

A cura di Massimo Vallotto

*Come dovrebbe proseguire l'azione svolta in otto mesi di lavoro da un gruppo di trenta cittadini pro-attivi*

# Masterplan San Vito Nord Un patrimonio da sviluppare

*Dopo la consegna ufficiale del MSVN, avvenuta lo scorso luglio, i responsabili dei tavoli di lavoro chiedono alla Pubblica Amministrazione di approfondirne gli esiti.*

*A fianco*

La foto della consegna del progetto MSVN all'Amministrazione Comunale di Bassano del Grappa da parte del gruppo di cittadini b\_urbanpro.

Oltre al Sindaco Cimatti, all'assessore Breda e alla presidente della Commissione Consigliere Urbanistica Brunelli, si riconoscono i rappresentanti dei tavoli di Lavoro (da sinistra a destra) Zanella, Martin, Todesco, il coordinatore del gruppo Vallotto, Zanotto, il presidente della Fattoria Sociale Conca d'Oro Comunello e il rappresentante del Consiglio di Quartiere San Vito, Maccarone.

*Sotto*

Alcuni momenti della conferenza stampa di presentazione all'Amministrazione e contestuale consegna degli elaborati del Masterplan San Vito Nord.



*Il 31 luglio scorso, con la consegna del progetto Masterplan San Vito Nord alla Pubblica Amministrazione, si è di fatto concluso il lavoro del gruppo b\_urbanpro per l'area dell'ex Caserma Fincato.*

*I trenta cittadini pro-attivi che, suddivisi in sei tavoli di lavoro tematici, hanno preso parte a questo innovativo percorso di progettazione partecipata, dopo otto mesi di lavoro hanno prodotto una proposta che si articola in tre prospettive alternative, chiamate "scenari". Ogni scenario prevede un'ipotesi economica in funzione delle aree coinvolte e della cubatura di edifici da costruire.*

## **Primo Scenario**

Il primo scenario coinvolge non solo il sedime dell'ex Caserma Fincato ma anche le aree agricole contermini, allo scopo di generare una riqualificazione complessiva dell'intero margine nord del

quartiere San Vito.

Il *concept*, pur interessando una superficie molto vasta pari a circa 63.000 mq, è comunque ispirato ai principi del riuso e del contenimento del consumo di suolo attraverso la densificazione del costruito. Le aree agricole vengono utilizzate solo per le attrezzature pubbliche e l'Housing Sociale. Le aree verdi sono dedicate alle coltivazioni, alle attrezzature pubbliche a parco e verde di mitigazione ambientale ai margini est e ovest dell'area di intervento.

Questo è lo scenario che consente la realizzazione maggiore di dotazioni territoriali per la città e il numero superiore di alloggi a destinazione sociale.

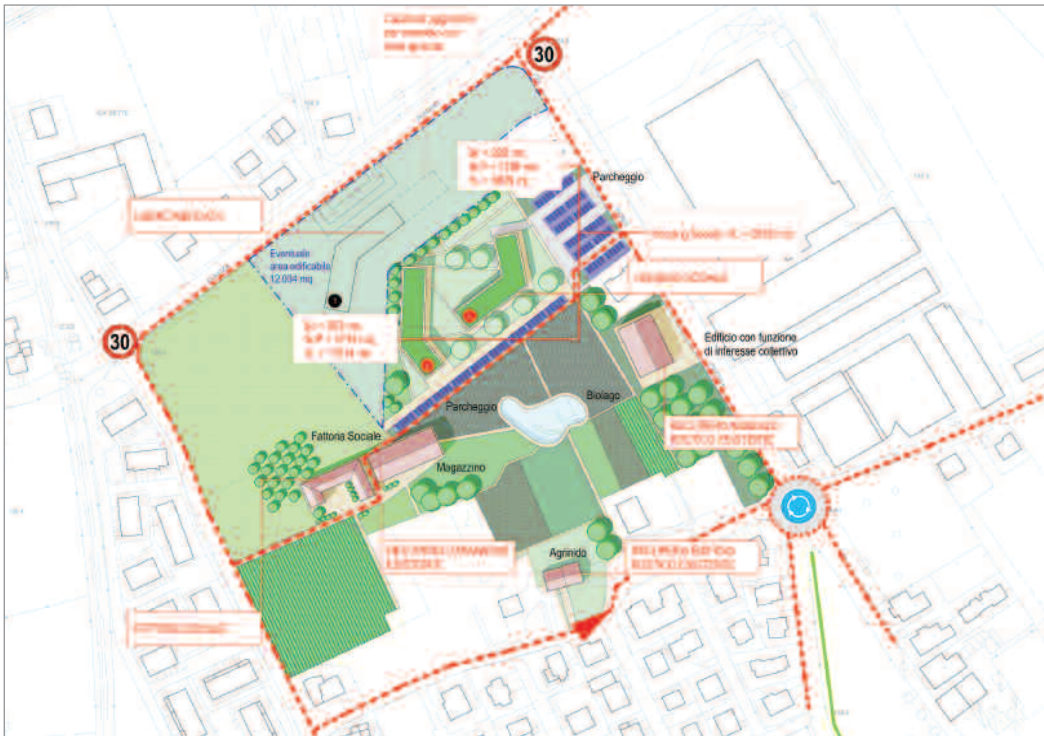
La sostenibilità economica per l'Amministrazione è garantita dalla concessione di una superiore volumetria ammissibile all'interno dell'area Fincato.

