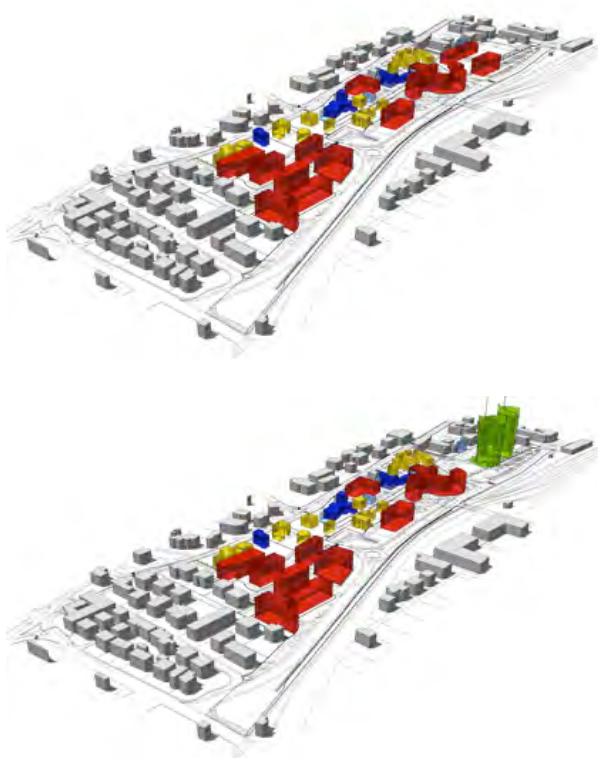


## L'Area Parolini – una storia urbana



### Da dove siamo partiti

*Cronistoria (con alcuni estratti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 04/2010)*

Il vecchio PPE n. 4 denominato "Area Parolini" è stato approvato con DCC 138 del 22.12.2003, in esecuzione dell'allora vigente PRG. Tale piano particolareggiato interessa l'ambito situato tra viale Parolini e il fascio binario della ferrovia, sull'asse est – ovest, situato tra la stazione ferroviaria e via Ca' Baroncello. L'area era occupata in parte da immobili ancora utilizzati e in parte da laboratori artigianali e strutture produttive in dismissione.

Sotto il profilo urbanistico, il piano individuava dei comparti A, detti anche "di trasformazione" e dei comparti B "di completamento".

Il Piano prevedeva un intervento di riqualificazione caratterizzato da una elevata densità delle nuove costruzioni, a destinazione **prevalentemente residenziale** e con una componente di **funzioni commerciali e direzionali**.

**L'indice territoriale era infatti pari a 0,7 mq/mq determinava una superficie utile complessiva pari a circa 39.000 mq.** Infine, per tutto l'ambito del PPE n. 4 era prevista **un'altezza massima degli edifici di m. 19,50.**

I comparti di trasformazione A 1, A 3, A 6, A 8 hanno poi sottoscritto una Convenzione con il Comune, in data 19.06.2007, relativa alle opere di urbanizzazione. La Convenzione prevedeva la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade di accesso al nuovo insediamento, verde di quartiere, sottoservizi, illuminazione pubblica etc), di una strada parallela alla ferrovia con un contributo parziale degli operatori privati e di un parcheggio multipiano, il cui costo era interamente a carico del Comune.

