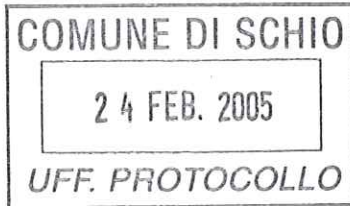


COMUNE DI SCHIO

PROVINCIA DI VICENZA



elaborato identificato
al sub D).

PROGRAMMA INTEGRATO DENOMINATO "MAGREG" IN VARIANTE AL P.R.G.

RELAZIONE TECNICA RELATIVA
ALLA VARIANTE AL P.R.G.

Il Dirigente

Il capo servizio
e responsabile
procedimento

TAV. N° 0

Data:

Febbraio '05

(Farida Cavedon)

(Fabio Mabilia)

DIREZIONE URBANISTICA

SERVIZIO URBANISTICA

via Pasini, 68 - tel. 0445/691326 - fax 0445/531050

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
numero.....55..... del.....4/5/2005

Adottato con deliberazione di Giunta Comunale
numero.....521..... del.....25/2/2005



IL CAPO SERVIZIO CONTRATTI/DELIBERE
(Patrizia Pellizzari)



IL CAPO SERVIZIO CONTRATTI/DELIBERE
(Patrizia Pellizzari)



1. RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

L'area oggetto della variante è situata nel quartiere di Magrè, precisamente tra Via Pio X e Via Gorizia, ed interessa il terreno attualmente occupato dai manufatti industriali dismessi della ex ditta "Gregori", azienda fino a circa quindici anni fa considerata leader mondiale nella tecnologia applicata alla produzione di macchine per la lavorazione del marmo. La ditta occupava anche un'altra porzione, di simili dimensioni, già oggetto di riconversione all'uso residenziale, poco lontano da quella oggetto del presente intervento, a ridosso della chiesa e delle scuole elementari di via Collareo.

Allo stato attuale l'area è inserita nella zto "B/36 = *Struttura residenziale consolidata*" dove è possibile edificare con intervento diretto.

La proprietà ha manifestato l'intenzione di procedere ad una profonda riqualificazione dell'area, attraverso la demolizione dei manufatti industriali esistenti e la successiva realizzazione di un nuovo complesso residenziale; ciò ha generato l'opportunità di pensare ad un intervento con ricadute positive, in termini di qualità insediativa, per un'area ben più ampia rispetto alla zona oggetto di intervento.

La zona si può descrivere come un'area a forte polarizzazione urbana, con concentrazione di negozi, in prossimità di un punto d'incontro degli interessi di quartiere quali le scuole dell'obbligo, la chiesa, gli impianti sportivi parrocchiali e con viabilità fluida anche se veloce. Rispetto alla sua collocazione, il sito gioca un ruolo importante in quanto la sua completa trasformazione permette di definire il ruolo degli spazi aperti destinati alla collettività: la strada e le aree per la sosta quali ambiti "per l'automobile", ma in particolare percorsi ciclo-pedonali e aree verdi ricreative da pensare nel rispetto dei criteri di sicurezza ed ampia accessibilità. In questo modo assumono il ruolo di ambiti "di relazione" e determinano quella serie ricca ed articolata di "luoghi" dedicati all'uso quotidiano che, opportunamente progettati, determinano un tessuto connettivo di continuità in grado di promuovere qualità urbana.

L'intervento permette quindi di riqualificare una più ampia porzione urbana di impianto non recente in prossimità dell'area oggetto di intervento, sviluppatasi con poca attenzione al reperimento di spazi di relazione e che attualmente sconta un'estrema povertà di spazi dedicati alla città pubblica diversi da quelli assegnati all'automobile ed in cui la qualità ambientale è assolutamente inadeguata.

L'azione da anteporre è quindi la riqualificazione urbanistica del contesto, necessaria premessa al rinnovamento del tessuto edilizio e preludio alla sistemazione ambientale di questa porzione di città.

La scelta dei privati, è stata quella di perseguire il miglioramento della qualità insediativa prendendo l'avvio dalla verticalizzazione dei nuovi edifici a favore di un maggiore disponibilità di aree verdi.

L'Amministrazione ha ritenuto di condividere tale scelta in quanto la maggiore altezza richiesta (13 metri) rispetto a quella concessa dal PRG (m 10.50) è comunque messa in relazione agli edifici del contesto residenziale più limitrofo ed il risultato finale garantisce la riqualificazione di un ampio contesto urbano.

Da qui la scelta dell'Amministrazione Pubblica di inserire il progetto proposto in un Programma Integrato il cui elemento distintivo consiste proprio nella valenza pubblica degli interventi previsti: la salvaguardia della memoria storica del fabbricato posto lungo via Pio X, che possiede caratteri storico-architettonici di qualità che altrimenti andrebbero perdute con la sostituzione di nuovi manufatti, e la dotazione di quegli spazi riconosciuti come essenziali per il vivere in città.

