzanti del contesto naturalistico e ambientale: il fiume Tesina, la roggia Tergola e le componenti del paesaggio agricolo lungo le fasce est e ovest del territorio comunale.

Sviluppo dei settori di architettura urbana ed ambientale sostenibili, per la qualità della vita
Il PAT orienterà le previsioni di sviluppo futuro su una logica di sostenibilità delle costruzioni fissando alcuni parametri di qualità edilizia da tradurre in uno specifico regolamento, misurando anche l'impatto sulla sostenibilità degli assetti.

Introduzione di tecnologie innovative per la qualità del territorio

Il controllo e la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, il recupero delle acque piovane, l'utilizzo di impianti a basso consumo, la produzione di energia con tecniche non

inquinanti diventano modalità di progettazione per il privato ma anche per il pubblico che ne dovrà tenere conto sia nella progettazione degli edifici che delle strutture e degli spazi all'aperto.

Città del trasporto eco-compatibile, spostamenti sicuri, piacevoli, efficienti, sani

Pianificazione di una rete efficiente di piste ciclabili e di percorsi pedonali protetti può contribuire a ridurre l'uso dell'auto nel quotidiano e offrire un'alternativa nel tempo libero, il tutto in relazione al paesaggio.

Un luogo dove vivere e crescere, non una periferia

Abitare in una forma nuova e innovativa, infatti esistono già i progetti di sperimentazione di un modo nuovo di trasformare il territorio che vuole conciliare la sostenibilità edilizia con il disegno delle dotazioni pubbliche, la valorizzazione del paesaggio agrario e la coerenza con la struttura ambientale. Trattandosi già di progetti approvati ed inseriti nel piano degli interventi, il PAT dovrà misurarsi con il cambiamento, intervenire laddove fossero necessari aggiustamenti, rileggere il contesto e verificarne la coerenza.

Disegnare la città verde

La messa a sistema delle aree verdi urbane esistenti e previste, rappresenta una prima operazione che il progetto preliminare propone per la costruzione della città verde. Diventano parte di questo disegno sia le aree attrezzate (parchi, aree scolastiche e sportive, ecc.) che gli altri spazi verdi compresi nel tessuto edificato. Un secondo elemento di connessione delle aree verdi è rappresentato da una serie di spazi, esterni alla città, caratterizzati dall'uso agricolo. Si disegna così una sorta di cintura tra i tessuti edificati e lo spazio agricolo attraverso la quale mediare il rapporto tra lo spazio rurale e quello urbano. Questa fascia esterna permette all'urbano di interfacciarsi con la campagna.

Nuove infrastrutture per ricucire e non per dividere

Torri è senza dubbio un territorio caratterizzato dalla presenza di infrastrutture importanti che costituiscono barriere di divisione tra le diverse zone. Il PAT lavora sulle connessioni e sulla mitigazione dell'impatto attraverso diverse azioni.

Stare nella storia, nella tradizione e nel paesaggio

Affezione al territorio e ai suoi valori

Un territorio fatto di paesaggi diversi la cui trasformazione deve tenere conto dei diversi fruitori cui si rivolge. Anche un territorio che contiene e mostra la propria storia. Il PAT lavorerà sulla trasformazione tenendo conto di alcuni criteri fondamentali.

Il territorio che ereditano i nostri figli

Evitare il consumo di suolo inutile, lavorare su previsioni realistiche e realizzabili, pensare luoghi e spazi complessi ed evitare la banalizzazione.

Il PAT cercherà di mettere in luce quegli elementi strutturali che definiscono i caratteri, le costanti e le variabili all'interno delle quali mantenere l'identità.

Servizi efficienti e di qualità

Misurare i servizi non solo in termini di quantità, ma anche di risposta alla domanda

Nell'analizzare la dotazione di servizi presenti nel territorio comunale, ci si orienterà verso un rapporto equilibrato tra la popolazione residente, attuale e futura, che tenga conto della quantità e qualità dei servizi.

Valorizzare e non sprecare

Non sprecare le risorse naturali (suolo, acqua, aria, energia) e ricercare il loro riutilizzo
Coerentemente con i principi di tutela del consumo di territorio agricolo che, sotto la spinta di processi di urbanizzazione e industrializzazione, ha trasformato in maniera profonda l'assetto territoriale, la Giunta Regionale ha emanato un atto di indirizzo con il quale sono stati stabiliti dei criteri per determinare la quota della Superficie Agricola Utilizzata che potrà essere trasformata, con destinazioni urbanistiche diverse, in sede di elaborazione del Piano di Assetto del Territorio.

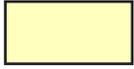
Oltre a quantificare il suolo consumato e quello ancora trasformabile è importante anche capire quando e come avviene il consumo di suolo, cioè valutare le trasformazioni anche in termini di qualità e di compatibilità.

Non sprecare le capacità e le intelligenze delle persone

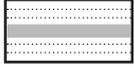
Il PAT di Torri di Quartesolo vuole essere un piano delle opportunità che, a partire dalla qualità del territorio, sviluppa un disegno coerente con le necessità e i desideri espressi dai suoi abitanti. Ciò riguarda la dimensione dell'abitare ma anche quella del lavoro, dunque dovranno essere individuate e analizzate le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive distinguendole per raggio di influenza e per impatto.

Dare valore alla partecipazione

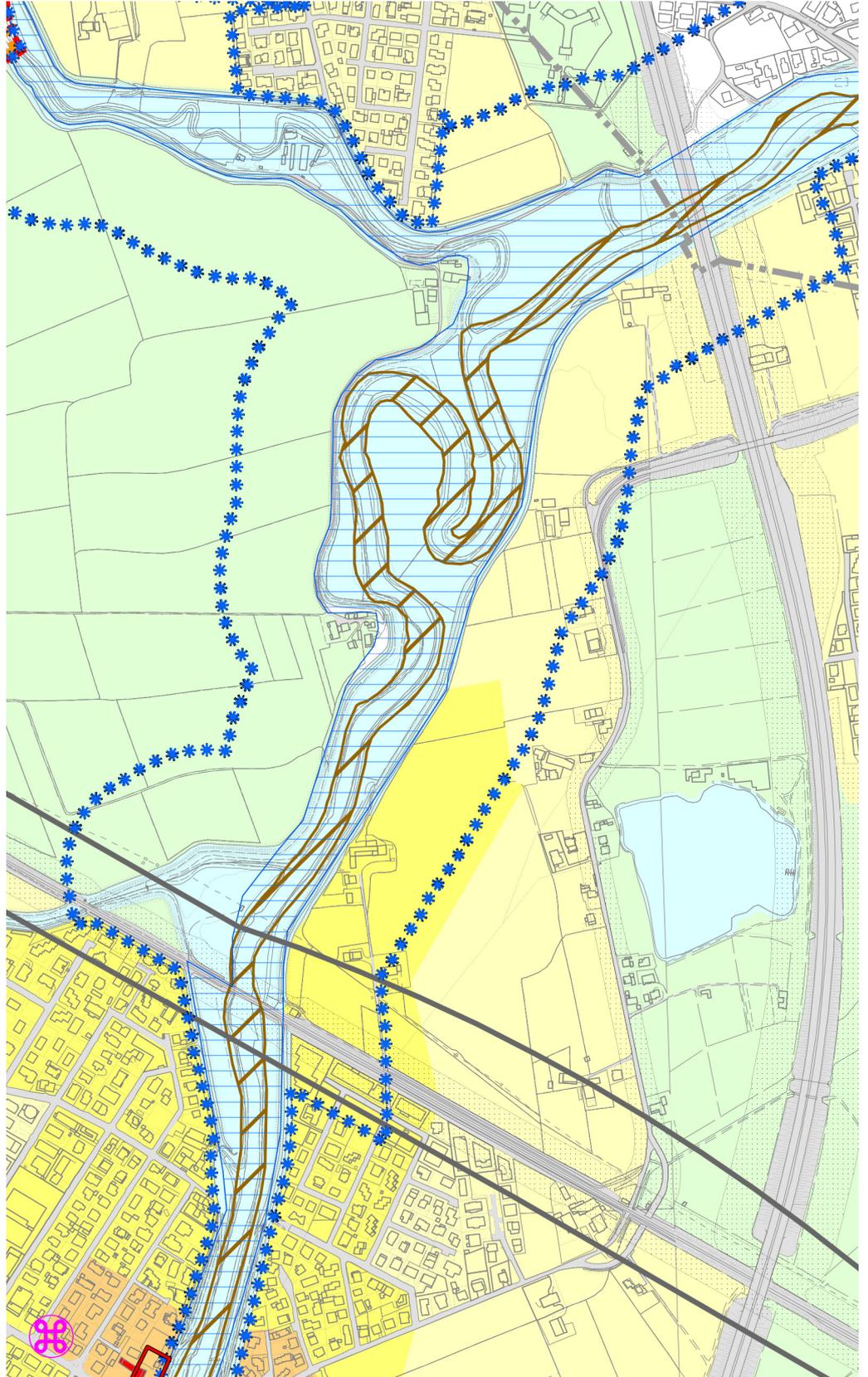
Invito alla partecipazione e riconoscimento del contributo dei cittadini e delle imprese al valore di Torri di Quartesolo, alla realizzazione della sua visione e delle sue vocazioni



Aree a rischio idraulico e idro-geologico in riferimento al PAI
Zone di attenzione idraulica

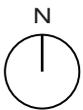


Fascia di rispetto
Viabilità



Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

Estratto Tavola 1
Carta dei Vincoli e della
Pianificazione Territoriale
scala 1:10.000



Analisi dei Vincoli

Il sistema dei vincoli presenti nel territorio di Torri di Quartesolo restituisce l'immagine di un territorio con una presenza significativa di elementi sia di carattere ambientale sia legati alla presenza dell'uomo.