*Le varianti al Piano Particolareggiato: la verticalizzazione del progetto*

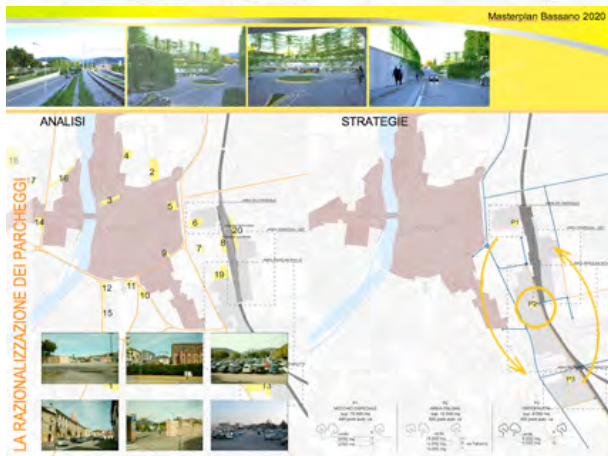
Le proprietà dei comparti A1 e A3, ovvero la Società Farro poi confluita nel Fondo Comune di Investimento "Immobiliare Rialto" gestito da Numeria SGR spa, richiedono a più riprese, tra il 2006 e il 2008, una variante al Piano al fine di poter sviluppare le volumetrie in altezza, in deroga all'altezza prevista dal Piano. Inizialmente l'Amministrazione concede una deroga sino a 45 m di altezza massimo e, nel 2008, viene deliberata dal Consiglio Comunale la deroga per



la costruzione sino a 65 m per i comparti A1, A2 e A3. Durante l'iter di approvazione delle varianti al Piano degli Interventi, che ha sostituito il tradizionale PRG, sia privati cittadini che associazioni avevano mosso prima forti perplessità e quindi vera e propria opposizione alla deroga alle altezze massime previste per l'intero territorio comunale, sfociate in dimostrazioni come la gru con lo striscione esposto a 65 metri d'altezza e il dirigibile blu che ha geostazionato sull'area delle torri sempre a 65 metri a mostrare l'impatto di una costruzione che avesse tale dimensione, per finire poi con un vero e proprio ricorso presso il TAR di Venezia contro le delibere di adozione della variante.

La nuova Amministrazione Comunale, insediata nel 2010, accogliendo le richieste della maggioranza dei cittadini, con delibera n. 04/2010 ha annullato le precedenti delibere che permettevano la deroga alle altezze massime previste per l'area, avviando quindi un dialogo con i proprietari al fine di promuovere uno sviluppo più in linea con quanto prescritto dalle linee generali del Piano degli Interventi. A seguito dell'annullamento della delibera, infatti, anche le proprietà sottoscrittrici della Convenzione avevano presentato un ricorso presso il Tar di Venezia contro il Comune di Bassano per una richiesta di danni.

*La definizione degli indici di edificabilità e delle volumetrie consentite, sia in un Piano di tipo strutturale o generale, sia un Piano particolareggiato approvato, ovvero relativo a un solo determinato ambito come il PPE 4, è una prerogativa dell'Amministrazione ed è suscettibile di revisione ogni qual volta sopravvenute esigenze di pubblico interesse facciano ritenere superata la disciplina da esso dettata. Resta in capo all'Amministrazione il dovere di argomentare dettagliatamente la scelta, e tale motivazione dovrà essere tanto più approfondita quanto maggiori saranno le aspettative ingenerate nel proprietario del fondo che, per effetto del nuovo piano, vede modificati i parametri per la costruzione sulla sua area di proprietà.*



## Un'ipotesi per risolvere la questione

### Il Masterplan Bassano 2020

L'annullamento delle delibere che autorizzavano di fatto la costruzione oltre i 45 mt nel nostro territorio comunale ha offerto una grande opportunità per intraprendere con convinzione lo studio e la definizione di nuove dinamiche atte a migliorare la pianificazione urbanistica prossima futura, e la qualità delle relative costruzioni che dovranno essere realizzate in virtù delle cogenti norme che sono in via di definizione (PCA, PUT, RES etc.).

Anche il reale dialogo ormai consolidatosi tra pubblici amministratori, imprenditori privati, categorie professionali ed economiche, associazioni culturali e, ovviamente, i cittadini, produrrà interessanti risultati che porteranno la nostra comunità a recuperare il tempo perduto.

La porzione strategica di città che va dall'area dell'ex Ospedale, passando per il Piano Parolini e arrivando a spingersi a sud fino a comprendere l'area del vecchio Mercato Ortofrutticolo costituisce il naturale prolungamento del Centro Storico di Bassano del Grappa.

Su tutta l'area pesano globalmente circa 39.000 mq di Superficie Utile, che i vecchi piani urbanistici hanno previsto in tempi oramai lontani e, soprattutto, per scenari che si sono rivelati totalmente errati.