Per quanto riguarda la conservazione della memoria storica dell'insediamento questa viene salvaguardata attraverso l'attenzione riservata ai due fabbricati che in qualche modo rappresentano l'originario insediamento "Gregori":

- un piccolo edificio lungo via Pio X, che viene recuperato nel suo essenziale profilo di archeologia industriale e ceduto al patrimonio comunale per un uso pubblico;
- una costruzione nella parte più interna, di minore pregio architettonico ma importante come testimonianza dell'evoluzione del complesso, che viene recuperata strutturalmente ed utilizzata come parcheggio pertinenziale coperto.

Vengono inoltre quantificati e reperiti gli standard primari, sia in termini di adeguamento stradale, sia in termini di superfici a parcheggio (5 mq/ab), sia in termini di verde primario (5+3 mq/ab) e spazi connettivi.

Questi ultimi si concentrano e hanno origine dall'edificio di archeologia industriale e, con percorsi lontani dalle auto e caratterizzati da ampia accessibilità, costituiscono un reticolo interno all'area e di collegamento con le altre funzioni del quartiere; infatti la pista ciclabile che attualmente corre lungo via Riva di Magrè, attraversando il nuovo complesso residenziale potrà collegarsi con la ciclo-pedonale che si snoda da via Pio X, lungo vicolo Valsesia e attraverso il nuovo complesso residenziale nell'area Ex Gregori, raggiungendo così via Roma, lontano dal traffico, dove si trovano importanti servizi quali la scuola elementare "S. Benedetto" e la chiesa di S. Benedetto ed il limitrofo verde pubblico.

L'intervento è attuato completamente con risorse private.

L'intervento insiste su un'area di 6.285 mq con un indice di edificabilità, determinato dal P.R.G. vigente, pari a 2.50 mc/mq pari a 15.712,50 mc che non viene modificato in modo sostanziale dal nuovo intervento.

Allo stato attuale su una superficie di lotto di 6.285 mq insistono 5400 mc di edifici produttivi per l'86 % di superficie coperta e sono edificati 34.470 mc.

Il volume che si intende realizzare dopo la demolizione del complesso, ad eccezione dei due corpi precedentemente descritti, è di circa 15.685 mc per una superficie coperta del 30% conforme alle N.T.A. del P.R.G. .

Le destinazioni d'uso previste, nel rispetto delle norme oltre alle destinazioni pubbliche previste nel manufatto di archeologia industriale in via Pio X che viene conservato.

Nell'interrato è prevista la realizzazione di autorimesse sia strettamente legate alla residenza e in particolare si evidenzia che verrà reperito un posto auto per alloggio in aggiunta a quelli richiesti ai sensi della L.S. 122/89 che vanno ad aumentare la dotazione di parcheggi migliorando anche sotto questo profilo la qualità insediativa.

La variante urbanistica consiste:

- nella previsione nel P.R.G. del Programma Integrato denominato "Magreg" all'interno della zto B/36 attraverso l'individuazione dell'ambito di strumento attuativo,
- nella modifica delle norme tecniche di attuazione con l'aggiunta di un articolo che disciplini tale ambito di intervento come di seguito riportato.

2. DIMENSIONAMENTO

La presente variante non comporta modifiche al dimensionamento.

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Conseguentemente alla modifica sopra descritta vanno aggiornate le N.T.A. come di seguito riportato:

	<i>Viene aggiunto il seguente articolo</i>
PROPOSTA DI VARIANTE	<p>3.2.5 - Ambito di Programma Integrato "Magreg"</p> <p>1- A Magrè, in zona territoriale omogenea B/36, nell'area ex Officine Gregori tra via Pio X e Via Gorizia, è individuato l'ambito di Programma Integrato denominato "Magreg" approvato con D.G.R.V. Come recepito con D.C.</p> <p>2- All'interno di detto ambito è consentita l'altezza massima di 13,00 m e la realizzazione del quarto piano abitabile.</p> <p>3- Le distanze tra fabbricati sono quelle determinate dal planivolumetrico del Programma Integrato approvato che fissa inoltre gli allineamenti.</p> <p>4- I tempi e le modalità di realizzazione dell'intervento sono stabiliti dal Programma Integrato, come riportati nella relativa convenzione.</p> <p>In particolare il Programma Integrato denominato "Magreg" è efficace per 10 anni dalla sua definitiva approvazione. Qualora, entro la citata data, non sia stato dato concreto corso alla sua attuazione, il Programma perde la propria efficacia, e devono intendersi decaduti la variante al P.R.G. ed il presente articolo.</p>

4. VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R.V. 3637/2002

L'area in esame, interessata dal programma integrato denominato "MAGREG" del P.R.G. del Comune di Schio, Via Pio X e Via Gorizia ed interessa il terreno attualmente occupato dai manufatti industriali dismessi della ex ditta "Gregori".