Tale scelta permetterebbe di finan-

ziare per intero, senza il ricorso a fondi pubblici, l'Housing e le attrezzature sociali attraverso l'acquisto da parte di un promotore privato dell'area di proprietà pubblica e delle aree private. Ma come è già successo con la mancata alienazione del bene all'asta del novembre 2011, la profonda crisi del settore immobiliare non lascia molto spazio all'ipotesi.

## **Secondo Scenario**

Il secondo scenario rappresenta invece il punto di minimo intervento: il progetto interessa il solo complesso della Caserma Fincato, senza il coinvolgimento delle aree agricole contermini. Questa opzione permette di contenere i costi di transazione e garantisce una superiore rapidità nell'attuazione del progetto di sviluppo, con la partecipazione di un numero estremamente limitato di soggetti privati.



In tale prospettiva infatti, il piano di riqualificazione si applica in partnership tra il soggetto pubblico, il Comune di Bassano, e un operatore privato, che sviluppa sia le volumetrie private che l'Housing Sociale.

All'Housing Sociale sono destinati due edifici con tre e quattro piani fuori terra ciascuno, mentre un solo edificio con quattro piani fuori terra è destinato alle residenze a libero mercato. In tale prospettiva l'Amministrazione mette a disposizione una parte dei suoli per la realizzazione delle case a carattere sociale e vende l'altra porzione al developer che si farà carico di realizzare entrambe le tipologie di residenza.

La porzione nord est dell'area viene infine dedicata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e delle opere di urbanizzazione secondaria che l'Amministrazione e la cittadinanza riterranno prioritarie. Sotto il profilo urbanistico, è

importante sottolineare come l'indice di edificabilità sia incrementato in questo caso in modo modesto, al fine di consentire l'effettivo sviluppo del progetto per tutte le destinazioni d'uso da parte di un promotore privato. Una simile ipotesi è stata approntata in considerazione della massima sostenibilità economica, garantendo comunque gli obiettivi di riqualificazione dell'area.

**Terzo Scenario**

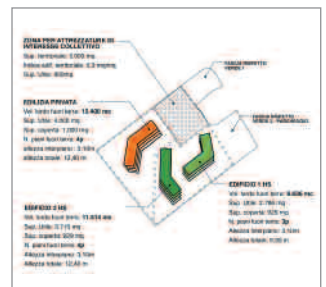
Il terzo scenario proposto è quello probabilmente più efficace sotto il profilo del perseguimento degli obiettivi e della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi. E' infatti prevista la riqualificazione dell'intera area dell'ex Caserma con l'acquisizione delle aree agricole contermini, anche in questa ipotesi dedicate esclusivamente ai servizi e alle dotazioni ambientali. Anche in tale scenario vengono

recuperati sotto il profilo edilizio una parte degli immobili esistenti da destinare ad attrezzature di interesse collettivo, alla Fattoria Sociale e all'Agrinido o Agriasilo, evitando il consumo di suolo agricolo, mentre l'edificazione sia a libero mercato, che per l'Housing Sociale, è contenuta all'interno del sedime della ex Caserma. Sono previsti infatti due edifici di tre e quattro piani fuori terra per le residenze sociali da realizzarsi su una porzione dell'area messa a disposizione dal Comune. La rimanente porzione del sedime della Caserma viene venduta dall'Amministrazione allo sviluppatore privato che realizza l'Housing Sociale e ha la facoltà di edificare anche residenze a libero mercato.