L'annullamento delle delibere appena richiamate, ha risolto un primo aspetto su quanto di negativo poteva succedere, ma necessitava di una attenta, convinta e coraggiosa azione pianificatoria.

La particolare configurazione di questa strategica porzione di città, a ridosso del Centro Storico di Bassano, si compone di tre unità pressoché contigue che, grazie ad un unico strumento di pianificazione di nuova concezione qual è il Masterplan, offrirà la possibilità di costruire il nodo mancante della struttura urbana cittadina con particolare riferimento a delle vocazioni amministrative, direzionali, residenziali, artistiche e culturali, applicando i principi della sostenibilità e della partecipazione.

Due progettisti bassanesi, gli architetti Vallotto e Guglielmini, hanno offerto spontaneamente e gratuitamente il loro lavoro per definire un progetto unitario che da un lato mitigasse l'enorme impatto che avrebbero generato i volumi costruibili nelle varie aree e dall'altro rispondesse alle esigenze della popolazione residente.

Il Masterplan Bassano2020 ha focalizzato la sua attenzione su cinque temi fondamentali, proponendo soluzioni ed ipotesi che hanno costituito poi la base di partenza per un confronto tra la Pubblica Amministrazione e i proprietari delle aree racchiuse nel perimetro di studio.



L'asse dei musei, l'istruzione in sicurezza, il verde protagonista, razionalizzazione dei parcheggi, perequazione e crediti edilizi – punti di approfondimento del nuovo piano urbanistico – non sono sterili slogan, ma strumenti di pianificazione che annoverano una serie di ipotesi ed idee che hanno permesso di materializzare l'alternativa possibile alla pianificazione tradizionale precedente. Inoltre, allo scopo di ridurre la densità edilizia – ovvero la superficie e volumetria edificabile nell'ambito – il Masterplan propone l'impiego di alcuni strumenti innovativi come la perequazione e i crediti edilizi.

#### **Perequazione e crediti edilizi**

*La Legge Regionale Urbanistica 11/04 introduce due nuovi strumenti compensativi, perequazione e crediti edilizi, che servono a non mortificare gli investimenti fondiari fatti dai privati. La perequazione è uno strumento funzionale ad acquisire aree per la realizzazione di opere pubbliche senza ricorrere all'esproprio e muove dal principio dell'uguale trattamento di tutti i proprietari in termini di edificabilità, sia per i proprietari delle aree destinate a sviluppo privato che per le aree destinate ad attrezzature collettive.*

*I crediti edilizi sono un'evoluzione della perequazione: si possono applicare al caso dell'area dove dovevano sorgere le "torri" di Portoghesi, concertando degli interventi che prevedano in quei luoghi, per esempio, delle cubature compatibili con le caratteristiche che la viabilità già congestionata del centro può sopportare senza collassare. La cubatura residua può essere spostata in altra zona per altre destinazioni d'uso o addirittura scambiata tramite una banca regionale dei crediti edilizi commerciabili su tutto il territorio veneto. Il Masterplan prevedeva dunque di utilizzare tali strumenti per garantire la realizzazione delle opere di interesse pubblico e per ridurre la quantità di volumi insediati nell'area, ritenuti, anche dalla nuova Amministrazione, eccessivi per un'area di quelle dimensioni a ridosso del Centro Storico.*

*Pertanto il Masterplan2020 propone di spostare una parte della volumetria consentita per il PPE 4 in altri ambiti, anche di proprietà pubblica.*

#### **Dove siamo arrivati**

##### **La scelta di Numeria: cogliere il segno dei tempi**

Negli ultimi anni è cambiato il quadro economico mondiale ed è cambiato, in particolare, lo scenario nel settore edilizio. Qualsiasi iniziativa nel settore immobiliare necessita di una valutazione attenta al fine di verificarne preventivamente il buon esito. Nel caso del PPE n. 4 "Parolini", le iniziative portate a termine nei decenni scorsi hanno mostrato tutti i loro limiti, sconsigliando di riprodurre i modelli, poiché il risultato era stato quello di creare un assetto urbano che può essere qualificato "di periferia", ancorché la





zona in riferimento sia posta a breve distanza dalle mura cittadine.

