

COMUNE DI PADOVA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI PEREQUAZIONE N. 5 "FORCELLINI-CANESTRINI"

ALL. N° A	RELAZIONE	SCALA
---------------------	-----------	-------

I PROPONENTI:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1 - Iris s.r.l. | 9 - Sciortino Annamaria |
| 2 - Turetta Stefano | 10 - Sciortino Loredana |
| 3 - Miola Michela | 11 - Sciortino Eugenio |
| 4 - Miola Matteo | 12 - Maci Giuseppe |
| 5 - Miola Mauro | 13 - Lischetti Annalisa |
| 6 - Piccinato Gianna | 14 - Sorrentino Michela |
| 7 - Piccinato Bertilla | 15 - E.I.S.P. s.r.l. |
| 8 - Piccinato Roberto | 16 - R.G.L. s.r.l. |

PROGETTO :

ARCH. ANGELO BARBATO ARCH. GASTONE BONALDO ARCH. ANTONIO MISTICONI

REDATTO IL	OTTOBRE 2015	AGG.	AGG.	AGG.	AGG.
------------	--------------	------	------	------	------

RELAZIONE

- 1. PREMESSA**
- 2. LOCALIZZAZIONE – STATO DEI LUOGHI**
- 3. OBIETTIVO – STRUTTURA**
- 4. PIANO (P.U.A.)**
- 5. ELABORATI**

1. PREMESSA

Con Delibera C.C. n°79 del 01/12/2014 è stato definito l' "Ambito di intervento del PUA", quale primo stralcio di attuazione o meglio lo stralcio minimo di attuazione di una più ampia zona identificata dal P.R.G./P.I. vigente quale "zona di perequazione integrata n°5", ai sensi dell'art.16 delle N.T.A. dello stesso P.R.G./P.I..

La superficie della zona di perequazione interessata oggetto del PUA risulta di mq.102.589,46 pari al 75,93% della complessiva zona di perequazione, così come delimitata con apposita perimetrazione dallo strumento urbanistico generale.

Sulla scorta delle finalità indicate nel P.R.G./P.I. per le zone di perequazione, l'obiettivo del PUA è quello di addivenire, attraverso un intervento urbanisticamente coerente e compatibile, alla formazione di una nuova parte di città caratterizzata da una forte impronta della città pubblica per la quantità e qualità delle aree e opere di urbanizzazione previste, anche rapportate ad una contenuta edificazione articolata sia tipo logicamente che per le funzioni.

Va evidenziato che i soggetti privati promotori, con atto unilaterale del 28.05.2015, registrato e trascritto, si sono impegnati a trasferire, senza corrispettivo in denaro e in forma, anticipata, al Comune la proprietà di tutte le aree a servizi previste dallo stesso piano.

Nello specifico, l'impegno stabilisce, tra l'altro, che il formale trasferimento delle aree sopra definite deve avvenire, con l'approvazione del Piano, sulla scorta dei relativi frazionamenti, prima o contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa il PUA.

2 LOCALIZZAZIONE – STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dal PUA è localizzata nella zona sud-est della città, ed è ricompresa tra via Forcellini a nord e via Canestrini a sud, ed in particolare tra il "Parco Iris" ad ovest ed il Canale "S. Gregorio" ad est realtà, quest'ultime, assunte come riferimenti informativi morfologici nella progettazione del Piano, in quanto particolarmente significativi dal punto di vista ambientale.

L'area oggetto del PUA che, come riportato in precedenza, è parte di una più ampia area per la maggior parte non edificata, anche se frammentata da costruzioni in prevalenza unifamiliari, ad eccezione: della Scuola di inglese, del complesso non residenziale di "Papa Luciani", e di quello di edilizia residenziale convenzionata, tutte situazioni, comunque, esterne all' ambito del PUA.

Sia all' esterno dell' ambito del Piano, come già detto, ma anche all'interno dello stesso, si possono riscontrare delle connotazioni di tipo ambientale come la struttura dei fossi esistenti e la presenza di alberature, in particolare nella parte nord-ovest, caratterizzata da alcuni filari e da una non estesa concentrazione di alberature che ,comunque , rappresentano un luogo ambientalmente significativo.

In questo senso, anche storicamente, gli elementi più rilevanti dell'area, sono rappresentati dalla tessitura degli appezzamenti agricoli ovvero dalla suddivisioni delle proprietà e quindi, in particolare, dal sistema dello sgrondo dell'acqua ossia dal sistema dei fossati di cui il principale, nonostante le trasformazioni succedutesi, è ancora presente, ossia la dorsale che attraversa l'area da est ad ovest e che nello specifico costituisce, per la maggior parte, il limite nord dell'ambito del PUA.

