



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO PROVINCIA DI VICENZA

il sindaco
Ernesto Ferretto

il Consigliere delegato
Gian Luigi Ghiotto

il responsabile del procedimento
arch. Roberto Grisolia

progetto e coordinamento generale
ARCHISTUDIO di Fantin e Pangrazi Arch. Ass.

PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

fase

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
ART.23 DEL D.LGS 50/2016

elaborato

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
QUADRO ECONOMICO E COMPUTI ESTIMATIVI



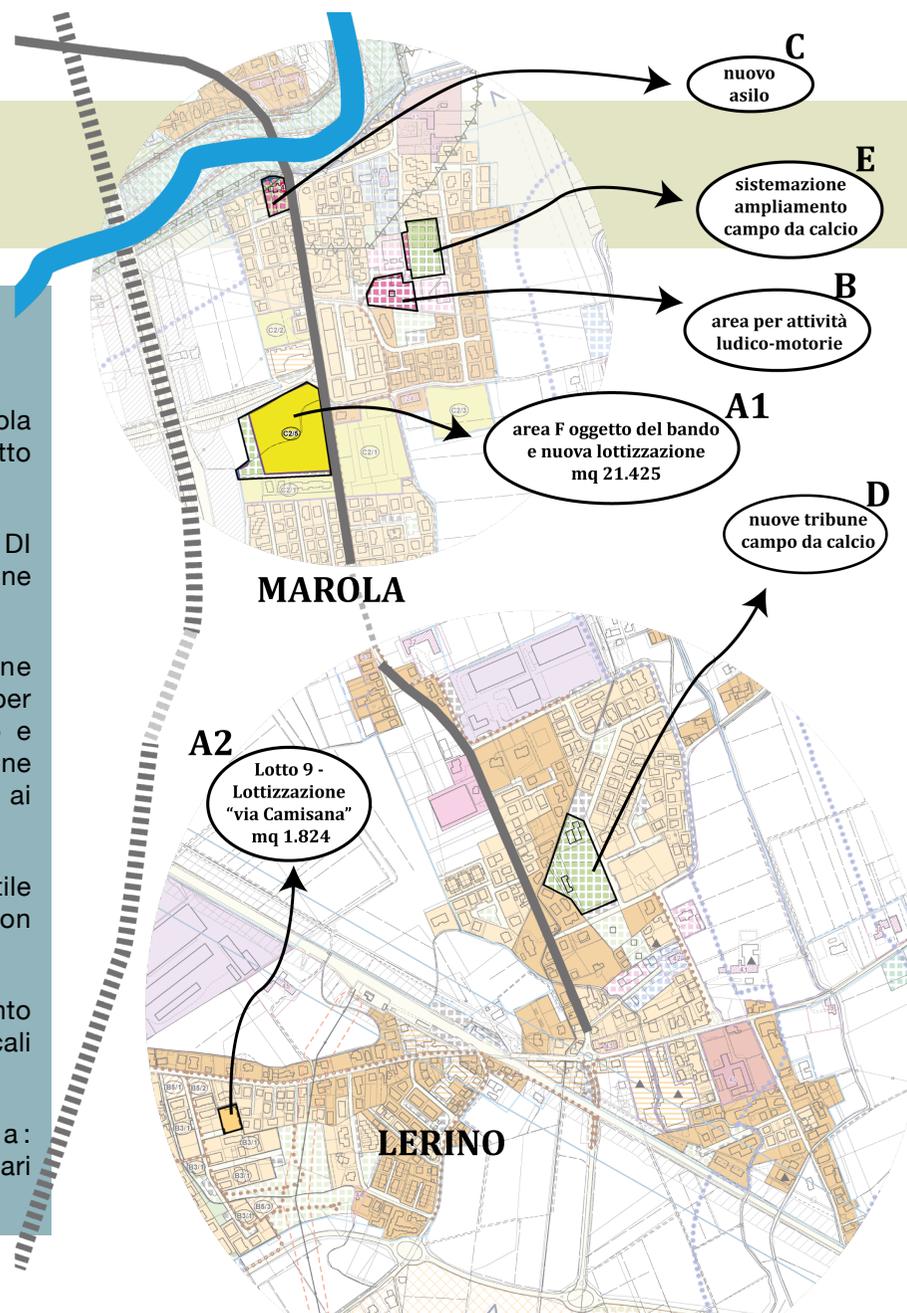
progettista: arch. Irene Pangrazi
collaboratori arch. Ilaria Giatti, arch. Willj Zecchin
contrà Valmerlara 23 36100 VICENZA
C.F./P.I. 02028850242 tel.0444240760 archistudio@archistudio.eu
www.archistudio.eu