L'area nella quale sorge l'edificio de quo non è caratterizzata da particolari vincoli. Essa è individuata come una zona di attenzione idraulica ma senza alcuna caratteristica di pericolosità. Nell'area limitrofa alla strada scorre la fascia di rispetto stradale (inedificata). Si conferma, pertanto, che i vincoli presenti sono oggi pienamente rispettati

Il vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua sfiora ma non coinvolge l'area in oggetto.

articolo 44 NTO

ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

Esse sono regolamentate dal D.M. n. 1404/68, e successive integrazioni e modificazioni intervenute con il nuovo codice della strada.

Per le fasce di rispetto stradale, prevalgono le indicazioni espresse in grafia di PI, quando più restrittive rispetto ai limiti minimi stabiliti dal citato D.M.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto sono riportate nella tabella che segue:

Fuori dal centro abitato e dalle zone diverse dalle agricole
strade A 60 m (riportate nell'elaborato grafico)
strade C 30 m
strade F 20 m
vicinali 10 m

Dentro il centro abitato e le zone diverse dalle agricole
strade A 30 m
strade C 15 m
strade E/F senza fascia di rispetto

3. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti di cui all'Articolo 66, strutture a servizio della viabilità. Gli ambiti già previsti dal PI sono individuati in planimetria con apposito retino.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, all'interno di queste zone, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali.

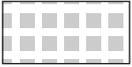
5. Ai sensi dell'art. 1 del DM 1404/68, i limiti imposti dalle fasce di rispetto stradale perdono efficacia, qualora, sull'area interessata, il PI preveda nuovi insediamenti; in tal caso la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della



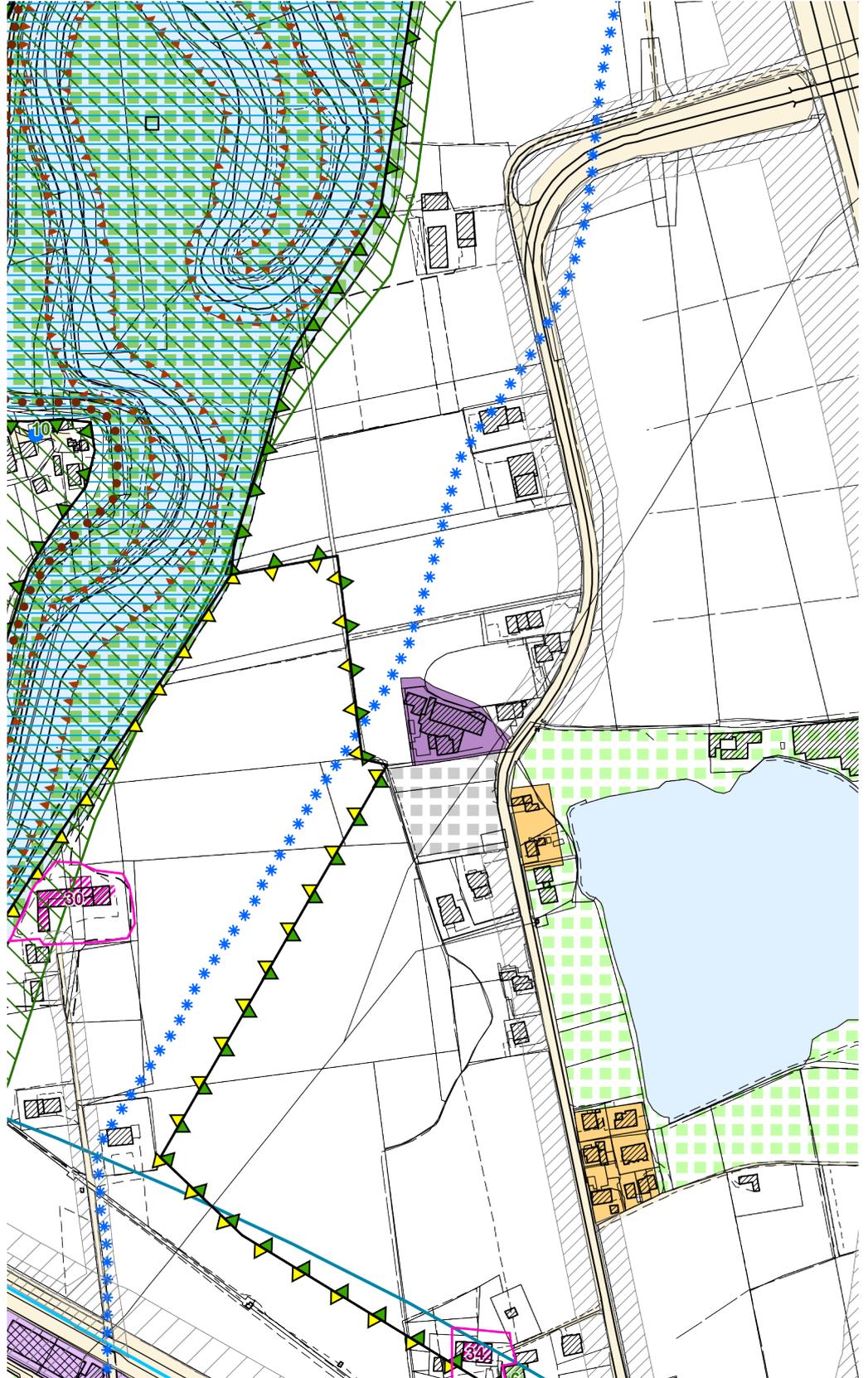
Aree a rischio idraulico e idro-geologico in riferimento al PAI P1 - pericolosità moderata



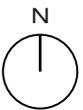
Zonizzazione
D2 - commercio, direzionalità, artigianato di servizio



Zonizzazione
F4 - parcheggi privati



Estratto Tavola 1
Zonizzazione
scala 1:5.000



nuova ZTO di appartenenza.

6. Nella cartografia di PI è rappresentata sia la viabilità pubblica che quella privata, ciò nonostante rimangono invariate le competenze e le responsabilità dei rispettivi proprietari. In entrambi i casi il sedime stradale non contribuisce all'indice di zona.

Descrizione Urbanistica esistente

L'area di progetti è collocata lungo l'arteria territoriale che collega il centro abitato di Torri di Quartesolo con la frazione di Marola. Essa percorre trasversalmente il territorio agricolo in parallelo al fiume Tesina. Lungo la Via Marconi si possono notare delle edificazioni residenziali diffuse e del tipo tradizionale. Dagli elaborati grafici del PAT emerge che l'area in oggetto è definita come urbanizzazione consolidata.

Un punto di forte interesse sociale è rappresentato dal "Laghetto di Marola" che insieme al progetto pianificato "Centro Sport Acque Verdi" potrà dare un'impronta significativa non soltanto al territorio comunale ma per un bacino molto più ampio.

Isolata appare l'area di progetto sia dal punto di vista compositivo del territorio, sia dal punto di vista normativo. Infatti, all'interno di una vasta area agricola, caratterizzata da segni naturali come il fiume Tesina ed il laghetto, si presenta un edificio apparentemente industriale/commerciale ed ampio parcheggio. Il Piano degli Interventi distingue area contenente l'edificio e area a parcheggio in Z.T.O. distinte con la seguente definizione e riferimento normativo.

Z.T.O. D2 **Articolo 30.** **3. ZONE D2**

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

Destinazione prevalente:

attività produttive artigianali, di servizio di cui all'Articolo 31 e attività commerciali in conformità alla normativa comunale per la loro disciplina, approvata ai sensi della LR 50/2012 e dell'Articolo 19.