L'area, posizionata all'interno dell'abitato, è posta non lontano dal letto del torrente Leogra ad un'altitudine di 209 m s.m.m., in zona di pianura alluvionale.

Dalle tavole di analisi del territorio del P.R.G. vigente risulta quanto segue:

- **aspetto geologico:** i terreni ricadono su "materiali ghiaioso-sabbiosi profondi con limitata copertura limoso-argillosa" (Carta geologica, tav. 6.2 di P.R.G.);
- **aspetti geomorfologici, idrogeologici e delle zone pericolose:** i terreni su ricade l'area sono classificati come "Aree di interesse idrogeologico", "Zone ad elevato drenaggio superficiale" e "Aree di pianura" (Carta geomorfologica, idrogeologica e delle zone pericolose, Tav. 9.2 di P.R.G.);
- **aspetto geopedologico:** il terreno ricade su aree definite come come "Alluvioni recenti dei principali corsi d'acqua molto calcareo dolomitiche" (Carta geopedologica, Tav. 8.2 di P.R.G.);
- **carta delle penalità ai fini edificatori:** l'area ricade su "Terreno buono = assenza di dissesto idrogeologico e di movimenti franosi in atto o potenziali; drenaggio medio con falda medio-profonda, localmente medio-elevata; buone caratteristiche geomeccaniche anche se variabili arealmente specie negli strati superficiali" (Carta delle penalità ai fini edificatori, Tav. 10.2 di P.R.G.).

Il Programma Integrato in variante parziale al P.R.G. prevede la riconversione di un'area di 6.285 m² da uso industriale ad uso residenziale. Dal punto di vista idraulico dello smaltimento delle acque meteoriche, la modifica apportata non cambia in modo rilevante il rapporto tra le superfici impermeabili e superfici permeabili, cosicché le portate di deflusso conseguenti alle precipitazioni non danno differenze apprezzabili.

Una speditiva valutazione della portata superficiale di acqua, generata da una precipitazione con un tempo di ritorno di 10 anni, può essere stimata come di seguito riportato.



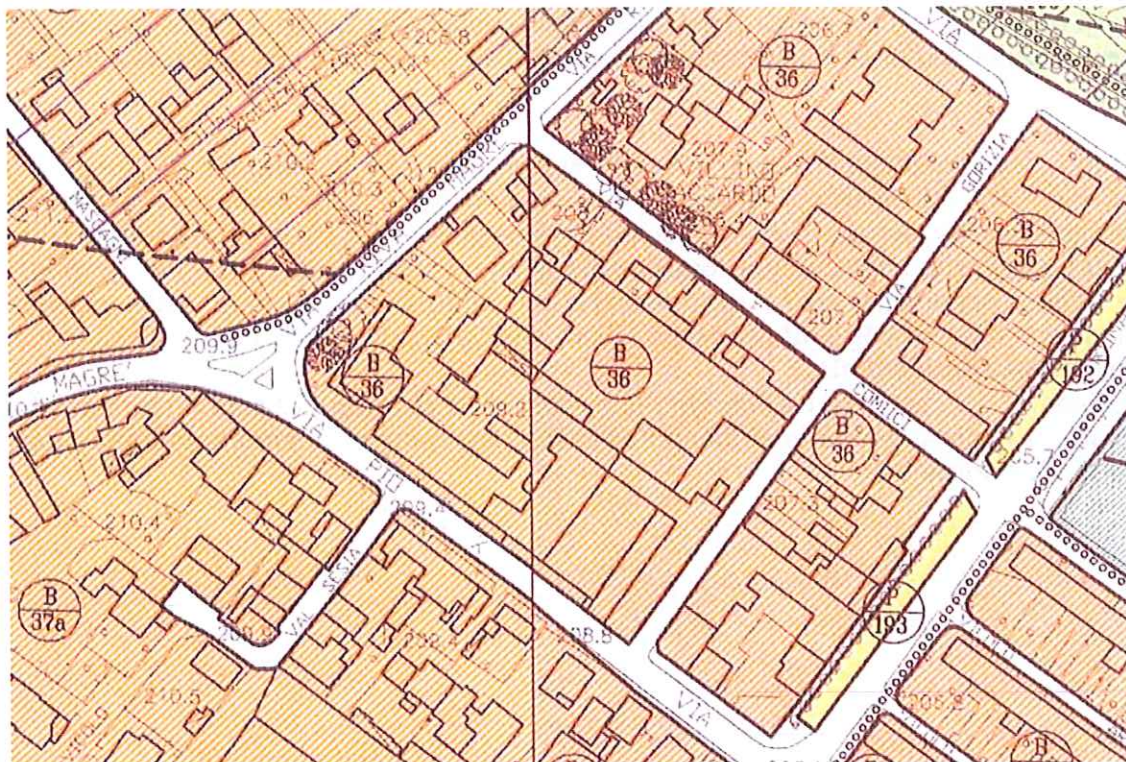
Si calcola che l'altezza della precipitazione, per un tempo di corrivazione che può essere valutato, per la zona in esame, in circa 25 minuti è, in base all'equazione di possibilità pluviometrica per un tempo di ritorno di 10 anni, pari a 34 mm. In questa area il coefficiente di deflusso può essere valutato pari a 0,7 uguale prima e dopo la riconversione. Con questi valori si ottiene, applicando il metodo cinematico per la trasformazione degli afflussi in deflussi, una differenza di portata di circa 100 l/s.