Premessa

L'obiettivo del presente documento è fornire una descrizione generale, ma esaustiva del progetto dal punto di vista architettonico, urbanistico e strutturale che prevede la messa in vendita mediante un bando pubblico di un'area di proprietà del comune destinata a zona F e trasformata col 3°PI in zona C2/5. Tale vendita sarà di fatto una permuta tramite accordo con il privato acquirente in quanto una volta stabilito il prezzo dell'area, il privato si impegnerà a realizzare opere sulle aree e /o edifici di proprietà comunale in modo che l'amministrazione di Torri di Quartesolo si ritroverà ad avere i tre manufatti già utilizzate attualmente ad asilo e campi sportivi, riqualificate e rivalorizzate.

I Progetti di interesse pubblico sono i seguenti:

- A1 Trasformazione dell'area F3 a Marola che viene convertita in C2 quale oggetto di permuta
- A2 AREA IN VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA inserita quale compensazione degli interventi
- B Area in via dei Cedri che viene concessa al Comune in uso gratuito per destinarla ad aree per il tempo libero e attività ludico motorie a compensazione delle opere di ristrutturazione dell'Asilo ai Caduti di via Schio
- C Ristrutturazione dell'Asilo Infantile Monumento ai Caduti di Marola con ampliamento
- D Campo da calcio di Lerino: rifacimento delle tribune con nuova palestra e locali per attività ludico-creative
- E Campo da calcio di Marola: adeguamento alle misure regolamentari con dotazione di tribune



ITER PROCEDURALE

1. Vengono individuate tre opere per le quali l'Amministrazione comunale di Torri di Quartesolo intende procedere con la ristrutturazione, l'Asilo Infantile Monumento ai Caduti a Marola, le tribune del campo a calcio di Lerino e il campo da calcio di Marola per adeguarlo alle misure regolamentari ;
2. per reperire le risorse finanziarie occorrenti allo scopo, il Comune mette a disposizione degli operatori privati interessati un'area di circa mq. 21.425 (ventunmilaquattrocentoventicinque metri quadrati) in Via Dal Ponte, che viene valorizzata attraverso la modifica della sua destinazione urbanistica da area in ZTO F3 ad area residenziale C2; e l'area in via Madre Teresa di Calcutta.
3. il valore dell'area così trasformata è oggetto di una stima che verrà allegata a questo studio di fattibilità, in modo da poter valutare entro quali limiti le tre opere potranno rientrare tutte o in parte in questa operazione. Il Comune potrà altresì valutare di reperire ulteriori finanziamenti o utilizzare altre proprietà (come l'area in via Madre Teresa di Calcutta) per arrivare alla copertura delle cifre di appalto dei tre lavori.
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 C2/5 e l'area di v. Madre Teresa di Calcutta.sopra richiamate;
5. per essere legittimato a ricomprendere nella suddetta operazione anche l'intervento di ristrutturazione e ampliamento della Asilo, il Comune riceverà dalla stessa Scuola specifica delega (la delega 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) autorizzare la trasformazione da residenziale a zona per attività pubbliche o di interesse pubblico (nello specifico attività scolastico educative) dell'intera area in Via Dal Ponte dov'è attualmente ubicata la struttura scolastica e sulla quale dev'essere effettuato il descritto intervento di ristrutturazione e ampliamento;
 - c) 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,