Destinazioni compatibili

- a) uffici pubblici e privati;
- b) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- c) depositi e magazzini, con esclusione di carburanti e merci pericolose o potenzialmente pericolose;
- d) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- e) pubblici esercizi in conformità alla normativa comunale;
- f) palestre, centri fitness, benessere e simili;
- g) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc. ;
- h) è ammessa inoltre per attività che abbiano una superficie utile minima di mq.1.500, un'abitazione per il titolare o personale di custodia, con un volume massimo di 400 mc una superficie utile abitabile massima (come definita dal DM 801/77) di mq. 75,00;

Destinazioni non compatibili:

- a) residenziale;
- le attività insalubri di cui al successivo comma Articolo 31.
Per le norme su destinazioni d'uso e attuazione si rimanda all'Articolo 32.

Articolo 35. **ZONA D2 COMMERCIO DIREZIONALITÀ ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

1. INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi già edificate.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste al precedente Articolo 30Articolo 29.

3. MODALITA' DI INTERVENTO

Il PI si attua mediante IED nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 30

Z.T.O. F Articolo 43.

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. Tali aree sono quelle definite come zone F dal DM 2 aprile 1968 n 1444.

2. Le zone F comprendono:

a. ZONE F1 zone destinate all'istruzione;

b. ZONE F2 zone per attrezzature di interesse comune; in tali zone sono compresi anche impianti tecnologici e strutture di impianti pubblici quali cabine Enel, Sip, impianti di depurazione;

c. ZONE F3 zone per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport;

d. ZONE F4 aree per parcheggi pubblici

6. Le zone F4 sono destinate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi pubblici.

7. Gli edifici ed impianti di interesse pubblico nelle ZTO F sono indipendenti dalla qualità dei soggetti che li realizzano ai sensi del punto 12 della Circ. Min. LL.PP. n 3210 del 28 ottobre 1967, che si richiama integralmente. (poteri di deroga).