A questo proposito si richiama l'allegato L: "Cartografia storica - Elementi significativi dell'ambiente agricolo - filari/fossi" del piano con il quale si evidenziano appunto le modifiche della struttura dei fossati, struttura che anch'essa rappresenta un criterio informatore assunto per la progettazione del piano.

3 OBIETTIVI – STRUTTURA

Come accennato in premessa, l'obiettivo generale del piano è finalizzato alla realizzazione di un intervento urbanistico il più possibile compatibile con il territorio attraverso la previsione di un'elevata dotazione di aree pubbliche, in particolare di una vasta area a verde.

Nello specifico l'area a verde, localizzata nella parte centrale, oltre a rappresentarsi quale elemento significativo e distintivo dell'intervento, è finalizzata a collegare le due sopracitate polarità ambientali costituite dal "Parco Iris" e dal sistema golenale del Canale S Gregorio, così da costituire un "parco lineare", senza soluzione di continuità, assolutamente rilevante non solo per il tessuto urbano circostante ma per tutta la città anche alla luce delle connessioni che lo stesso può comportare.

Sulla scorta di tale assunto si è pertanto articolata la progettazione del Piano con la conseguente localizzazione delle zone edificabili in posizioni che si possono definire marginali, ovvero in aree risultanti dalla localizzazione e consistenza dell'area a verde.

Il sostanza le zone edificabili articolate, di fatto, in quattro nuclei: uno verso il confine nord con accesso da via Forcellini, gli altri tre prospettanti via Canestrini; questi ultimi localizzati in modo tale da assicurare, dalla stessa via, una più che soddisfacente visibilità e fruibilità dell'area a verde.

A questo proposito va sottolineato che il PUA in oggetto, che si ricorda rappresenta lo stralcio minimo, è inquadrato in un "Piano Guida" esteso a tutta la zona di perequazione, il quale prefigura anche la possibile trasformazione, di futuri successivi stralci delle zone di perequazione non ricomprese nel PUA; trasformazioni che, in ogni caso, non vanno ad alterare i criteri informativi generali anzi, al contrario, possono contribuire all'implementazione delle aree a servizi, anche se dette zone, allo stato, risultano in prevalenza edificate .

4 PIANO (P.U.A.)

Il PUA è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 ed in conformità alle NTA del PRG/PI con particolare riferimento all'art. 16 punto 3 delle stesse norme.

4.1 Ambito del PUA

L'ambito del PUA così come rappresentato nelle tavole del Piano, come già detto in premessa, interessa la maggiore parte della zona di perequazione integrata n. 5 prevista dallo strumento generale, nonché una modesta area destinata a servizi di interesse generale.

Va sottolineato che sono comunque interessate dall'intervento anche alcune aree esterne all'ambito del PUA, come sopra definito e specificatamente: aree di proprietà dei promotori del Piano, destinate ad allargamento stradale, già in fase di cessione anticipata al Comune a titolo gratuito, sulle quali non vengono eseguite opere in quanto interessate da un progetto di pista ciclo-pedonale redatto e da attuare a cura dello stesso Comune; aree già di proprietà Comunale sulle quali i promotori si sono impegnati ad eseguire delle opere di sistemazione coordinate e funzionali con quelle previste nell'ambito del PUA inerenti all'area a verde centrale.

4.2 Criteri Progettuali

Con richiamo agli obiettivi in precedenza enunciati, i principali criteri adottati per il progetto di Piano, in sintesi, si possono così indicare:

- realizzazione di una struttura urbana caratterizzata da una consistente e qualificata dotazione di aree pubbliche, in particolare di area a verde, accorpata e posta in zona centrale lungo la direttrice est – ovest, atta a costituire un più che significativo collegamento tra il parco Iris e il sistema golenale del canale S. Gregorio;
- nella conferma della viabilità esistente e quindi nella non previsione di strade di attraversamento l'area di intervento, privilegiando, quindi, la più completa accessibilità e fruibilità ciclo-pedonale;

- la previsione di zone edificabili per quanto possibile disgiunte ovvero di nuclei separati quale risultante della previsione della zona centrale a verde; pensati in forma di macro lotti e/o residence, anche al fine di evitare il moltiplicarsi degli accessi pedonali e dei passi carrabili lungo la strada pubblica, riducendo così le intersezioni ossia i punti di pericolosità.