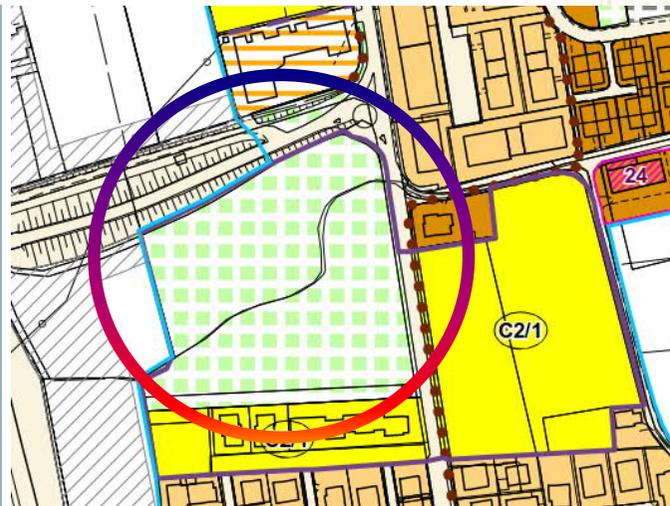
A1- NUOVA LOTTIZZAZIONE A MAROLA



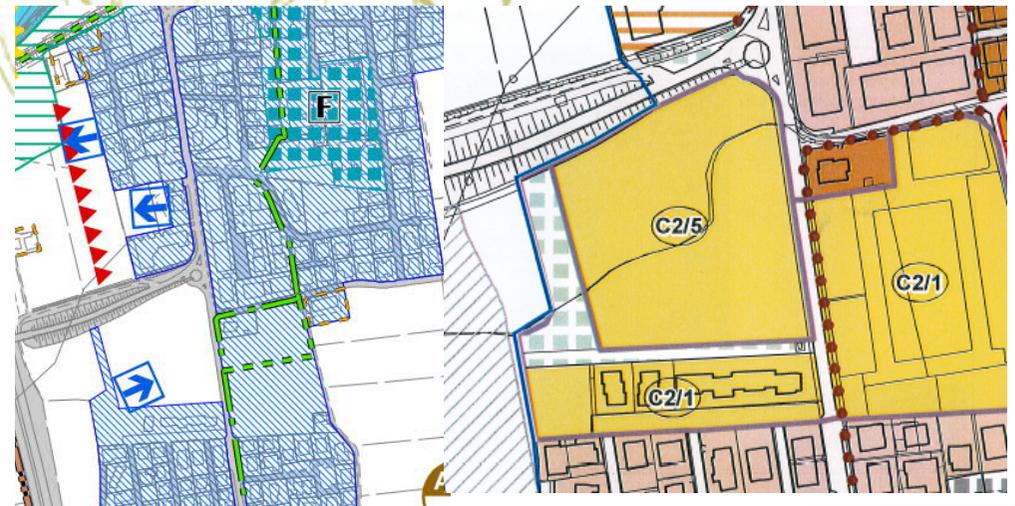
L'area in oggetto è di 21425 mq. sita tra via Dal Ponte e via Marconi. Nel PAT e precedenti PI era indicata come zona F3 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport (Art. 42). La sua trasformazione in zona residenziale di espansione (C2) avviene col 3PI e prevede anche l'atterraggio dei volumi (mc.13.360) generati dall'area dell'Asilo Infantile di Marola, che sempre col 3PI, è passata da zona B3 a zona F per attrezzature scolastiche. E' l'oggetto della contropartita a fronte dei lavori da eseguire sulle aree di proprietà del Comune. L'area sarà oggetto di stima per la definizione del prezzo di vendita/permuta. L'indice potenziale assegnatole dal 3PI è di 1mc/mq quindi essa vanta altri 8.065 mc da reperire con altri volumi di atterraggio.



Le indicazioni del PAT-PRG-PI



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.

3PI
 dati catastali fg.17 mn.566 parte e fg.8 mn 715 parte
 It 1mc/mq
 h.max 7,5 mt.
 volume potenziale mc 21.425 Volume proveniente da
 Asilo ai Caduti mc.13.360

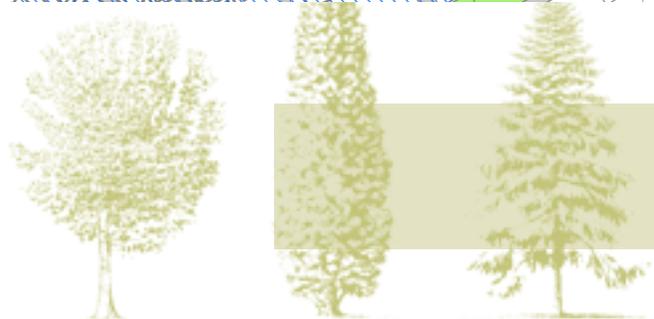
A2- lotto 9 area in via Madre Teresa di Calcutta



Il lotto 9 in via Madre Teresa di Calcutta viene proposto in aggiunta l'area in via dal Ponte per compensare le opere da eseguirsi. Individuato catastalmente FG.11 mn.1667-1147-1704 , genera una cubatura di 13539 per una superficie di mq 4513,50 con un indice 0,55 mq/mq
L'area è stata stimata per un valore di € 505.900,00
Attualmente nel pi n.3 è zona B3/1