Evidenza area di progetto



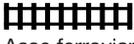
Acqua
_fiume Tesina
_Laghetto di Marola



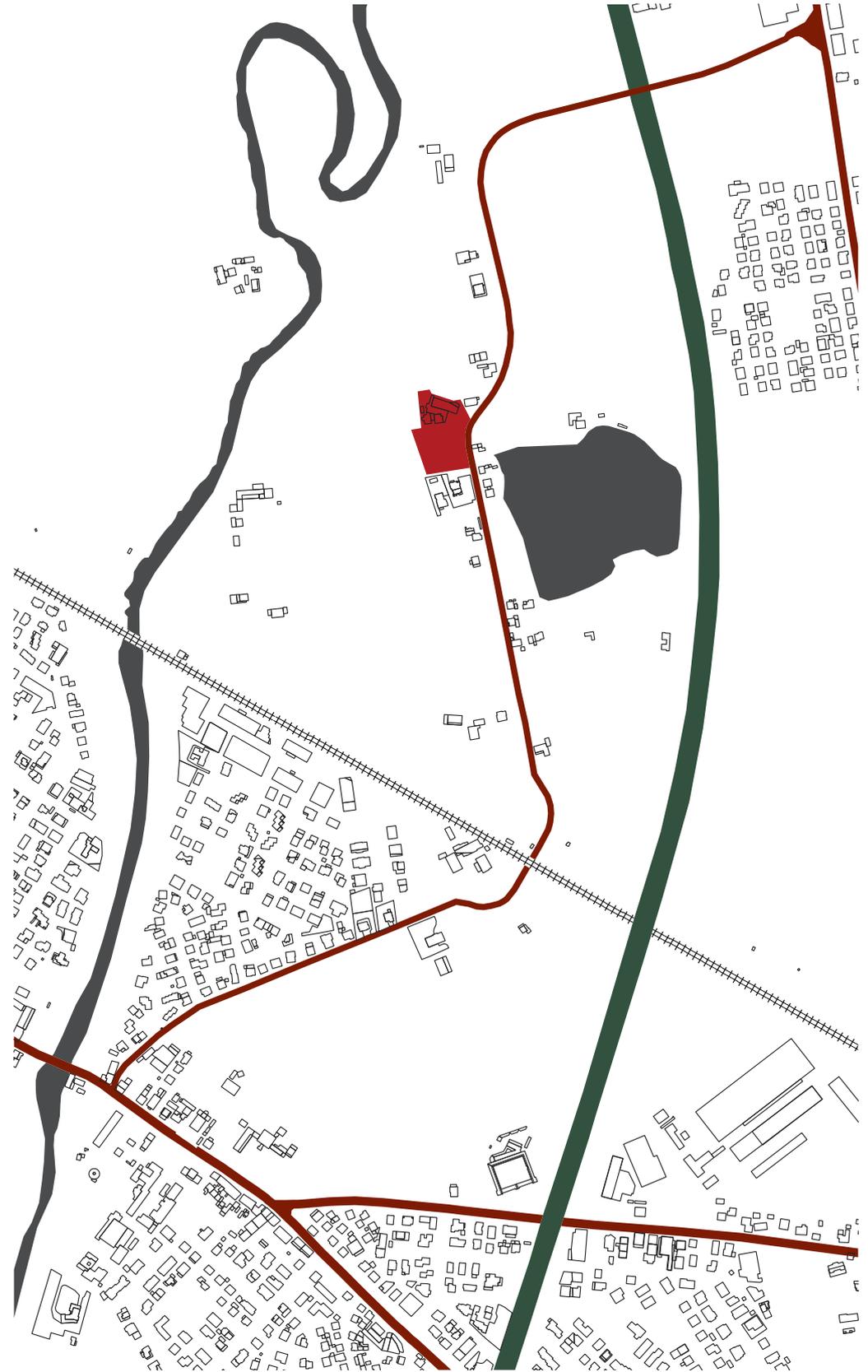
Autostrada
_A31 Valdastico



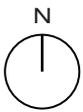
Assi principali
_assi stradali



Asse ferroviario
_ferrovia Milano - Venezia



Assi Territoriali Principali
scala 1:10.000





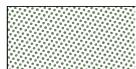
Costruito



Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola



Verde coltivato

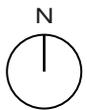


Verde spontaneo



Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

Fonti Naturali
scala 1:10.000



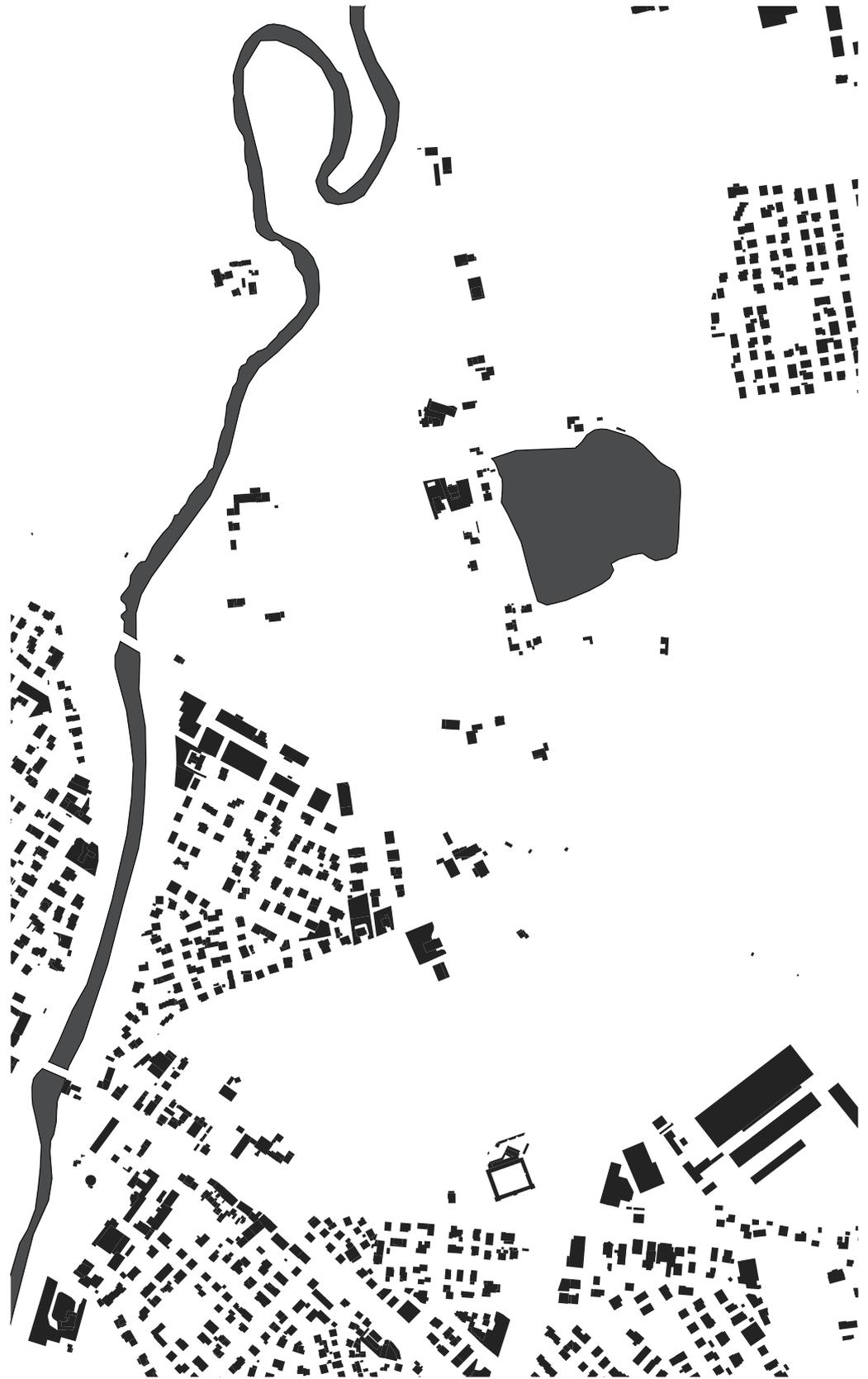


Costruito

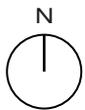


Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

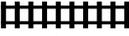


Rapporto Costruito/
NON Costruito
scala 1:10.000




Evidenza area di progetto


Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola


Asse ferroviario
_ ferrovia Milano - Venezia

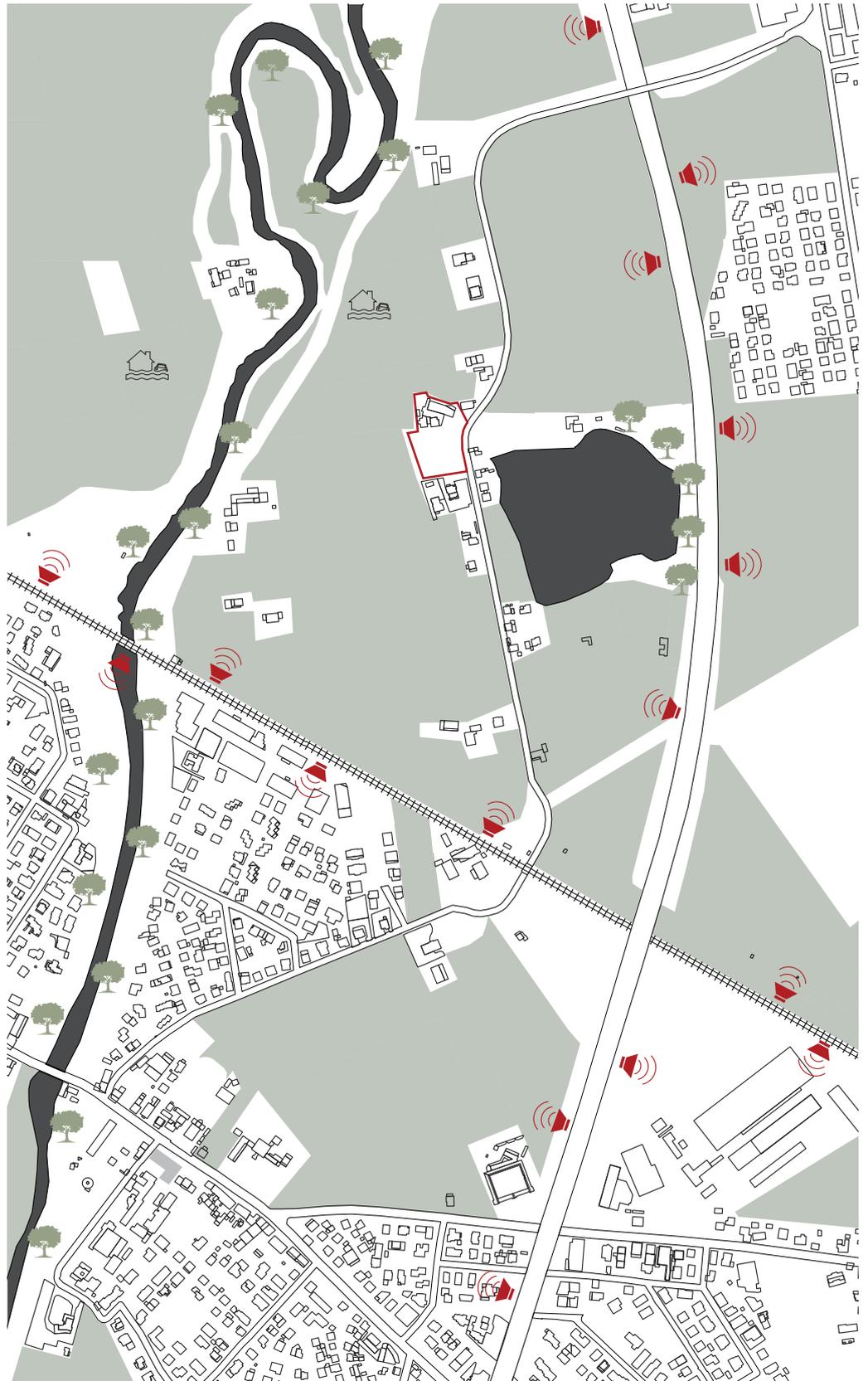
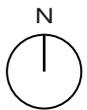
 Rischio alluvione

 Fonte di rumore

 Alberature


Barriera verde
Verde coltivato
e spontaneo

Condizioni Ecologiche ed
Ambientali
scala 1:10.000



**Descrizione
dell'intervento**

In seguito all'acquisto, il proponente intende riqualificare gli immobili esistenti, realizzando un centro culturale-parrocchiale avente le caratteristiche descritte in seguito.

Visto il contesto, la posizione dell'area e dell'immobile, decentrata dal centro urbano e immerso nella natura della campagna veneta, l'obiettivo è quello di riqualificare l'immobile - di notevoli dimensioni e attualmente dismesso - attraverso un intervento mirato, finalizzato a realizzare un nuovo punto di interesse pubblico, sociale e culturale. Tutto ciò, anche in relazione al futuro progetto che sarà realizzato presso il laghetto di Marola denominato "Centro Sport Acque Verdi", rappresenterebbe un incentivo alla vita sociale e allo scambio culturale.

L'accessibilità rimarrebbe invariata, e l'ampio parcheggio pertinenziale esistente aiuterebbe l'attuale viabilità, anche nell'ipotesi della massima affluenza di utenti al centro culturale. Il centro culturale è costituito da un edificio singolo complesso, che ospiterebbe al suo interno varie attività:

- **biblioteca e spazi per la lettura** (con tavoli e sedie, ma anche poltrone, in ambiti interni e/o esterni);
- **spazi per l'ospitalità** (ad esempio la casa dello custode, l'abitazione del parroco);
- **spazi per la convivialità** (una sala ristoro, un magazzino e servizi igienici, un bar destinato a supportare l'organizzazione degli eventi);
- **spazi per la produzione artistica di qualsiasi natura e per lo spettacolo** (una sala multifunzione per le manifestazioni artistiche e per le conferenze con depositi e servizi igienici annessi);
- **spazi per l'amministrazione** (uffici per la gestione del centro);
- **spazi per le attività extra** (sale per le esposizioni temporanee, sale per le feste, oratorio, ecc...);

Fattibilità del progetto

Si tratta di un intervento complesso, il quale intreccia vari ambiti, dall'urbanistica, all'edilizia e all'architettura, fino all'ambito socio-culturale e richiede in primis l'attenta analisi e studio del piano urbanistico.

L'attuale destinazione urbanistica del lotto è ZTO D2 e le relative N.T.O. permetterebbero la realizzazione di un edificio commerciale/direzionale/artigianale. Tuttavia, l'area di progetto non fa parte di un tessuto consolidato, risulta isolato e decentrato.

Pertanto, ai sensi della L.R.V. n. 11/2004, la nuova proprietà intende chiedere la trasformazione urbanistica del lotto in oggetto dalla Z.T.O. D2 alla Z.T.O. F2, proponendo al Comune di Torri di Quartesolo la sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 della LRV n. 11/2004, finalizzato alla realizzazione finale del centro culturale sopra descritto.