Su tali aree inoltre, viene ipotizzato di poter costruire delle volumetrie private, attraverso lo strumento della perequazione, in cambio della cessione dei suoli agricoli

*A fianco*  
La planimetria generale dello "scenario n. 3" del progetto MSVN, ovvero quello che soddisfa maggiormente le richieste di sostenibilità economico finanziaria dell'intera operazione. Le nuove costruzioni abitative interessano solo l'area della ex Caserma Fincato (due edifici per Housing Sociale e un edificio a libero mercato). Nelle aree agricole sorgerà ex novo solo la fattoria sociale, mentre per inserire le funzioni pubbliche si agirà ristrutturando edifici agricoli esistenti.

*Sotto*  
La schematizzazione dei tre scenari ipotizzati: il primo di cubatura massima mediante densificazione dell'edificato, il secondo di intervento minimo solo sull'area della ex caserma Fincato, e il terzo in equilibrio tra i due precedenti.



**BUILDING WITH RESPECT**

**EDIFICIO SAN CARLO BASSANO**

costruito nel rispetto ambientale garantito dalla doppia certificazione energetica intero edificio      singola unità

KlimaHaus CasaClima

SACERT

0424 230280 | [www.viva-realestate.it](http://www.viva-realestate.it)

A fianco

Un'immagine che può a buon diritto simboleggiare quanto proposto dal percorso progettuale del gruppo b\_urbanpro: una prospettiva offerta a più mani, un lavoro che ha coinvolto a livello gratuito molte persone, desiderose di offrire un'opportunità alla propria città, partecipando in prima persona.

Sotto

La gestione del verde pubblico "a orti", ipotizzata in tutti e tre gli scenari del MSVN, non è utopia, ma già funzionale e funzionante realtà a Tondmorden, città di 15.000 abitanti nella contea del West Yorkshire in Inghilterra. Con il progetto "Incredible Edible", del 2008, i cittadini sono liberi di "fare la spesa" nelle aiuole cittadine, gestite volontariamente da loro stessi. Buone pratiche che si stanno diffondendo anche in altri paesi europei, compresa l'Italia. [incredible-edible-tondmorden.co.uk](http://incredible-edible-tondmorden.co.uk)



e degli annessi rustici.

La perequazione in questo caso diviene il mezzo privilegiato per la sostenibilità economica delle attrezzature sociali, altrimenti difficilmente finanziabili da parte di un operatore privato.

La compensazione dei proprietari privati attraverso la concessione di nuove residenze, di elevata qualità architettonica come gli altri immobili in progetto e integrati con il nuovo sviluppo dell'area, consente di acquisire i suoli necessari alle dotazioni ambientali quali il biolago, le opere di urbanizzazione e il verde di mitigazione ambientale, oltre alle attrezzature sociali già descritte. Anche in questo caso il principio ispiratore è quello della partnership pubblico-privata, dove la collaborazione tra operatori privati del settore immobiliare e sociale e l'Amministrazione Comunale dà vita alla riqualificazione di una porzione del quartiere San Vito che può trasformarsi da luogo dismesso e degradato, in un nuovo polo di innovazione dei processi urbanistici, di

integrazione sociale e riqualificazione ambientale.

#### *Una Road map per continuare*

Ma se la fase progettuale si è conclusa con la proposta dei tre scenari e di tutti gli allegati di supporto, il gruppo b\_urbanpro indica ora alla Pubblica Amministrazione un programma che possa iniziarne l'attuazione. Sono state quindi definite una serie di azioni di approfondimento concrete che mirano a sondare l'appetibilità sociale di quanto prospettato, per permettere l'approfondimento del progetto. I cittadini di b\_urbanpro hanno chiesto la creazione di un gruppo interassessorile che ricomprenda al suo interno tutti gli amministratori che, secondo le proprie deleghe, risultino interessati all'argomento, perché possano promuovere:

- un sondaggio sull'Housing Sociale che spieghi alla cittadinanza le opportunità offerte da questa modalità abitativa e ne censisca il potenziale fabbisogno in tutto il territorio comunale;

- verificare le perizie di stima sia dell'area ex Fincato che di quelle contermini;
- iniziare contatti esplorativi con i privati proprietari delle aree agricole;
- aprire i contatti con CasaClima Network per impostare un accordo di collaborazione che contempli la possibile applicazione del protocollo sperimentale CasaClima Habitat al processo di progettazione del Masterplan San Vito Nord;
- organizzare una mostra del lavoro completo all'Urban Center, una sintesi all'Ufficio Urbanistica e presso la Fattoria Sociale Conca d'Oro;
- organizzare un'assemblea pubblica con il quartiere San Vito che segni l'inizio di un reale processo partecipativo della cittadinanza alle pubbliche scelte che la riguarderanno;
- prevedere il coinvolgimento nel gruppo interassessorile dei rappresentanti delle minoranze;
- formalizzare con un incontro tra il Sindaco, gli assessori Breda, Zonta, Fabris, Beraldin, Bernardi





## SCHEGGE

*A fianco*

Uno dei render elaborati per il progetto MSVN, che evidenzia come gli spazi verdi siano coltivati e costituiscano la declinazione italiana di "Incredible Edible", denominata "Paesaggi Commestibili".