Le indicazioni del PAT-PRG-PI



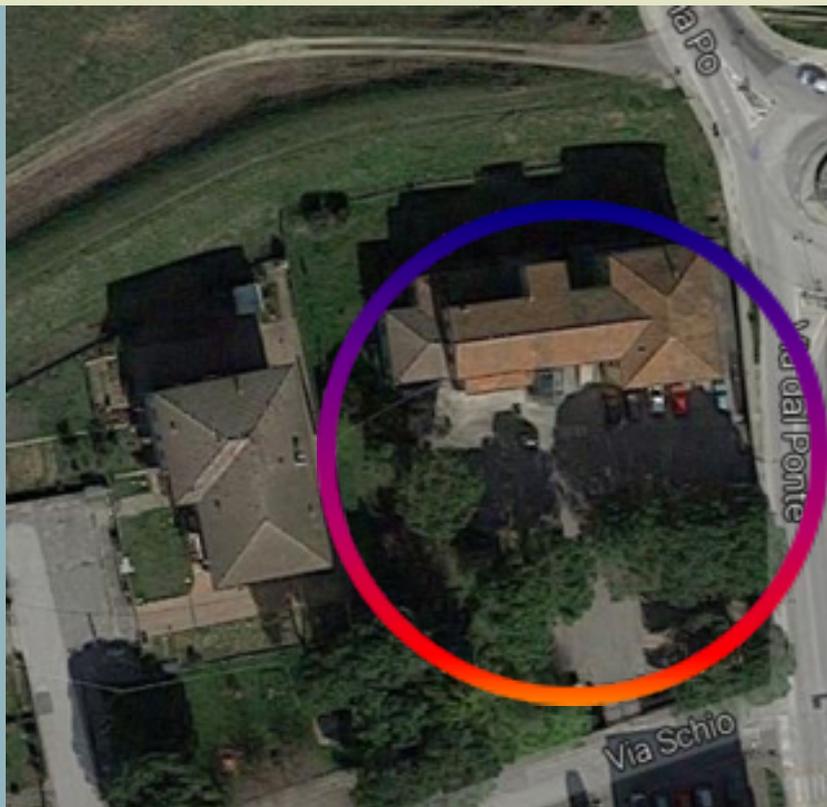
B-AREA PER ATTIVITA' LUDICO-MOTORIE

L'Asilo infantile "Monumento ai Caduti" si impegna a lasciare in uso gratuito al Comune di Torri di Q. tale area di 6000 mq in via dei Cedri destinata dal vigente Pi ad attrezzature di interesse pubblico e attività ludico-motorie, fino a quando perdurerà l'utilizzo dell'Asilo.

