

Comune di Padova

Provincia di Padova

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON "PEREQUAZIONE AD ARCIPELAGO" COMPRENDENTE UN'AREA IN VIA A. DA BASSANO ED UN'AREA IN VIA DEL PLEBISICTO 1866 A PADOVA

COMMITTENTI

3P Srl
via C.Goldoni, 12
Padova

ALDI Immobiliare S.r.l.
via Cassa di Risparmio, 18
Bolzano (BZ)

IBIS S.R.L.
via Montà, 28
Padova

MASO RENATA - MASO GUERRINO
via Bordone, 10 - Padova
via Rialto, 40 - Rovolon (PD)

PROGETTAZIONE

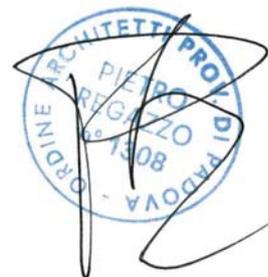
STUDIO

ARCHIPOLIS

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO

ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 8078905
via Savelli, 9/D - 35129 Padova
e_mail progettisti@studioarchipolis.it



ELABORATO: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SCALA:

DATA: NOVEMBRE 2018

TAV

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON "PEREQUAZIONE AD
ARCIPELAGO" COMPRENDE UN'AREA IN VIA A. DA
BASSANO ED UN'AREA IN VIA DEL PLEBISCITO 1866
A PADOVA**

RELAZIONE

TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Soggetti proponenti e proprietà	3
3. Previsioni da P.R.G.....	3
3.1. Area in via A. Da Bassano	3
3.2. Area in via del Plebiscito 1866	4
4. Descrizione del Piano Attuativo	4
4.1. Criteri generali	4
4.2. Stralci di progetto	5
5. Soluzioni progettuali	5
5.1. Via del Plebiscito 1866.....	5
5.2. Via A. da Bassano.....	5
5.3. Standard qualitativi del progetto edilizio	7
6. Definizione delle dotazioni a standard.....	7
6.1. Area in perequazione	7
STRALCIO 1	7
STRALCIO 2	8
6.2. Area commerciale-direzionale.....	9
Via A. da Bassano	9
Via del Plebiscito	9
6.3. Edificabilità	9
7. Viste.....	9

1. Premessa

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo con l'applicazione della cosiddetta "perequazione ad arcipelago", che coinvolge un'area in Via A. da Bassano ed un'area in via del Plebiscito. Il progetto in dettaglio del P.U.A. con i singoli stralci si adegua allo schema generale previsto nella proposta di delimitazione d'ambito approvata con Delibera del Consiglio Comunale N. 2016/0019 del 07/03/2016.

Il presente piano attuativo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive relativa ai fabbricati ed alle opere di urbanizzazione. L'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo consente di passare all'esecuzione degli interventi edilizi mediante semplice Segnalazione certificata di inizio Attività in alternativa al P.d.C (S.C.I.A. in alternativa al P.d.C). È comunque sempre ammessa la normale procedura del Permesso di Costruire.

2. Soggetti proponenti e proprietà

A seguito di quanto sopra descritto, i tre soggetti proponenti sono:

- i sig.ri Maso Guerrino e Maso Renata, proprietari della parte a sud in via del Plebiscito 1866 foglio 53 mappali 115(parte) e 352; stralcio 2 Sud e promittenti venditori.
- la società IBIS S.R.L., proprietari della parte a nord in via del Plebiscito 1866 foglio 54 mappali 116 e 126; stralcio 1 Nord e promittenti venditori.
- la società Aldi Immobiliare Srl, promissaria acquirente per la parte a nord del lotto in via del Plebiscito 1866 foglio 54 mappali 116 126 (stralcio 1 Nord) e per la parte a sud in via del Plebiscito 1866 foglio 53 mappali 115(parte) e 352 (stralcio 2 Sud).
- la società 3P Srl proprietari dell'area di via A. da Bassano foglio 50 mappali 478 e 516; stralcio 1 Nord.