L.R. 11/2004**Art. 31 bis - Edifici e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.**

1. La Regione e i comuni del Veneto, ciascuno nell'esercizio delle rispettive competenze, individuano i criteri e le modalità per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica, delle confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato siano disciplinati ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, e delle altre confessioni religiose.
2. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Art. 31 ter - Realizzazione e pianificazione delle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

1. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, lo strumento urbanistico comunale, per le aree e per gli immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, garantisce:

- a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
- b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
- c) la presenza di distanze adeguate tra le aree o gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose;
- d) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico;
- e) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili;
- f) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

2. Lo strumento urbanistico comunale sottopone alla disciplina di cui al comma 1 anche le aree scoperte destinate o utilizzate per il culto, ancorché saltuario.
3. Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni di cui al comma 1 il richiedente sottoscrive con il comune una convenzione contenente anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti.
4. Fino all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle disposizioni di cui al comma 1, le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, previa stipula di apposita convenzione con il comune, sono realizzate:
 - a) nei comuni dotati di PAT nelle aree per servizi individuate ai sensi dell'articolo 31, comma 2, lettere d) ed f) così come disciplinate dal PI;
 - b) nei comuni non dotati di PAT nelle zone territoriali omogenee F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
5. In deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, fino all'approvazione del primo PAT i comuni possono adottare varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'attuazione di quanto previsto dal comma 1, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.
6. Resta ferma la facoltà per i Comuni di indire referendum nel rispetto delle previsioni statutarie e dell'ordinamento statale.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

Proposta

Alla luce della normativa citata e della natura del progetto, la proponente, ritenendo il progetto di alto valore socio-culturale, s'impegna a effettuare le opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico necessarie, sia mette a disposizione la struttura alla collettività.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare

- **strade e accessi:** sistemazione della strada esistente e miglioramento dell'accessibilità al lotto, assicurando sin dalla fase progettuale l'obiettivo di garantire il corretto flusso di traffico, evitando di generare situazioni di traffico intenso;
- **segnalatica stradale:** adeguamento della segnaletica stradale in base alla nuova viabilità di progetto;
- **area verde:** sistemazione del lotto verso il confine della strada a verde e alberature;
- **fonti di energia rinnovabile:** realizzazione delle pensiline di copertura dei parcheggi contenenti i pannelli per la produzione di energia solare.

Messa a disposizione del centro a favore della collettività

- **apertura al pubblico del centro:** messa a disposizione della collettività di alcuni spazi, secondo tempistiche e modalità da concordare con l'Amministrazione comunale;
- **servizio d'interesse pubblico:** si mette a disposizione alcuni spazi del centro, secondo modalità da concordare con l'amministrazione, per l'organizzazione di convegni e iniziative culturali.

Dati Urbanistici

Dall'analisi dello stato di fatto si possono individuare seguenti dati e parametri che verranno confermati in seguito ad un rilievo strumentale del lotto e dal rilievo diretto dell'edificio.

Superficie territoriale	3.149 mq	
Rapporto di copertura	60%	
Indice edificatorio	6 mc/mq	
Superficie utile	1.889 mq	
Superficie coperta	1.369 mq	disposizione verificata
Altezza massima	8,00 m	disposizione verificata

Volume complessivo 7963 mc

*da verificare il volume a disposizione in base alla variante del Piano degli Interventi.

Principali destinazioni d'uso allo stato di fatto:

- discoteca
- ristorante
- affittacamere

Sunto delle Superfici allo stato di fatto:

piano terra:	discoteca	692 mq
	affittacamere	63 mq
	ristorante	614 mq
piano primo:	discoteca	386 mq
	affittacamere	134 mq
<u>totale:</u>	discoteca	1.078 mq
	affittacamere	197 mq
	ristorante	614 mq



