

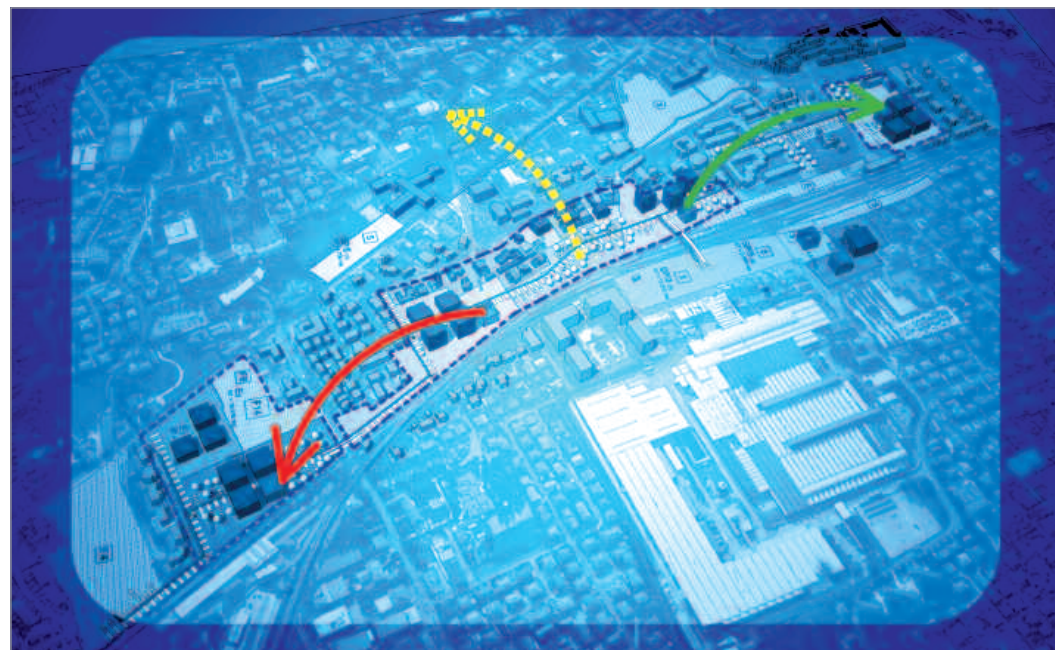
Rivedendo il vecchio Piano Parolini è possibile pensare e realizzare nuovi e interessanti equilibri edilizi...

BASSANO 2020. Spazio alle idee e volume ai sogni di una nuova città

Il Masterplan propone l'utilizzo di due strumenti innovativi definiti dalla Legge Urbanistica Regionale, le *Perequazioni* e i *Crediti Edilizi*, per portare a Bassano il tema dell'urbanistica contrattata grazie al rilevante interesse pubblico.

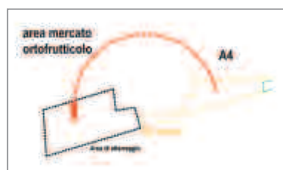
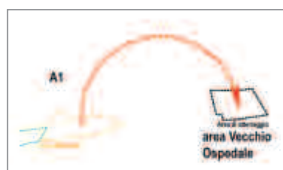
A fianco

Il planivolumetrico del Masterplan Bassano 2020 con indicate le tre zone che utilizzeranno gli strumenti di "Perequazione" e "Crediti Edilizi" previsti dalla LR 11/2004.



Sotto

La schematizzazione della proposta di perequazione del Masterplan. Il 15% del volume concesso viene spostato dalla originaria localizzazione (aree di decollo) in altri ambiti e con destinazione specifica (aree di atterraggio: *Centro Civico* nell'area del Vecchio Ospedale e *Housing Sociale* nell'area del Mercato Ortofrutticolo).



Proposta generale

Il Masterplan Bassano 2020 prevede una profonda rivisitazione dei piani urbanistici già approvati che ricadono all'interno dell'area di studio. In essi le volumetrie previste, la morfologia, la viabilità, le destinazioni d'uso, appaiono ormai inadeguate alle mutate richieste della città. E questo è vero sia dal punto di vista del "Progetto di Città", di cui le aree oggetto di studio sono un brano importante e strategico, sia dal punto di vista della fruizione degli spazi e dei prodotti edilizi futuri.