Le superfici e le indicazioni planimetriche riportate nella presente relazione e nelle planimetrie, saranno comunque precisate in modo definitivo sulla scorta del Piano Attuativo ed in sede di frazionamento.

3. Previsioni da P.R.G.

3.1. Area in via del Plebiscito 1866

Quest'area di progetto è attualmente classificata dal P.R.G. come "Zona di perequazione integrata". Nella parte est del perimetro è presente una fascia di rispetto stradale che definisce il limite dell'edificazione in relazione a via del Plebiscito. A nord-ovest, infine, è presente un'area con destinazione d'uso "servizi pubblici di quartiere – parcheggio", che viene ricompresa nel Piano Attuativo proposto.

3.2. Area in via A. Da Bassano

Quest'area di progetto è attualmente classificata dal P.R.G. come "Zona direzionale n.10"; tale classificazione prescrive una volumetria massima da realizzare di 7.500 mc. Le destinazioni d'uso previste per questa classificazione, secondo quanto indicato nell'art. 19 delle N.T.A., sono:

- direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico;
- residenziale;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;

Sono escluse le grandi strutture di vendita; è invece possibile la realizzazione delle medie strutture di vendita, se ricomprese all'interno di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

4. Descrizione del Piano Attuativo

4.1. Criteri generali

Come indicato in premessa, l'idea iniziale di accorpare l'area di via A. da Bassano a quella di via del Plebiscito all'interno di un unico Piano Urbanistico deriva dalla necessità di riequilibrare le potenzialità edificatorie e gli spazi disponibili, realizzando due soluzioni urbanistiche proporzionate sia alla conformazione dei luoghi, che alle necessità specifiche delle due zone dal punto di vista dei servizi e della residenza.

Nell'ottica di privilegiare il miglioramento dell'assetto urbanistico generale, ed i vantaggi per i residenti derivanti dalla possibilità di fruire di nuovi spazi pubblici di aggregazione e servizi di quartiere, i criteri generali di progetto sono stati di tipo unitario per l'intero perimetro di intervento.

È stato redatto innanzi tutto uno schema di assetto generale, che ha permesso di effettuare una progettazione coerente ed equilibrata di tutto l'insieme;

successivamente sono stati progettati in dettaglio i singoli stralci, adeguandosi allo schema generale previsto, fermo restando che le singole aree sia perequative che commerciali resteranno autonome per quanto riguarda il reperimento delle aree a standard richieste per ciascuna destinazione. *A seguito delle valutazioni con la Pubblica Amministrazione si è ritenuto utile redistribuire il parcheggio di P.R.G. in parte a Nord dell'intervento a servizio diretto del quartiere ed in parte a Sud per garantire fruibilità al parco ed alla relativa area attrezzata per cani, il cui posizionamento è indicativo, quello definitivo sarà deciso in fase di esecuzione, in accordo con il Comune.*

Ne consegue un parziale utilizzo dell'area a servizi per la realizzazione della viabilità e di parcheggi ad uso pubblico che viene in parte compensata dalla mancata realizzazione di una significativa parte del volume urbanistico derivante dall'area perequata e dalla cessione della superficie fondiaria priva di volume inizialmente prevista in via A. da Bassano avente una superficie 1163 mq. Il volume edificabile derivante dall'area perequata è di 3338 mq mentre il progetto prevede la realizzazione di soli 500 mc con una riduzione volumetrica dell'85% rispetto al consentito. L'area a verde in cessione verrà sistemata a verde pubblico con piantumazioni ed arredo urbano. Le manutenzioni del parco pubblico saranno a carico del privato proponente. A carico del privato sarà inoltre realizzato un tratto di pista ciclopedonale come da allegati progettuali.

4.2. Stralci di progetto

L'area complessiva di intervento è stata sottratta dell'area appartenente al Consorzio/Demanio e la rimanente parte è stata suddivisa in due "stralci" funzionali, tra loro organicamente successivi e legati alle proprietà delle aree, in applicazione di quanto indicato nell'art. 16 delle N.T.A. per le aree di perequazione integrata individuate con apposito perimetro. I due stralci potranno essere realizzati e collaudati anche in tempi diversi.