Evidenza area di progetto



Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola



Ponti/ sovrappassi/
sottopassi



Zona industriale/ artigia-
nale/ produttiva



Edifici religiosi



Cimiteri



Scuole

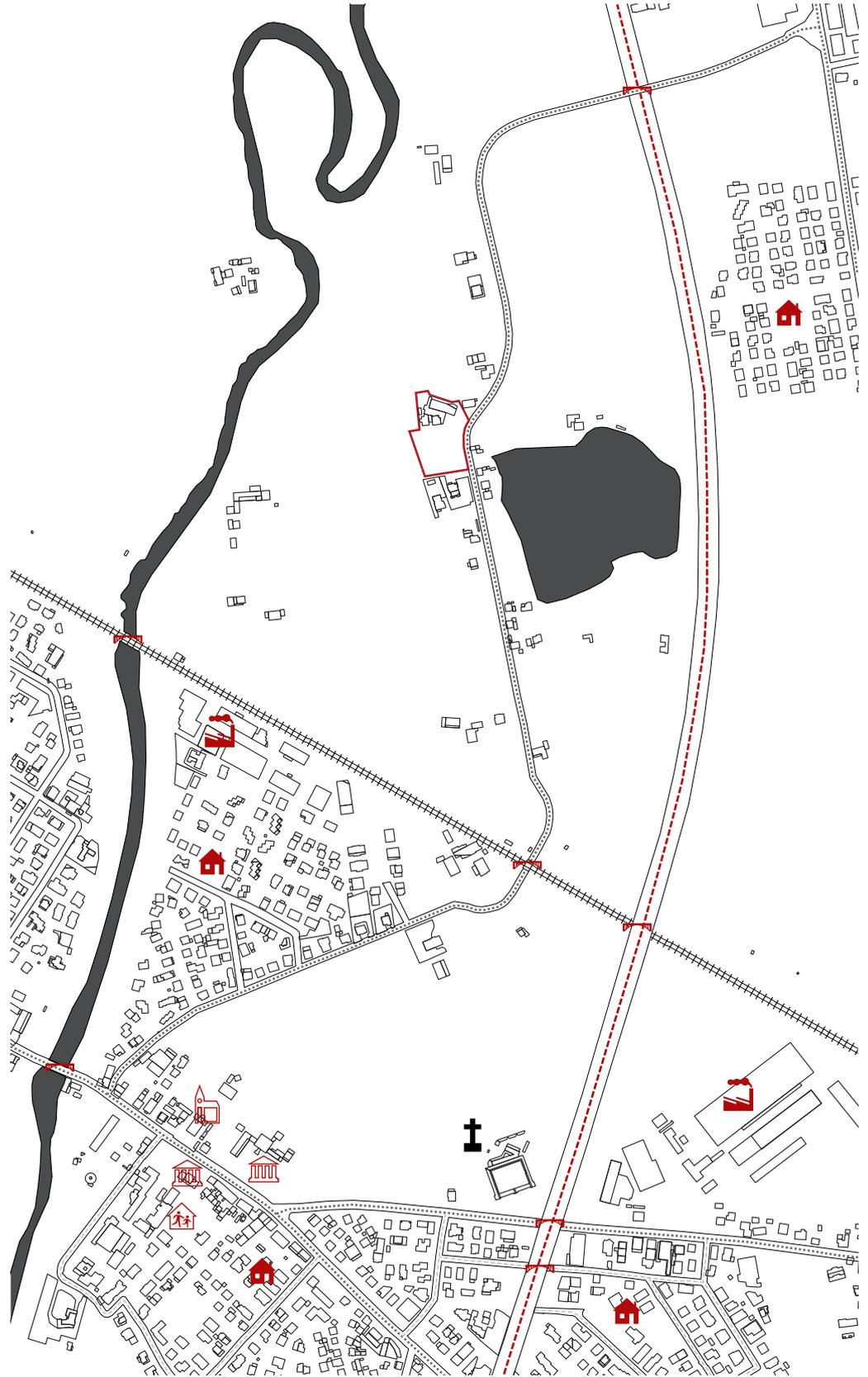


Edifici di rilevanza stori-
ca/protetti/ville

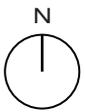


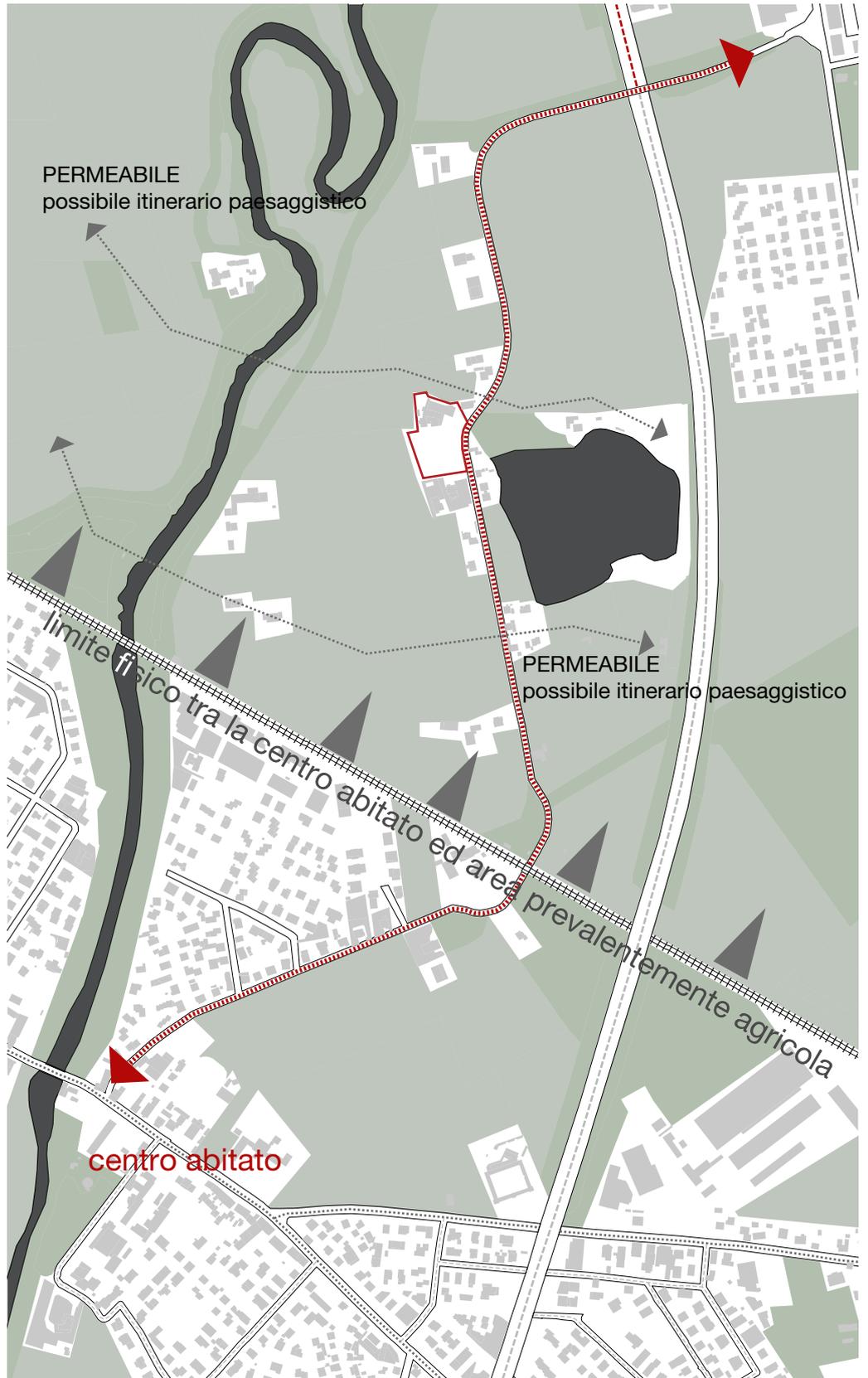
Area Residenziale

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Prot. n. 0024570 del 29-12-2020.

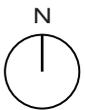


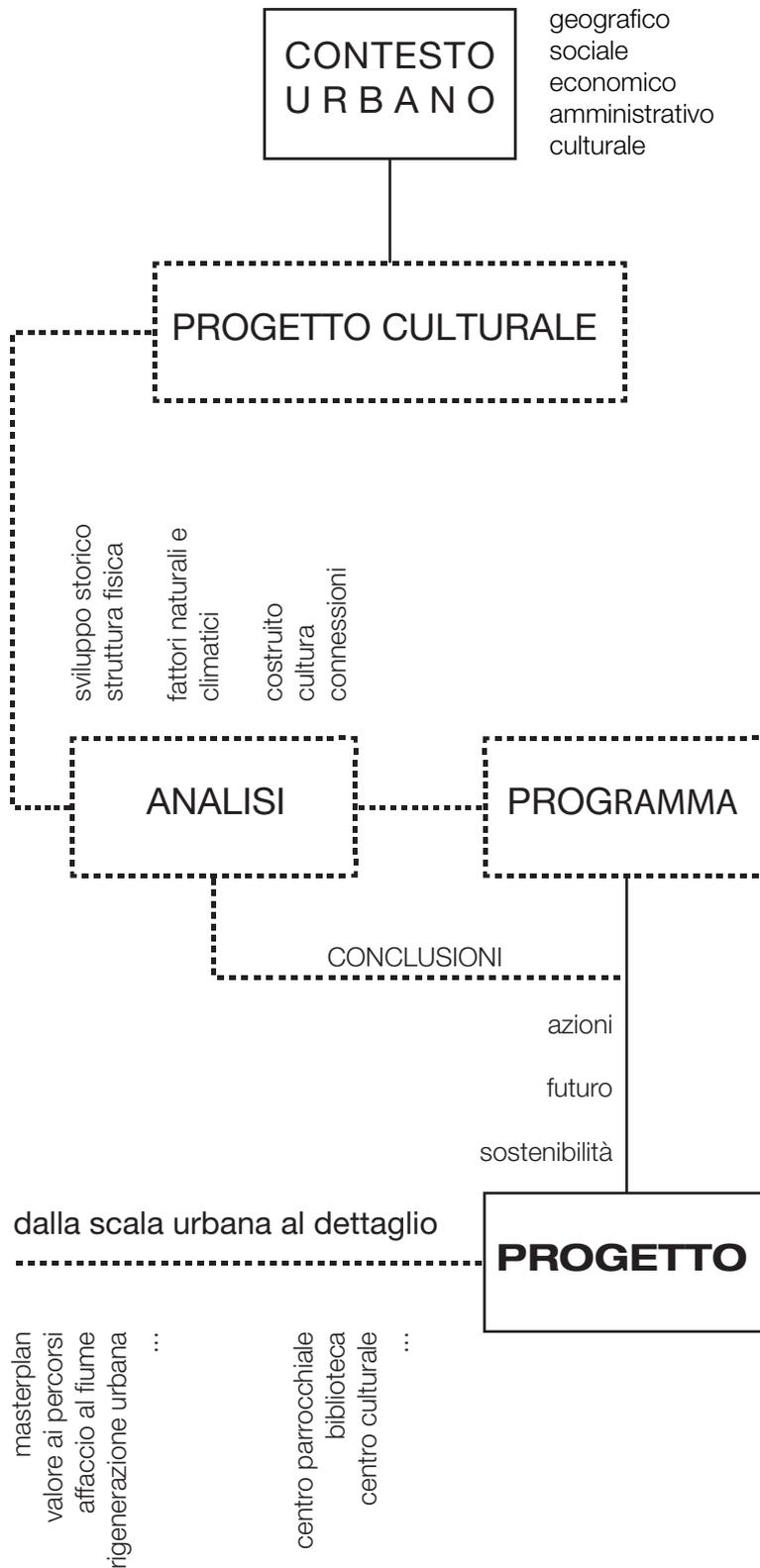
Punti di Interesse
scala 1:10.000





Peculiarità dell'area
scala 1:10.000







Mobilità Viabilità

Come citato nei paragrafi precedenti, il Comune di Torri di Quartesolo è caratterizzato dalla presenza di importanti arterie di trasporto sia veicolare che ferroviario. Infatti, il nodo più importante rappresenta il casello autostradale di Vicenza Est e la interconnessione dell'autostrada A4 con la A31. Lo svincolo di Vicenza Est registra la presenza della tangenziale che collega i due principali caselli del capoluogo.

Un altro punto d'interesse viario rappresenta via Roma che attraversa il centro abitato del Comune di Torri di Quartesolo, che ha forte impatto soprattutto nelle ore di punta.

Di grande importanza risulta la rete ferroviaria con la stazione nella frazione di Lerino, soprattutto nelle ore di punta quando accoglie i studenti e lavoratori pendolari.

Via Marconi, che attraversa l'area di progetto, è una strada secondaria che collega il centro abitato del Comune di Torri di Quartesolo con la frazione di Marola. Flussi di traffico intenso si registrano nelle ore di punta, senza però creare grandi disagi.

Il motivo è che non vi sono particolari punti d'interesse che potrebbero provocare code e rallentamenti.

L'accesso al Laghetto di Marola avviene mediante l'impiego di una strada secondaria e non crea particolari disagi impattanti al traffico.

Il trasporto pubblico urbano ed extraurbano è convogliato su via Roma e nelle frazioni di Marola e Lerino.