Revisione e riconversione del PPE n. 4 (Piano Parolini)

La politica di intervento all'interno del PPE n.4 (Piano Parolini) viene ampiamente rivista dal Masterplan, soprattutto controllando la portata degli indici volumetrici previsti originariamente. Si è infatti constatato che quanto indicato in progetto risultava troppo oneroso in

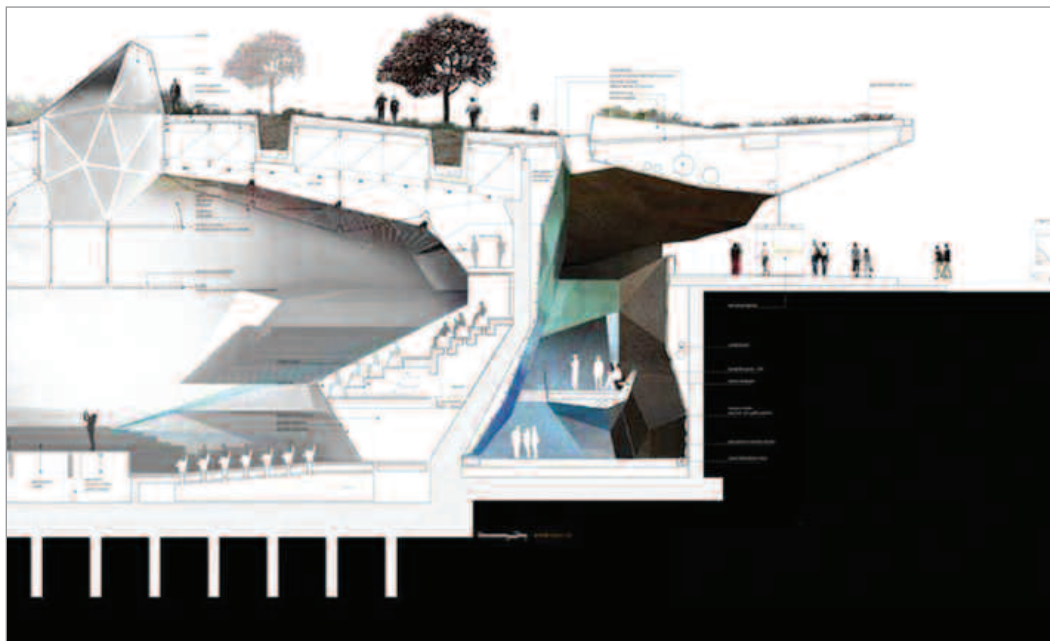
termini di volumetria e di occupazione di suolo, al netto degli standard effettivamente localizzati (solo 5.288 mq di standard secondari su un totale calcolato di mq 22.396) per questa importante parte di città, compressa in tutto il suo perimetro, oltre che dall'ambito della ferrovia, e che necessita invece di uno sviluppo edilizio più contenuto, con maggiori spazi civici urbani. Un'area che deve guardare alla città compatta e solare nella definizione morfologica dei volumi, prevedendo uno spostamento in altra area, ovvero una *perequazione*, di una parte dei volumi massimi possibili. Ed è questa una delle parti innovative inserite nel Masterplan, assieme a una diversa definizione delle destinazioni d'uso previste e a una diversa previsione e localizzazione degli standard pubblici. I meccanismi di perequazione e dei crediti edilizi (previsti nella L.R. Veneto 11/2004), che sono in

via di definizione presso gli Uffici Tecnici, permetteranno, in dialogo con gli aventi diritto, di trovare nuovi equilibri edilizi per evitare alla nostra comunità le conseguenze critiche dei carichi urbanistici derivanti (se lasciati inalterati), agevolando anche gli imprenditori nel valorizzare ulteriormente i loro interventi con l'esecuzione di prodotti edilizi più qualificati e meglio inseriti nel contesto urbano, di nuova e moderna concezione, e di conseguenza rendendoli maggiormente appetibili per il mercato immobiliare.