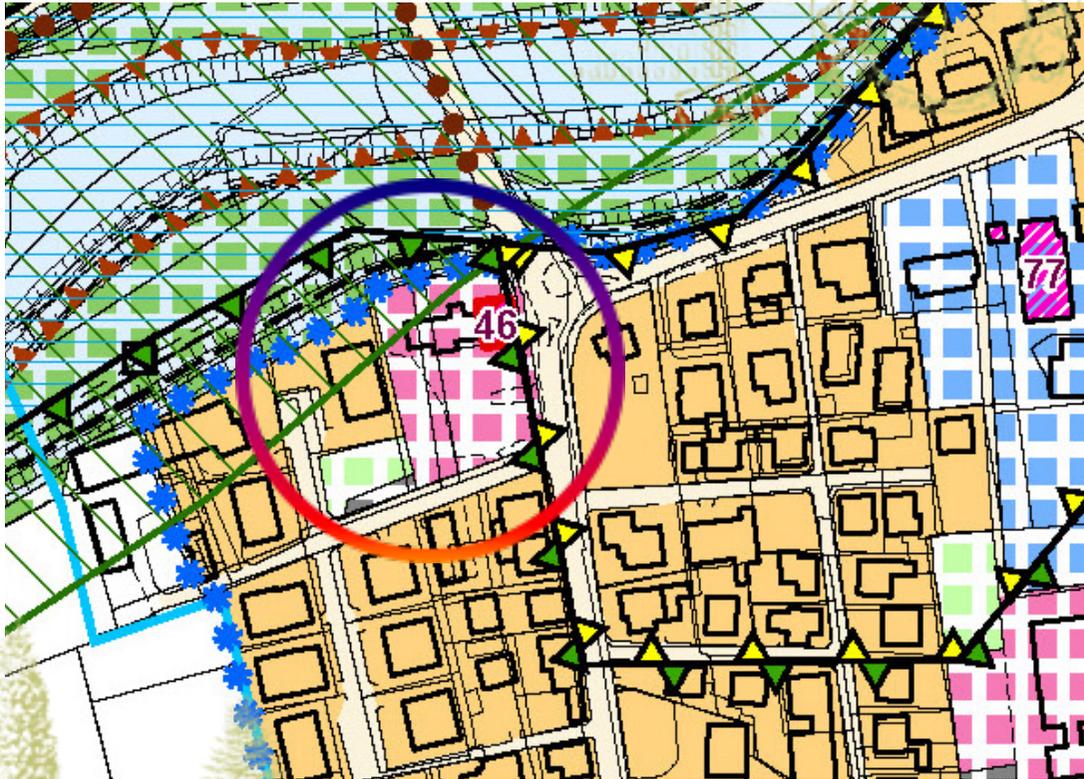


C- NUOVO ASILO INFANTILE "MONUMENTO AI CADUTI DI MAROLA

La scuola dell'infanzia e nido integrato "Monumento ai Caduti" è una struttura scolastica in funzione dal 1930, quando le modalità di fruizione, i requisiti prestazionali e gli standard normativi erano molto diversi da quelli attuali. Ciononostante, l'edificio costituisce una vera e propria memoria storica per la comunità ed è in parte vincolato anche nel piano degli interventi attuale. Dal punto di vista urbanistico si tratta infatti di un'area di 3.565mq, classificata come zona B3 residenziale di completamento (Art. 23) con un vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004. Si colloca tra via dal Ponte e via Schio. *(La cubatura verrà fatta atterrare sull'area C2.) Col terzo PI l'area diventa F per attrezzature scolastiche.*



Le indicazioni del PIANO DEGLI INTERVENTI N.3



L'area dell'asilo è ora nel 3PI divenuta zto F3 per attrezzature scolastiche e il volume da essa generato di 13.360 mc è stato trasferito sulla C2/5 oggetto di permuta con gli operatori economici che effettueranno gli interventi.

Catastalmente l'area è individuata nel
 FG.17 mn. 102 di mq.1218
 mn.103 mq.817
 mn.105 mq.150
 mn.301 mq 1000
 mn 56 mq 380
 per un totale di mq. 3565

” 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.” (tratto dalla relazione di del 3PI)

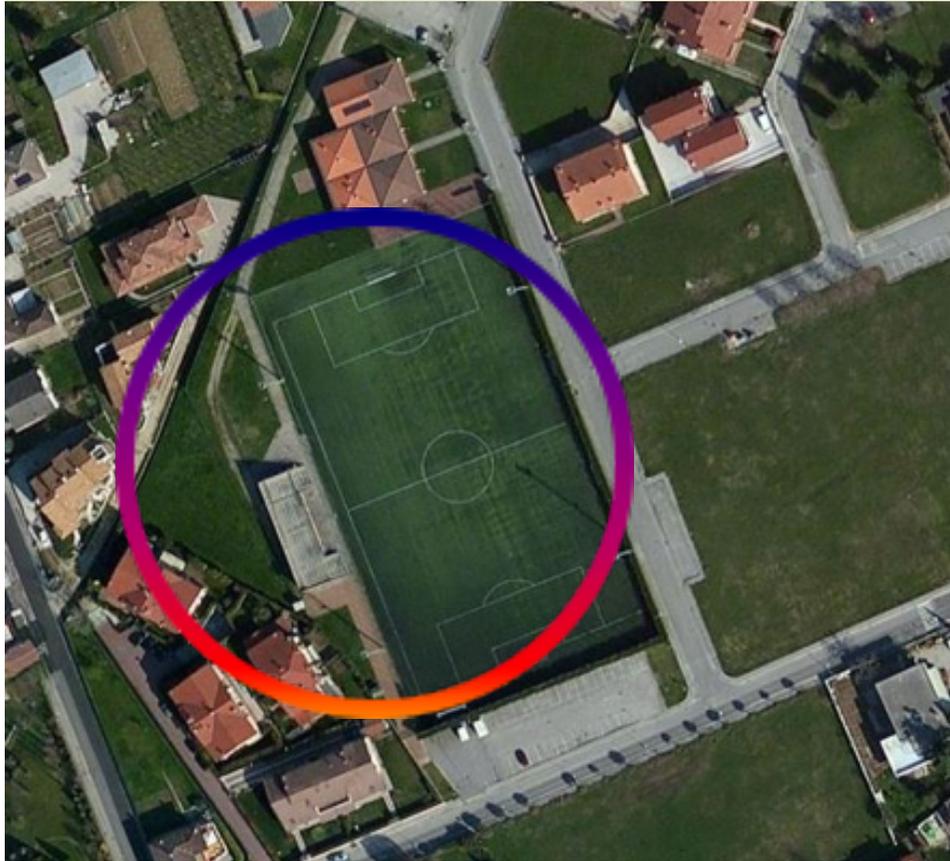
Attualmente è di proprietà dell'IPAB, ma il Comune partecipa delle spese di gestione. A fronte degli accordi tra Comune e Asilo si formalizza la delega dell'Asilo al Comune di operare per l'esecuzione degli interventi oggetto di questo studio di fattibilità, e di prevedere la devoluzione al Comune del patrimonio della Scuola in caso di estinzione dell'Ente. Il Progetto dovrà quindi prevedere la ristrutturazione della parte più antica, la demolizione e ricostruzione dell'ala annessa e il completamento con nuove aule, uffici, servizi e lo studio dello spazio esterno per il gioco e le attività didattiche all'aperto. Attualmente accoglie circa 75 bambini dai 3 ai 5 anni per il periodo da giugno a settembre,