L'unico modo per raggiungere l'area interessata è mediante l'impiego di veicoli privati o, in via alternativa, di motocicli o biciclette. La pista ciclabile pianificata lungo il fiume Tesina rappresenterebbe il punto di forza nell'ottica del raggiungimento dell'area secondo uno scenario "NO AUTO".

Teoricamente, un significativo impatto dal punto di vista di viabilità automobilistica potrebbe creare la formazione dei nuovi punti di interesse pubblico, quali il pianificato centro sportivo ed il proposto centro culturale.

Tuttavia, avendo a disposizione un'ampia area dei parcheggi e allo stato di fatto due punti di accesso, si ritiene che l'aumento del flusso veicolare non determinerebbe alcun effetto significativo sia sotto il profilo del traffico veicolare sia ecologico ed acustico.

In conclusione, si attesta che non si rilevano criticità particolari e che comunque le opere di segnaletica e viarie appaiono del tutto idonee a regolare eventuali criticità che possono manifestarsi in relazione all'insedianda attività.



Evidenza area di progetto



Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola



Costruito



Autostrada
_A31 Valdastico



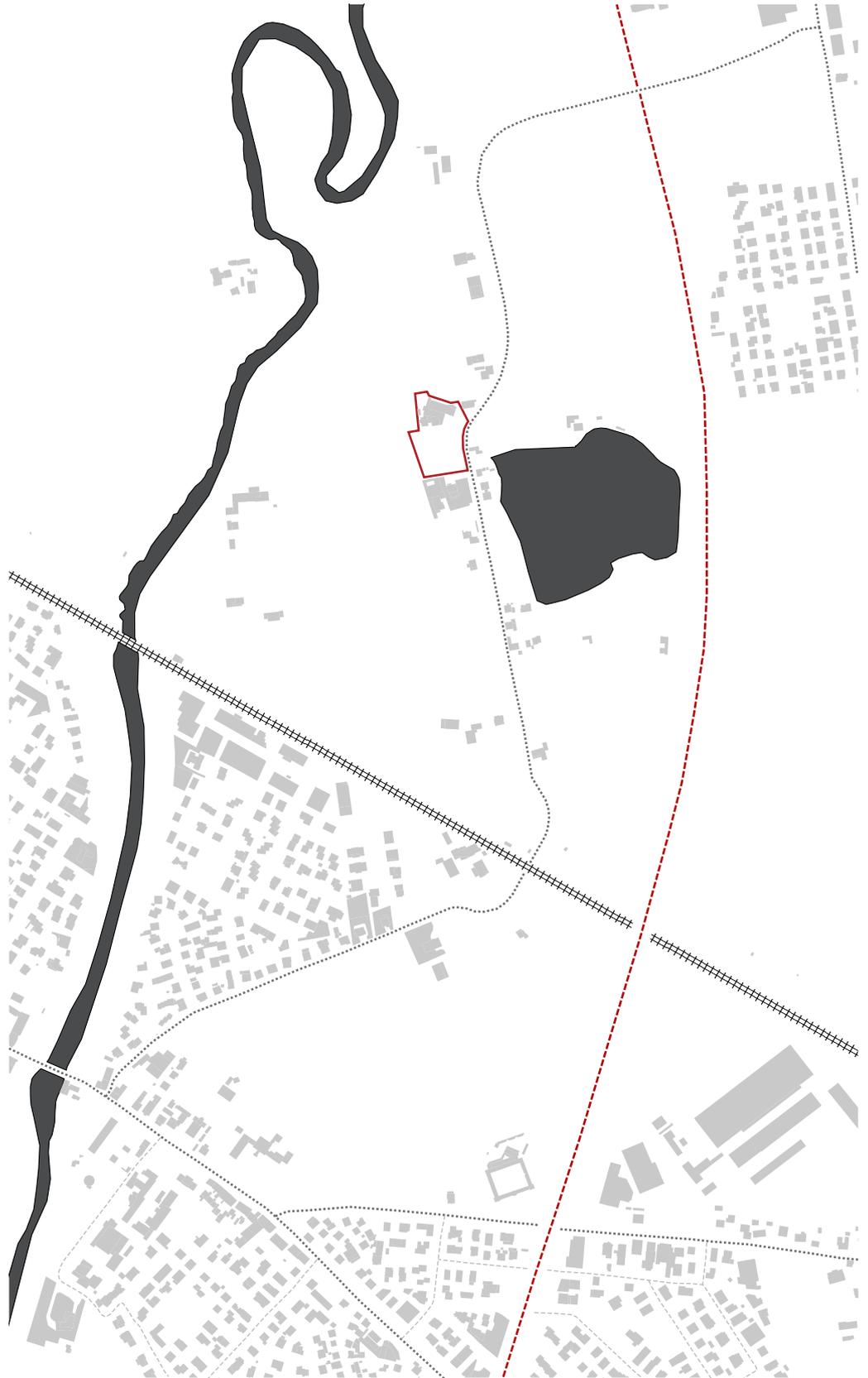
Assi principali
_assi stradali principali
strade di prima categoria



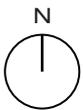
Assi secondari
_assi stradali secondari
strade di seconda categoria



Asse ferroviario
_ferrovia Milano - Venezia



Analisi delle Strade
scala 1:10.000





Evidenza area di progetto



Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola



Costruito

Autostrada
_A31 Valdastico

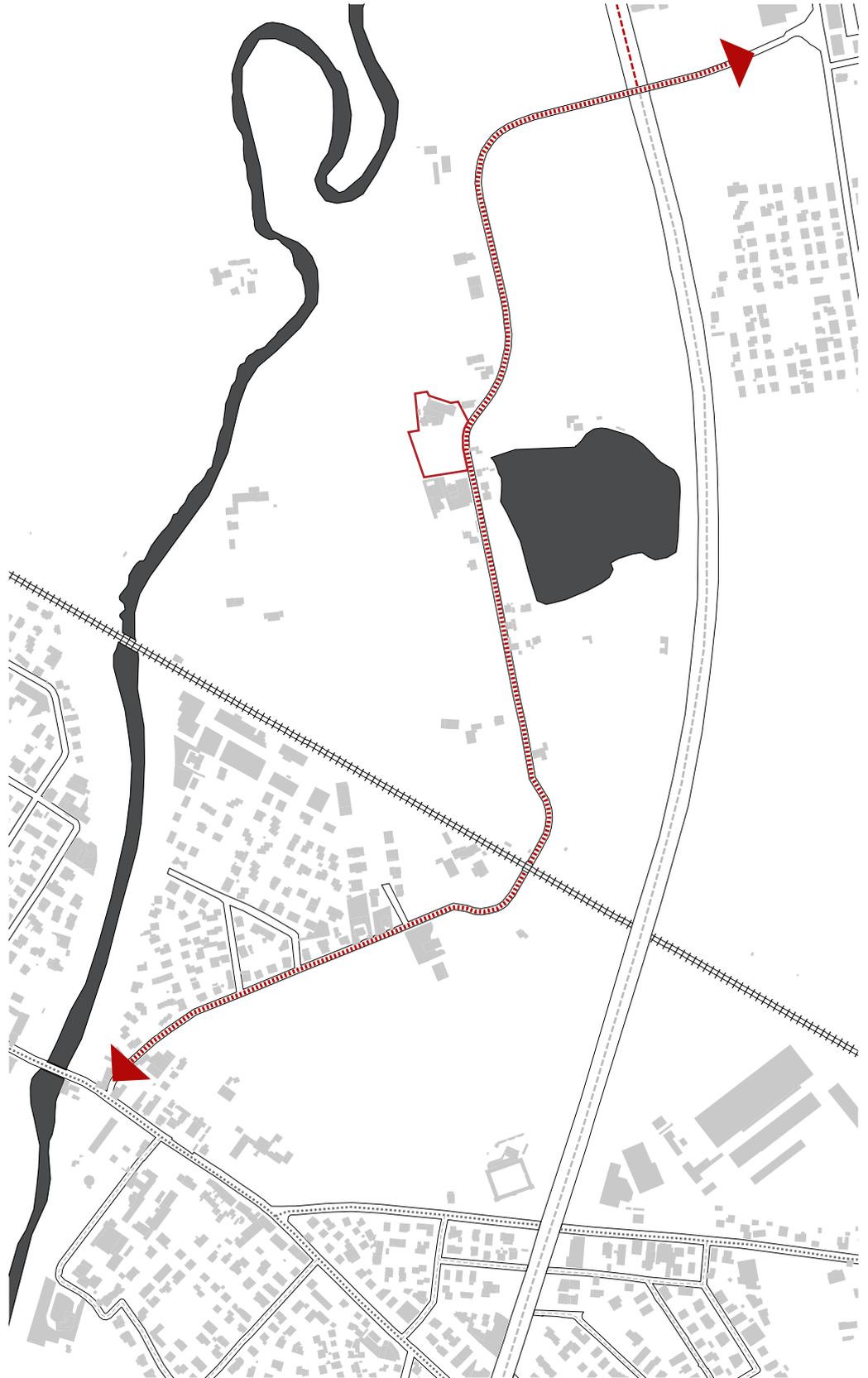
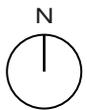
Asse principali
_assi stradali principali
strade di prima categoria