Fasi operative

I passaggi obbligati per ricomporre in modo organico il PPE n.4 in generale sono:

1) La totale e profonda revisione della convenzione già stipulata dalla precedente Amministrazione nel 2007 con i proprietari sottoscrittori, in particolare la modifica dell'asse stradale previsto nella stessa, in funzione delle nuove



soluzioni di localizzazione degli standard e del parcheggio interrato indicate nel Masterplan;

2) La ridefinizione delle quote residenziali e commerciali-direzionali nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso previste per l'area, ai fini del calcolo dei relativi standard dovuti per ciascuna destinazione, portando il rapporto dall'attuale 80/20 a un più consono 50/50. Ciò permetterà di prevedere e localizzare da subito gli standard necessari in modo razionale e omogeneo, evitando di incorrere negli errori del passato, rimandando il reperimento dei maggiori standard dovuti in loco nel caso di cambi di destinazione d'uso a opere ultimate, senza di fatto la possibilità di localizzare la maggiore quota di verde e parcheggi necessari;

3) L'applicazione dei principi e regole del RES (Regolamento Edilizio Sostenibile);

4) La concertazione con la Pubblica Amministrazione per la progettazione degli spazi civici urbani, che dovranno armonizzarsi

con quanto previsto globalmente nel Masterplan;

5) La ricerca dell'accordo con alcuni proprietari (area Italgas e altri privati) per spostare completamente i loro diritti edificatori in altri ambiti di prossima definizione, attraverso lo strumento della perequazione con credito edilizio. Condizione di base per concretizzare la nuova ipotesi di localizzare una buona parte degli standard primari in superficie nell'area identificata con la sigla C1, bari-centrica a tutto il PPE n.4, e di realizzare il parcheggio pubblico aggiuntivo di 9.000 mq imposto dalla Regione Veneto, oltre a una quota rilevante degli standard secondari, nell'area sottostante, con un parcheggio seminterrato a tre livelli utilizzando l'ingresso dalla depressione del sottopasso ferroviario di via Tabacco (-6,90 ml dalla quota di via Miazzi), servendosi di una apposita rotonda in corrispondenza dell'intersezione col nuovo asse viario lungo la ferrovia;

6) Consentire una monetizzazione degli standards secondari nella

misura massima del 50% (contro l'attuale 77%) al fine di non privare l'area di intervento di quegli spazi pubblici oggi quanto mai necessari.

Comparti A1 e A4 (nuove classificazioni)

Per i comparti a nord (A1) e a sud (A4), sono da prevedere i seguenti passaggi:

1) Con lo strumento della perequazione si prevede lo spostamento del 15% dei volumi assentiti e edificabili in altri ambiti discontinui in atterraggio nell'area del Vecchio Ospedale, con le destinazioni previste (Centro Civico-Auditorium), per le superfici in decollo dal comparto A1, e nell'area del Mercato Ortofrutticolo, con destinazione di Housing Sociale, per le superfici in decollo dal comparto A4;

2) La realizzazione della quota parte degli standard a verde e dei nuovi spazi a parcheggio interrato (area Italgas e altri) nelle modalità e caratteristiche previste nel Masterplan (giardini pensili, piste ciclabili, punti di bike sharing).

SCHEGGE

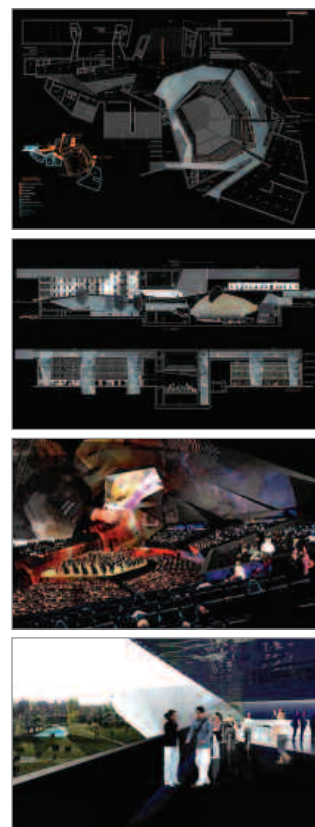
A fianco

Particolare della sezione del Nuovo Auditorium di Padova, dello studio Cecchetto e Associati.

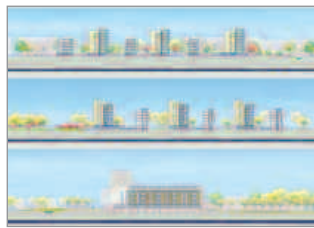
Un luogo della collettività, dove si ascolta e si produce musica, in grado di vivere intensamente tutto l'anno e dove attività culturali e ricreative si integrano e sovrappongono. L'area d'intervento e il suo paesaggio, ai margini del centro storico e adiacente al Canale Piovego, che collega Padova con Venezia, suggeriscono forme e caratteri al progetto. La soluzione parzialmente ipogea permette di mitigare con efficacia l'impatto del grande volume, cui s'aggiunge il tetto verde piantumato, che ha il medesimo scopo.