Il progetto di Piano, anche sulla scorta di detti criteri, è stato articolato in sette Unità Minime di Intervento (UMI), attuabili anche separatamente, aventi i seguenti contenuti:

UMI/1 riguardante unicamente l'area centrale a verde quale principale elemento informatore e qualificante di tutta la nuova organizzazione territoriale;

UMI/2 localizzata a nord-ovest dell'ambito, in continuità con l'area occupata dall'esistente complesso scolastico (Scuola di Inglese), inerente alla sola nuova edificazione non essendo in essa previste aree a servizi. La destinazione degli edifici è residenziale e non residenziale, quest'ultima in ragione della percentuale massima del 15% del volume complessivo previsto dal Piano, in particolare, è finalizzata all'ampliamento delle attrezzature scolastiche anche sportive.

Anche la parte residenziale è comunque funzionale all'attività scolastica, essendo ipotizzata quale residenza/foresteria per i collaboratori in particolare per gli insegnanti di madre lingua.

L'accesso alla UMI, da via Forcellini, è assicurato da una strada esistente privata già al servizio del plesso scolastico;

UMI/3,4,7 posizionate a sud, fronte via Canestrini, costituite sia dalla zona edificabile che dalle aree a servizi, in particolare da verde e parcheggi. L'accessibilità alle zone è assicurata da una nuova viabilità sostanzialmente ad "anello", funzionale al verde e soprattutto ai parcheggi, nonché da brevi tratti stradali che si attestano all'inizio dell'area e/o strada privata interna, prevista per distribuzione ai nuovi edifici.

UMI/5 anche se formalmente ricompresa nella UMI/4, per la stessa si è prevista la possibilità di una sua attivazione autonoma. Va sottolineato che detta previsione è, di fatto, conseguenza della prescrizione posta dal Comune in sede di definizione dell'ambito del PUA, ossia l'obbligo di ricomprendere nel piano anche il mappale 32, già area di pertinenza di un edificio esistente di proprietà del Sig. Turetta Stefano, soggetto inizialmente non aderente; il tutto al fine di garantire un'ideale e funzionale continuità dell'area centrale a verde. A questo fine, pertanto, gli iniziali promotori del Piano si sono fatti carico di trovare un accordo con il proprietario del citato mappale,

attraverso una permuta di aree individuando, da un lato, un lotto adeguato, riducendo di conseguenza le proprie aree edificabili, dall'altro ottenendo la disponibilità di parte dell'area del citato mappale , garantendo così una effettiva continuità dell'area centrale a verde. L' accordo ha portato il sig. Turetta ad aderire al Piano a condizione però che il lotto permutato risultasse autonomo, in continuità con la rimanente area di pertinenza dell'edificio esistente dalla quale accedere allo stesso lotto.

UMI/6 anche questa unità, costituita da zona edificabile ed aree a servizi, risulta posizionata fronte via Canestrini e si caratterizza per la previsione di uno degli accessi ciclo-pedonali all'area centrale; l'edificazione si rappresenta con un lotto unico accessibile attraverso una viabilità pensata anche in funzione dell'eventuale attuazione dello stralcio confinante, esterno all'ambito del PUA, così come prefigurato nel Piano Guida.

Nella progettazione del Piano, particolare attenzione è stata posta al tema della compatibilità idraulica o più in generale del rischio idraulico che può presentare il comparto nell'ambito del quale è ricompresa la zona di intervento.

Dall'analisi della cartografia della VCI del PATI/PAT di Padova, il comparto sud- est della città è identificato quale zona a Idoneità Urbanistica Condizionata, nell'ambito della quale, l'area del PUA risente, a prescindere da fenomeni di entità consistente a seguito della improbabili ma possibili rotture arginali, direttamente di una pericolosità idraulica di tipo locale in quanto interessabile da fenomeni di rigurgito degli scoli contermini o dalle via d'acqua riceventi in particolare dalle vie Forcellini e Canestrini, interessando l'area in oggetto con fenomeni di ristagno idrico di qualche decina di centimetri di altezza e velocità di sviluppo dei fenomeni alluvionali in generale relativamente trascurabili.