A seguito delle valutazioni sopra indicate, si conclude che il programma integrato in variante parziale al P.R.G. in oggetto, non prevedendo un aumento della superficie impermeabile e semmai aumentando quella permeabile, non comporta variazione delle portate di deflusso superficiale. La situazione, tuttavia, potrebbe migliorare realizzando, contestualmente alle nuove opere a carattere residenziale, opportune opere di riduzione del deflusso superficiale delle portate, come la realizzazione di pozzi perdenti dove convogliare gli scarichi dei pluviali e la rete di fognatura bianca interna all'area residenziale.

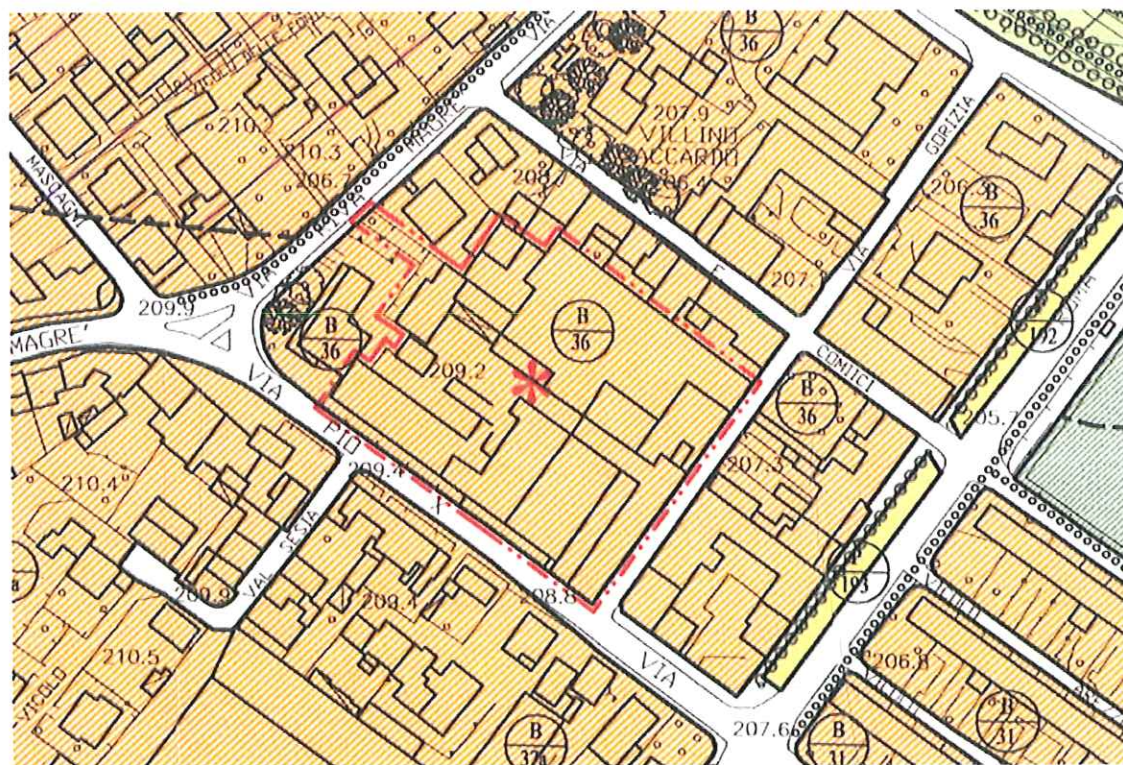
L'invariabilità del rapporto tra superfici impermeabili e permeabili porta a ritenere il programma integrato in variante parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Schio compatibile dal punto di vista idraulico.

Modifica: individuazione del Programma Integrato

P.R.G. VIGENTE
ESTRATTO DELLA TAV. 25.32-33 - SCALA (1:2000)



PROPOSTA DI VARIANTE





LEGENDA



Struttura insediativa residenziale consolidata (Z.T.O. B)



Ambito formazione di Programma Integrato