ment e l'asilo nido integrato accoglie fino a 20 bambini di età compresa tra i 12 e i 36 mesi.

Le risorse impegnate prevedono:

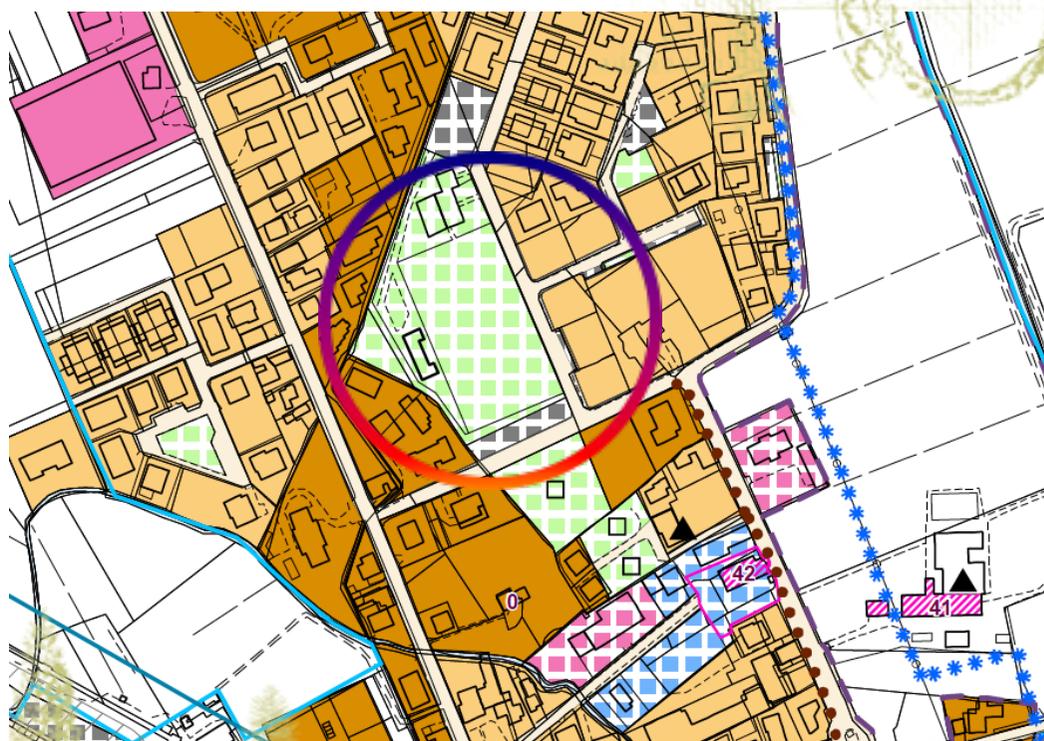
- Una consulente pedagogica per sostenere e monitorare l'azione educativa e la collaborazione con le educatrici del nido integrato;
- Tre insegnanti;
- Professionisti esterni per i laboratori;
- Una cuoca per la mensa interna;
- Un autista per il servizio di trasporto con lo scuolabus;
- Il presidente e il comitato di gestione;
- Il consiglio di intersezione;
- Il comitato genitori;
- Un'azienda esterna per le pulizie.