Fermo quanto sopra, l'impatto dell'intervento in parola, in quanto correlato ad una variazione del tasso di impermeabilizzazione, contenuta ma comunque non trascurabile, non può ritenersi nullo dal punto di vista idraulico,. Sotto questo profilo per quanto riguarda la pericolosità idraulica locale si può far riferimento al concetto di rischio idraulico "residuo " che nello specifico è rappresentato dalle citate vie Forcellini ed in particolare dalla parte sud-est di via Canestrini con pericolosità idraulica assimilabile alla caratterizzazione moderata di tipo P1 ovvero, indicativamente, livelli di piena in genere inferiori a 50 cm.

E' in questo contesto che si è sviluppato il progetto di compatibilità/mitigazione idraulica, per il quale si richiamano gli elaborati di valutazione di compatibilità idraulica (all.G del Piano), finalizzato non solo a rispondere a tutti i vincoli e le prescrizioni tecniche ma anche a finalità di tipo ambientale data la rilevanza dell'area a verde centrale.

Sotto questo profilo si è previsto il recupero con risezionatura a forma trapezoidale del sistema dei fossi esistenti implementandone il numero, riproponendo alcune giaciture per così dire storiche, come sopra detto, e riconfigurando l'area al fine di ottenere sottozona di drenaggio "compartimentato " con l'inserimento nei punti a morfologia concava, di opportuni pozzi di drenaggio.

La rimodellazione dell'area così come prevista comporta, di fatto, solo spostamenti di terreno da allontanare/spostare per una volumetria dello stesso ordine di grandezza da quello da "riportare" in alcune UMI per portare i sedimenti degli edifici a livelli di sicurezza, garantendo l'invarianza dei fenomeni di ristagno d'acqua di piena che possono interessare le più volte citate vie Canestrini e Forcellini. Detta soluzione progettuale che, ovviamente interessa anche le aree edificabili, è orientata alla non realizzazione di manufatti interrati (vasche e/o tombotti) da evitare quando possibile ,come per il caso in parola.

Anche per questo aspetto, le quote di imposta dell'edificazione previste dal progetto di Piano, risultano sensibilmente diversificate; nello specifico per la UMI/2 il riferimento è rispetto ad un caposaldo su via Forcellini, per le altre UNI il riferimento è un caposaldo su via Canestrini, rispetto al quale si sono individuate tre quote diverse a cui riferire l'edificazione . La quota 0.00 di imposta degli edifici ossia la quota urbanistica di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi dei fabbricati risulta , quindi , fissata in +0.35 rispetto ad ognuna delle tre quote sopra definite .

In sintesi le quote di imposta del Piano, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che l'edificazione risultano coerenti e compatibili sotto i diversi aspetti anche in rapporto alle aree esterne e circostanti l'ambito del PUA, che nello specifico risulta "idraulicamente circoscritto "con la possibilità di interagire con il sistema di laminazione, anche considerando le previste opere idrauliche per il comparto da parte del Comune e/o del Consorzio quali: la cassa di laminazione sul Superiore di Terranegra; il bacino di laminazione di circa mq. 15.000 nella golena del S.Gregorio che dovrebbero ridurre notevolmente la pericolosità idraulica locale.

4.3. Potenzialità Edificatoria –Standard

La potenzialità edificatoria complessiva del PUA è quella risultante dall'applicazione dell'indice, definito dalle NTA dello strumento generale, in rapporto alla superficie della zona di perequazione integrata interessata dal Piano. A fronte della superficie complessiva del PUA di mq.103.663,23, la zona di perequazione risulta di mq.102.589,46 e quindi per un volume di mc.25.647,37 (mq.102.589,46.x 0,25 mc./mq.)

La volumetria complessiva come sopra definita, risulta articolata nelle varie UMI, ad esclusione della UMI/1 destinata esclusivamente a verde. La tab. A sotto riportata evidenzia il volume afferente ad ogni singola UMI.

TAB. A

U:M:I:	VOLUME
1	0
2	mc.12.681,89
3	mc. 1.715,69
4	mc.3.585,53
5	mc. 312,50
6	mc. 822,26
7	mc. 6.529,50
totale	mc.25.647,37

di cui mc. 3847,10 (15% del volume totale)
ammessi con destinazione non residenziale

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a servizi previsti, con particolare riferimento agli standard, a fronte di una richiesta, ai sensi del PRG/PI e della L.R. 11/04 art.32, di complessivi mq/ab. 40,5, il Piano prevede una dotazione pari a mq./ab. 540, con riferimento ad una popolazione teorica insediabile di 133 abitanti. A questo fine, la tab.B di seguito riportata evidenzia la dotazione richiesta e prevista dal Piano di aree a servizi per ogni singola UMI.