Asse secondari
_assi stradali secondari
strade di seconda categoria

Asse ferroviario
_ferrovia Milano - Venezia

Accessibilità
_movimenti "da/ per" area di progetto

Accessibilità/ Movimenti
scala 1:10.000



Accessibilità



Evidenza area di progetto



Acqua
_ fiume Tesina
_ Laghetto di Marola



Costruito



Autostrada
_A31 Valdastico



Asse principali
_assi stradali principali
strade di prima categoria



Asse secondari
_assi stradali secondari
strade di seconda categoria



Asse ferroviario
_ferrovia Milano - Venezia



traffico
automobilistico

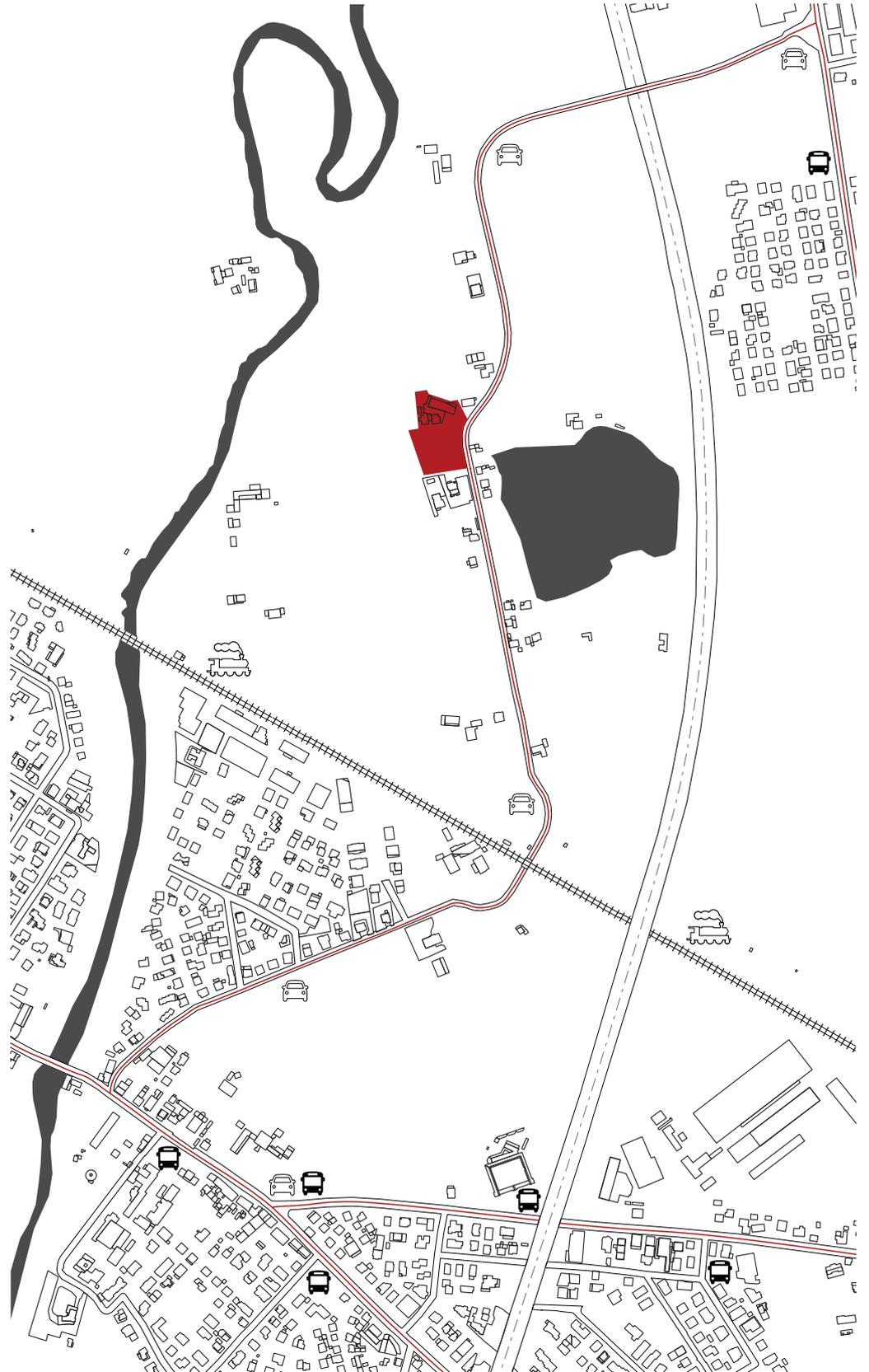
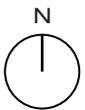


fermate trasporto
pubblico



traffico ferroviario

Viabilità
scala 1:10.000



Viabilità

Compatibilità Idraulica

“L’area di Torri di Quartesolo è posta a Sud del limite inferiore delle risorgive. Il materasso alluvionale sciolto che costituisce il sottosuolo della zona ha uno spessore variabile (180-250 m) al di sotto del quale affiora il substrato roccioso. I depositi sciolti sono costituiti nella parte più profonda da alluvioni prevalentemente ghiaioso-sabbiose, legate alla conoide fluvioglaciale dell’Astico, e nella parte più superficiale da sabbie, limi e argille, riferibili ai depositi alluvionali del Brenta.

Uno dei parametri idrogeologici rilevanti per lo studio della risposta che i terreni riescono a dare alle sollecitazioni idriche esterne, quali precipitazioni, presenza di falda freatica o acque di esondazione, è la permeabilità intrinseca, cioè la capacità del terreno di farsi attraversare da un liquido.”

L’intervento non presenta criticità ambientali, in quanto non si estende la superficie agricola utilizzata, né si alterano le dinamiche rilevanti in tal senso, prospettandosi un intervento di manutenzione/ristrutturazione del plesso attuale. Inoltre, si prospetta comunque un’opera di mitigazione idraulica, consistente nella realizzazione di un sistema drenante efficiente sia verso la fognatura pubblica delle acque meteoriche, sia lungo il confine verso il terreno agricolo, cosicché il risultato complessivo va valutato come un miglioramento per il profilo in commento.

Analisi Ambientale

Sull’immobile e sul lotto di appartenenza non risulta presente alcun tipo di vincolo, tutela e/o di salvaguardia ambientale.

Gli usi del suolo dell’area come desunti dal quadro conoscitivo del PAT e verificati sul posto, escludono la presenza di habitat di specie. Le caratteristiche degli interventi, portano alla conclusione che eventuali effetti perturbativi quali ad esempio, rumori, emissioni, inquinamento luminoso, rifiuti, acqua e scarichi potrebbero costituire un impatto indiretto per la fauna di passaggio; in considerazione della temporaneità del fenomeno legato alla fase di cantiere, la bassa entità prevista nel rispetto dei limiti di legge, la localizzazione degli interventi con aree già urbanizzate con fattore determinato dalla presenza delle attività dell’uomo, determinano che la variazione rispetto allo stato di fatto non risulta significativa allo stato attuale dei luoghi per cui tali da poter escludere il manifestarsi di effetti significativi negativi per le specie di interesse comunitario frequentanti tali aree.

In base a quanto sopra riportato ed alla natura del futuro progetto, non sussiste la necessità di sottoporre il progetto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale.

Si dichiara che l'intero costo dell'intervento sarà a carico del soggetto proponente, senza alcun onere per il Comune.

Conclusione

La riqualificazione dell'area privata in oggetto con il riuso dell'edificio esistente in virtù del tema di archeologia industriale e rigenerazione dell'area dismessa appartenente alla città diffusa veneta, è una grande risorsa per la creazione di un novo polo della vita e dell'inter-scambio culturale. Esso non sarebbe limitato solamente al Comune di Torri di Quartesolo ma bensì assumerebbe le dimensioni molto più ampie.

Per i motivi descritti nei paragrafi precedenti si richiede al Sindaco e agli uffici competenti una valutazione del progetto e di un parere preliminare.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede
Dušan Jovanović architetto