D-NUOVE TRIBUNE DEL CAMPO DA CALCIO DI LERINO



Il campo da calcio dispone di un'ampia zona verde adiacente alle tribune, il progetto deve prevedere la demolizione delle attuali tribune per poter realizzarne delle nuove più funzionali che sfruttino lo spazio sottostante per ricavare una area ludico-motorio dove far allenare i bambini durante il periodo invernale. Dotare l'impianto di uno spazio bar con annessa cucina, ricavare un'ampia sala per attività conviviali durante le manifestazioni, adeguata sia per i pranzi sia per le conferenze. Il sedime utilizzato avrà dimensioni 16x18m il blocco bar, sala polifunzionale e 25x30m la palestra coi servizi.

Le indicazioni del PIANO DEGLI INTERVENTI N.3



L'area è già destinata ad attrezzature sportive ed è di proprietà del Comune

E-AMPLIAMENTO DEL CAMPO DA CALCIO DI MAROLA

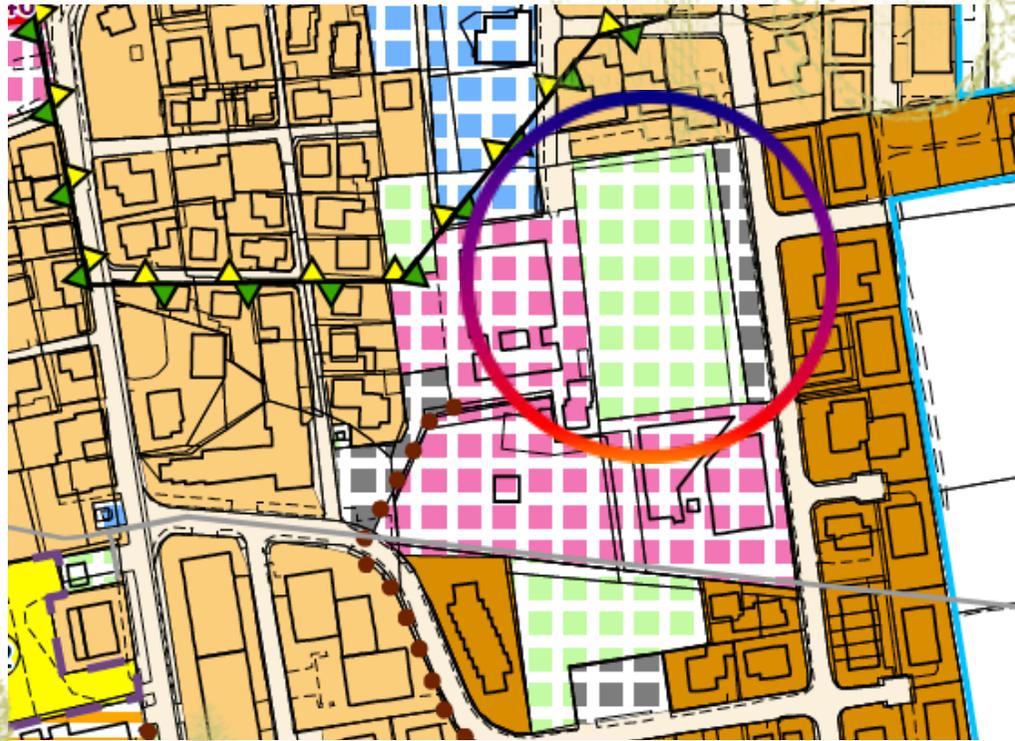


L'ASD Prix Marola gestisce il complesso sportivo con 130 iscritti suddivisi nelle seguenti squadre: Prima Categoria Regionale, Juniores provinciale., Allievi provinciale, Giovanissimi provinciale, Esordienti A 2005, Esordienti B 2006, Pulcini, Primi Calci. Il crescere dell'attività sportiva porta all'esigenza di adeguare la struttura ai futuri eventi agonistici.