TAB . B

UMI	VOLUME	ABITANTI TEORICI	VERDE PRIMARIO		PARCHEGGI		STRADE + MARCIAPIEDI (3)	TOTALE (1+2+3)	VERDE GENERALE (4)	TOTALE (1+2+3+4)
			RICHIESTO	PREVISTO (1)	RICHIESTO	PREVISTO (2)				
1	0,00 mc.	0 ab	0,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	64.143,94 mq.	64.143,94 mq.
2	12.681,89 mc.	65 ab	520,00 mq.	0,00 mq.	227,50 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	0 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
3	1.715,69 mc.	9 ab	72,00 mq.	659,53 mq.	31,50 mq.	122,20 mq.	390,50 mq.	1172,23 mq.	0,00 mq.	1.172,23 mq.
4	3.585,53 mc.	19 ab	152,00 mq.	701,88 mq.	66,50 mq.	128,89 mq.	393,68 mq.	1224,45 mq.	0,00 mq.	1.224,45 mq.
5	312,50 mc.	2 ab	16,00 mq.	0,00 mq.	7,00 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.	0 mq.	0,00 mq.	0,00 mq.
6	822,26 mc.	4 ab	32,00 mq.	1.054,26 mq.	14,00 mq.	87,86 mq.	282,23 mq.	1424,35 mq.	0,00 mq.	1.424,35 mq.
7	6.529,50 mc.	34 ab	272,00 mq.	2.499,02 mq.	119,00 mq.	531,73 mq.	816,89 mq.	3847,64 mq.	0,00 mq.	3.847,64 mq.
TOT.	25.647,37 mc.	133 ab	1.064,00 mq.	4.914,69 mq.	465,50 mq.	870,67 mq.	1.883,31 mq.	7.668,67 mq.	64.143,94 mq.	71.812,61 mq.

Da quanto sopra riportato, risulta evidente la più che considerevole dotazione di aree a servizi, in particolare a verde, confermando l'assunto di un piano con una forte impronta ambientale mitigando l'impatto urbanistico derivante dalla nuova urbanizzazione, peraltro di per sé contenuta.

4.4 Modalità di Attuazione

Nel richiamare quanto espresso in premessa in ordine alla cessione anticipata al Comune di tutte le aree previste a servizi dal Piano, si ritiene utile evidenziare le modalità di attuazione dello stesso.

Richiamato che il Piano si articola in più UMI attuabili anche separatamente, e che dette UMI presentano contenuti e caratteristiche diverse: una destinata solo a verde, altre comprensive sia delle aree a servizi che della zona edificabile, ed altre ancora comprensive della sola zona edificabile; va sottolineato che l'attivazione del PUA è subordinato al rilascio del P.di.C. inerente a tutte le opere di urbanizzazione ovvero al P.di.C. inerente alla UMI/1, in questo caso previa presentazione, comunque, del progetto generale di tutte le opere di urbanizzazione. L'attuazione prioritaria della UMI/1 è pertanto è la condizione necessaria e sufficiente per la realizzazione delle altre UMI nel caso di attuazione disgiunta, fermo rimanendo che per le UMI nell'ambito delle quali non sono previste aree a servizi, l'edificazione è subordinata alla preventiva o contemporanea attuazione degli standard afferenti ovvero sia già stata realizzata la sufficiente dotazione di standard nell'ambito di altre UMI nelle quali i servizi previsti risultano eccedenti.

Per quanto riguarda l'edificazione con riferimento all'art.12 delle N.T.O. del Piano, sono consentite, in sede di richiesta di un P.di.C., modifiche parziali alla planimetria definita per ogni UMI, mentre sono ammesse modifiche sostanziali alla stessa planimetria subordinatamente alla presentazione, preventivamente o contestualmente alla richiesta di un P.di.C., di "Planimetria di Aggiornamento" interessante tutta l'area edificabile di una o più UMI, nel rispetto dei contenuti prescrittivi del Piano, e nel rispetto dei diritti di terzi precostituiti. Infine con riferimento alla planimetria rappresentata negli elaborati del Piano, la tipologia edilizia prefigurata, ad eccezione della UMI/2 per la quale sono previsti edifici multipiano a blocco di altezza massima di m. 22,50, per le altre UMI la tipologia edilizia è rappresentata da edifici mono o bi familiari e comunque da edifici con un' altezza massima non superiore a m. 8,50.