*Sotto*

Alcune immagini relative alla proposta di integrazione del paesaggio agricolo nella riqualificazione urbana: si passa dal paesaggio agricolo sostenibilmente antropizzato alla vita dei campi e ai genuini frutti della terra.

Il presidente della Fattoria Sociale Conca d'Oro Onlus, dottor Fabio Comunello, fortemente integrata nel progetto MSVN.

e i responsabili dei tavoli di lavoro del MSVN per il passaggio di consegne tra i cittadini pro attivi e la Pubblica Amministrazione per la continuazione del progetto;

- organizzazione di una conferenza stampa conclusiva.

### *Programma per il futuro*

Ma se queste azioni concrete appaiono di relativa facile attuazione, il gruppo b\_urbanpro si spinge a ipotizzare anche il prosieguo del progetto, tramite il coinvolgimento diretto di realtà quali l'ATER e la SIS per l'Housing Sociale e l'ETRA per un ciclo dei rifiuti che rispetti quanto prescritto dalla certificazione ambientale. Con il nuovo tributo comunale sui rifiuti (TARES), l'ente deve coprire interamente il costo di smaltimento per il proprio territorio di competenza. Ne deriva che una diminuzione della produzione, tramite un più accorto trattamento dei rifiuti in loco, oltre a rappresentare un vantaggio ambientale diviene una buona pratica da replicare che può costituire un risparmio per l'intera

comunità.

Una ulteriore riflessione e chiarimento merita la proposta di conferire i terreni agricoli e gli annessi rustici esistenti, frutto di auspicabili accordi pubblico-privati, alla straordinaria realtà che è rappresentata dalla Fattoria Sociale Conca d'Oro, perfetto esempio di innovazione nella cura delle disabilità e disagi sociali tramite l'inserimento delle persone nelle attività agricole vocate al biologico. Una recente legge regionale (n. 14 del 23.06.2013, art. 6, comma "h"), norma l'assegnazione dei terreni pubblici alle Fattorie Sociali. E' quindi "solo" una decisione politica che può dare futuro e speranza alle numerose famiglie bassanesi che vivono in prima persona questi disagi, grazie all'ampliamento della superficie coltivabile si potranno inserire almeno trenta nuovi "pazienti" e un primo nucleo di ragazzi autistici. Un recente convegno organizzato dal Centro di documentazione Eraldo Berti della fattoria Sociale Conca d'Oro, in collaborazione con l'Ulss n. 3 ha

evidenziato inoltre come il settore agroalimentare sia particolarmente adatto alla cura dei soggetti autistici, in quanto permette di sviluppare spirito di adattamento e senso di responsabilità. Strutture che possano dare risposte a questa drammatica realtà sono assenti, non solo nel territorio bassanese, ma in tutti i 28 comuni dell'Ulss n. 3. Per individuare le scelte future è auspicabile un processo partecipativo organizzato da una struttura professionale, con facilitatori, che porti a risultati concreti circa le necessità della cittadinanza, il tutto per arrivare a un concorso di progettazione nazionale redatto assieme agli Ordini Professionali che, prendendo come base lo scenario del MSVN che meglio degli altri risulti coerente con quanto realmente voluto dai bassanesi, arrivi alla definizione di un progetto realizzabile. Con la prospettiva del concorso si evidenzia come il gruppo b\_urbanpro abbia lavorato per offrire delle ipotesi alla propria città nel più puro spirito civico, senza mirare a nessun incarico professionale diretto presente o futuro.



“ Un luogo dove persone disabili coltivano ortaggi in modo tradizionale  
 Un luogo dove comprare i nostri ortaggi  
 Un luogo dove assaggiare piatti semplici e gustosi  
 Un luogo dove fare picnic  
 Un luogo dove ascoltare musica  
 Un luogo dove sostare dopo una passeggiata lungo il Brenta  
 Un luogo dove leggere fra i suoni della campagna  
 Un luogo dove dare una mano ”

Fattoria - Ristorante - Bottega - Camper Stop  
 Bassano del Grappa (VI), Via Rivoltella Bassa 4, tel +39 0424 512607, info@concadoro.org