Pertanto il campo da calcio di Marola sito tra via dei Cedri e via Bressan, necessita di lavori di sistemazione e ampliamento quali:

- la realizzazione delle nuove tribune metalliche per gli spettatori
- l'ampliamento del terreno di gioco per ricondurlo a misure regolamentari per l'attività di squadre fino alla promozione adeguandolo alle misure di ml.100x 60 e lo spostamento delle panchine riservate alle squadre sul lato opposto all'attuale.
- sistemazione manto erboso a seguito dell'ampliamento
- rifacimento dell'impianto luci con nuove torri faro a led

Le indicazioni del 3PI



Area di proprietà del Comune già
destinata ad attrezzature pubbliche

LO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Note di carattere generale:

Il progetto è stato concepito con particolare attenzione all'inserimento nel contesto ambientale. La presenza infatti di funzioni pubbliche di rilievo e molto frequentate, implica costruire un sistema progettuale nel quale l'impatto degli elementi di disturbo sia ridotto al minimo. Il sistema della viabilità e dell'accessibilità ai luoghi e ai parcheggi è calibrato in modo da razionalizzare i flussi organizzati con una molteplicità di accessi e senza interferire con gli spazi pedonali.

Progetto C_Asilò di Marola: La ristrutturazione dell'asilò di Marola, prevede la demolizione di una parte di edificio per agganciarsi alla parte salvaguardata e di pregio con

l'ampliamento delle aule, l'intervento avviene in area già urbanizzata e vicino al fiume e alla principale viabilità di collegamento. Le problematiche ambientali potranno essere quelle del rumore e delle polveri che interferiscono con il biotopo fluviale, e l'ambiente abitato. Dovrà essere organizzata la viabilità in modo da non creare situazioni di pericolosità con i mezzi pesanti in entrata e uscita dal cantiere. Bisognerà provvedere allo svuotamento delle vasche imhoff prima della demolizione, e fare attenzione ai sottoservizi già presenti nell'area come l'adduzione del servizio idrico che costeggia i due lati del fabbricato a nord e a ovest.

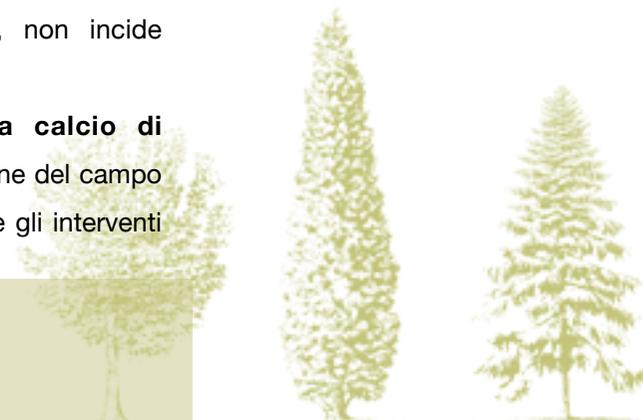
Progetto D_Tribune di Lerino:

L'ampliamento delle tribune del campo da calcio di Lerino viene effettuata in un'area già destinata ad attività sportiva, gli effetti ambientali saranno quelli del sollevamento di polveri nel momento delle demolizioni, non ci sono interferenze con i sottoservizi e cavi aerei, l'abitato è abbastanza lontano e non subirà disturbi.

L'incidenza del progetto sul sistema delle reti e dei servizi tecnologici, ancora una volta, trattandosi prevalentemente della sistemazione dello strato superficiale, non incide sullo stato attuale.

Progetto E_Campo da calcio di Marola: per la sistemazione del campo da calcio di Marola anche gli interventi

sono di modesta entità non sconvolgendo di fatto lo stato dei luoghi, nell'ambito dell'area F si tratterà di recuperare uno spazio per la collocazione delle tribune ritagliando una fetta di area scolastica, mentre l'ampliamento del campo avverrà in uno spazio tra il parcheggio e il campo stesso.



LO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Piano Paesistico Ambientale Regionale
Le aree non ricadono all'interno di alcun vincolo di tutela.

Piano Assetto Idrogeologico

Secondo quanto dettato dal piano, le zone oggetto di edificazione non ricadono in alcun tipo di vincolo idrogeologico.

Vincoli

L'edificio dell'asilo è vincolato in quanto edificio ad uso pubblico con più di 50 anni e quindi soggetto a parere della Soprintendenza dei Beni architettonici. Ricade in zona di vincolo PAI-P1 fascia a

pericolosità idraulica moderata. La valutazione sismica lo classifica 3-4 I due campi da calcio non presentano condizioni di vincolo.

Accertamento in ordine alla disponibilità delle aree

Le aree oggetto di intervento appartengono al Comune di Torri di Quartesolo e pertanto non esistono problemi in tal senso. Anche l'area dell'Asilo di fatto è ancora intestata al Comune di Torri di Q. ad eccezione dei mn,56 di 380 mq .