Sotto

Pianta principale, sezione e viste del nuovo Auditorium di Padova, dello studio Cecchetto e Associati.



A fianco e sotto
Intervento di Social Housing in via Pertini nel quartiere Bissuola a Mestre (VE), dello studio Glass Architettura, vincitore del premio "Mattone d'Oro 2009". Il progetto ha tra gli obiettivi principali la ricerca di un equilibrio tra densità urbana e sostenibilità, per costituire nuove centralità, bordi urbani dalla morfologia più nitida e, soprattutto, al fine di contenere il consumo di territorio a uso esclusivo e la conseguente cementificazione diffusa.



IL GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTI

Arch. Massimo Vallotto
Arch. Antonio Gugliemini

COLLABORATORI

Arch. Roberto Costa
Arch. Diego Gnoato

CONSULENTI

Arch. Emanuel Lancerini
Arch. Luca Ugolini
Arch. Valentina Antoniucci



Perequazione e crediti edilizi

I volumi edificatori sottratti alle previsioni nelle aree interessate vengono recuperati dai proprietari tramite gli strumenti indicati dalla LR del Veneto n.11/2004, ovvero "perequazione" e "crediti edilizi" (da art.35 a art. 39), seguendo dettami del protocollo messo a punto dalla Pubblica Amministrazione. Esistono diverse modalità attuative della perequazione, una di queste è relativa al comparto continuo, e un'altra al comparto discontinuo; nel comparto continuo, dove il lotto o i lotti sono in continuità tra loro, si tende ad attuare una concentrazione edificatoria a vantaggio di una maggiore disponibilità di suolo libero, che potrà essere utilizzato per la realizzazione dei maggiori standard previsti; il comparto discontinuo si caratterizza invece per una serie di lotti, tutti inseriti nello stesso comparto, ma fisicamente distanti tra loro; in questo caso la concentrazione avviene spostando le quantità volumetriche da uno o più lotti (lotti di "decollo") in un lotto deputato ad accogliere le quantità edificatorie (lotto di "atterraggio"), che potranno essere a compensazione o in aumento rispetto agli indici

propri delle aree di atterraggio. Il Masterplan prevede l'utilizzo di entrambe queste modalità, ovvero sia la perequazione su comparto continuo, per esempio nel caso previsto nelle aree a est della ferrovia (P.P. 9), che la perequazione per comparto discontinuo, come per esempio nel caso dei settori A1 e A4 con atterraggio rispettivamente nell'area Vecchio Ospedale e nell'area del Mercato Ortofrutticolo, oppure come nel caso dell'area Ex Italgas, con la successiva individuazione di potenziali aree di "atterraggio" esterne all'area del Masterplan o altre modalità di acquisizione. È da sottolineare che le perequazioni provenienti dal PPE n.4 e previste in atterraggio nell'area del Vecchio Ospedale e nell'area del Mercato Ortofrutticolo sono state ipotizzate, nel calcolo delle superfici utili e dei volumi movimentati dal Masterplan, in aumento rispetto agli indici di zona previsti, con un'ottica premiale quindi al fine di promuovere l'adesione dei proprietari al meccanismo perequativo. Tuttavia l'Amministrazione Comunale potrà decidere, in sede di definizione dei criteri perequativi, un diverso utilizzo delle pere-

quazioni stesse. L'applicazione della perequazione urbanistica consentirà di realizzare nuove significative parti di città con una maggiore disponibilità di area pubblica. Nell'area individuata è previsto anche il possibile trasferimento di standard urbanistici, che consentiranno di potenziare, per esempio, i parcheggi nelle aree dove più sarebbero utili, come nell'area vicino alle scuole Graziani, o ampliando il parcheggio a est del tracciato ferroviario.

Per gli scettici

Da Giordano Bruno a Copernico, da Galileo Galilei a Cristoforo Colombo, la storia è costellata di persone che hanno saputo andare oltre i paradigmi della disciplina conosciuta, per esplorare nuovi ambiti e aprire scenari diversi e diverse prospettive. Pur consci dell'improbabile paragone con queste figure, oggi ci troviamo di fronte anche noi alla necessità di utilizzare strumenti nuovi, che rifondano la strategia di intervento della progettazione urbana.

"Soltanto una cosa rende impossibile un sogno: la paura di fallire" (P. Coelho).



lanostrabassano

dalla parte della città e dei suoi cittadini

Via Villaraspa, 19
Bassano del Grappa (VI)
lanostrabassano@gmail.com