La Società NUMERIA sgr, ha ritenuto di cercare delle soluzioni alternative capaci di rendere interessante l'iniziativa immobiliare e, nel contempo, di verificarne le condizioni di sostenibilità e di validità urbanistica al fine di cercare un'intesa programmatica con la stessa Amministrazione comunale. Da ciò è nata l'idea di un Concorso di progettazione finalizzato a ridisegnare l'area su basi nuove, con l'obiettivo di promuovere interventi di elevata qualità architettonica ed ambientale.

#### Il concorso di idee

I partecipanti sono stati selezionati in base alla valutazione del curriculum vitae, dell'attività progettuale e scientifico-divulgativa già svolta dai candidati. Hanno concorso gli studi C+S Associati (Treviso), Fontanatelier (Schio), MADE Associati (Treviso). La Giuria nominata era composta da tre esperti di urbanistica, architettura e sostenibilità ambientale: il professor Amerigo Restucci, rettore dello Iuav di Venezia nel ruolo di presidente; l'ingegner Nicola Leonardi di Bologna direttore ed editore della rivista The Plan; l'architetto Massimo Vallotto, coautore del Masterplan di Bassano del Grappa, in rappresentanza dello stesso comune.

Il progetto premiato è stato quello dello studio C + S degli architetti Carlo Cappai e Maria Alessandra Segantini.

Per la giuria "La soluzione proposta presenta caratteri di forte unitarietà progettuale e stilistica, di buon livello, dove l'elemento dominante è il "verde", filo conduttore dell'intera progettazione. Il "ring" verde e l'articolazione dell'uso del verde in tre "episodi" differenziati, collegati da un grande asse ciclopedonale, sono a supporto dell'edificazione al suo interno, dove domina la continuità nella disposizione dei volumi.

Ne risulta un'architettura gradevole e malleabile, con pochi interfacci tra edifici. La previsione commerciale al piano terra degli edifici va approfondita in rapporto alla viabilità di servizio e ai parcheggi. Buona l'idea d'impiegare schermature nei prospetti (la "trama") con cromatismi gradevoli, senza eccessi." Ora spetterà al Comune concordare le tappe di un iter che possa dare un nuovo futuro all'area Parolini.

#### I vincitori:

C+S Associati - Andreas Kipar – LAND

#### Il parco disegna la città

Nel disegno urbanistico il parco assume un valore strategico, sia in termini ambientali che prestazionali, è infatti concepito quale parte di un sistema più ampio, il "ring verde", che vede la sua origine nei vuoti storici di Bassano partendo dalle piazze del centro storico. È dal



cuore di questa cittadina, dall'analisi degli spazi aperti storici e recenti nonché dalla semplice lettura delle dinamiche quotidiane che nasce l'idea di questo circuito.

Bassano è una città con il suolo inclinato e, grazie all'ampiezza dello spazio vuoto del Brenta, è possibile percepire la dimensione di questa inclinazione che si rende evidente quando i diversi piani con cui è formata si appiatiscono costruendo un prospetto che si vede unitario e che si raddoppia in acqua. Catturati da questa suggestione i progettisti hanno provato a lavorare sulla grande dimensione vuota che avevano a disposizione calibrando una successione di volumi con altezze differenti ma in grado di sovrapporsi a formare scorci che riproponessero quelle sequenze così suggestive e intense che la memoria della città regalava loro. I nuovi volumi si piegano sulle trame dei nuovi percorsi che si intrecciano nel verde, lo ritagliano rispettosi del parco e ne diventano lo sfondo. Questo gioco di piegature ha un'altra ricaduta fondamentale sulla composizione complessiva: la possibilità di percepire la grande dimensione del parco che, grazie alla sua densità verde, riesce a stemperare i volumi costruiti che mai appaiono in una visione complessiva. I fronti sono disegnati per essere leggeri, quasi invisibili.

In un doppio gioco si alternano diventando una volta "riflesso", un'altra "trama".

IL PROGETTO VINCITORE

### La proposta di nuovo accordo

Nel corso dell'ultimo anno, l'Amministrazione e le proprietà promotrici del Concorso, avviano un percorso di revisione congiunta dei contenuti del Piano. Dalla revisione dei contenuti pubblici e privati del PPE 4 non interessa le proprietà che dal 2003 ad oggi non hanno mai manifestato la volontà di aderire al progetto.

Tale decisione è orientata a garantire la fattibilità del progetto e la sostenibilità economico – finanziaria degli interventi a carattere pubblico.

I nuovi obiettivi dell'Amministrazione, in base agli esiti del Masterplan Bassano2020 e del Concorso promosso da Numeria sgr, per il PPE4 sono:

- La riduzione della densità edilizia;
- La riduzione delle altezze massime previste dal progetto delle "Torri di Portoghesi" (65 m);
- Il co – finanziamento pubblico – privato delle attrezzature pubbliche.

ILA PROPOSTA DI NUOVO ACCORDO

Pertanto il Comune pone alla base della revisione del PPE 4 il progetto vincitore del Concorso e, sulla base del principio perequativo, promuove la riduzione della densità edificatoria complessiva.

**L'indice territoriale** complessivo passa da 0,7 mq/mq a **0,61 mq/mq**, attraverso l'azzeramento delle volumetrie del comparto A4, cuore del nuovo parco pubblico previsto dal progetto dei C+S e Land, e la riduzione delle volumetrie nel comparto A5. **La superficie edificabile complessiva dell'intero Piano** passa dunque da circa 39.000 mq a **circa 33.000 mq**, con una **riduzione pari a circa il 13% del carico insediativo**.

Il progetto propone una nuova articolazione delle altezze che variano da 19,5 m sino a circa 30 m, ovvero con **edifici dai 4 a 10 piani**. Gli edifici caratterizzati da maggiori altezze sono collocati prevalentemente sul fronte della ferrovia.

Per quel che riguarda le opere pubbliche, il Comune promuove con i privati promotori del nuovo Accordo la realizzazione delle seguenti opere e azioni:

- un parco pubblico – ossatura verde – lungo l'asse nord/sud di tutto l'ambito;
- la strada parallela alla ferrovia, che ha il compito di ridurre il traffico su viale Venezia e viale Parolini, ridisegna la viabilità di una porzione di Bassano est;
- l'acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione della strada senza il ricorso all'esproprio.

L'Amministrazione, che nel corso degli anni ha realizzato diversi parcheggi di uso pubblico a ridosso del Centro Storico e in prossimità della Stazione ferroviaria, non è più interessata alla realizzazione di un parcheggio multipiano in quell'area e quindi dirotta le risorse destinate a tale opera verso la costruzione delle attrezzature che ritiene prioritarie.

Le opere pubbliche sono finanziate sia dal Comune, attraverso l'impiego delle monetizzazione e degli oneri di urbanizzazione dovuti dai privati per lo sviluppo dell'area, e da una contribuzione aggiuntiva dei privati.

L'impegno di spesa dell'Amministrazione dunque, è limitato alle risorse che derivano dallo sviluppo dell'area e non impiega ulteriori risorse, al fine di garantire la sostenibilità economico – finanziaria dell'intervento.

Inoltre, viene garantita l'equità del Piano nei confronti dei privati poichè tutti i soggetti corrispondono, in misura proporzionale all'edificabilità consentita, una contribuzione rivolta alla realizzazione delle attrezzature pubbliche.

## In sintesi

### Il PPE 4 dal 2003 al 2010 in pillole

Superficie Utile = circa 39.000 mq;  
Altezza massima = 19,5 m nel 2003, 45 m nel 2006, 65 m nel 2008;  
Funzioni consentite = residenziale(prevalente), commerciale e direzionale.  
La delibera che consentiva la costruzione a 65 m **viene annullata** nel 2010.

### La proposta di variante al PPE 4 in pillole

Superficie Utile = circa 33.000 mq;  
Altezza massima = 10 piani (circa 30 m);  
Funzioni consentite = residenziale(prevalente), commerciale e direzionale.

IN SINTESI