5. Soluzioni progettuali

5.1. Via del Plebiscito 1866

Sulla base dei criteri generali di organicità e coerenza sopra descritti, le scelte progettuali dell'area in via del Plebiscito sono state condizionate anche da alcuni vincoli derivanti dallo stato di fatto delle aree stesse, ed in particolare:

- l'area soggetta a rispetto stradale, che non permette l'edificazione per una fascia di 40 m dal ciglio di via del Plebiscito;
- la presenza del parco centrale, che di fatto divide in due l'area di perequazione;
- la conformazione frammentata della parte sud dell'area, che rende difficile il posizionamento di più lotti contigui senza generare una serie di spazi di risulta di fatto inutilizzabili.

In virtù di questi vincoli, la scelta è stata quella di privilegiare comunque la distribuzione delle aree a servizi, garantendo l'aggregazione e un disegno organico del verde, e la fruibilità delle zone di transito e parcheggio.

La progettazione delle zone a servizi, prioritariamente destinate a verde, è partita dalla necessità di integrazione con il parco che attraversa l'area di progetto ("Passeggiata della vecchia canaletta"), in modo da garantire la continuità tra nuovo ed esistente, e creare così un sistema verde più ampio e strutturato. La "Passeggiata" forma attualmente una sorta di corridoio che attraversa il quartiere in direzione est-ovest. Il verde di progetto si inserisce in questo contesto ampliandone la parte finale e creando quindi un ampio spazio attrezzato raggiungibile da ovest sfruttando la passeggiata esistente; i percorsi verdi di progetto si snodano poi da questo nuovo parco lungo la direttrice nord-sud, creando un collegamento fino alle vie G.B. Viotti e L. Perosi, e quindi con tutta la residenzialità a nord e a sud-ovest dell'area.

Verranno realizzate opportune caditoie in prossimità della strada esistente di via Mancinelli e l'area sarà dotata di adeguati accorgimenti per il deflusso delle acque bianche.

Questo criterio nella distribuzione del verde pubblico consente di rendere meno "impattante" la nuova edificazione, e permette la realizzazione di un sistema del verde ben integrato che valorizza contemporaneamente la residenzialità ed i servizi già presenti. La scelta di penetrare all'interno dell'edificato, anziché sviluppare il parco a ridosso di via del Plebiscito, offre la possibilità di fruire di un verde protetto non solo per lo svago ma anche come percorso quotidiano di collegamento tra le varie zone del quartiere, mantenendolo vivo e frequentato, e garantendo una maggiore qualità dei percorsi pedonali abituali.

La parte di viabilità e parcheggi è stata ricavata consentendo un accesso da via G.B. Viotti ed un accesso da via L. Mancinelli, a servizio di tutta la parte a nord dell'area e da via Plebiscito per l'accesso dei mezzi pesanti; saranno inoltre messe in atto idonee misure per la sicurezza viabilistica. La soluzione progettuale permette una circolazione

ed un accesso ai lotti in autonomia, pur contemplando la possibilità di un'ulteriore integrazione dei servizi con le previsioni di piano. La parte a sud invece, ha uno sviluppo meno complesso ed utilizza come punto di accesso una strada esistente, che verrà prolungata all'interno dell'area di perequazione.

5.2 Via A. da Bassano

La superficie in via A. da Bassano verrà ceduta al Comune come spazio a servizi. L'area non sarà soggetta a nessun intervento da parte del Soggetto proponente.

5.3 Standard qualitativi del progetto edilizio

Dal punto di vista edilizio, il progetto si pone l'obiettivo di costruire delle strutture di elevato livello qualitativo, sia dal punto di vista estetico che tecnologico, da realizzarsi secondo i più alti standard progettuali, costruttivi, di qualità dei materiali e di sostenibilità ambientale.

6. Definizione delle dotazioni a standard

La quantificazione delle aree a standard deriva sia dai criteri relativi alla perequazione, sia dagli obblighi previsti per l'area commerciale/direzionale.

Le opere di urbanizzazione previste sono state ricavate in modo da garantire prioritariamente la loro funzionalità rispetto all'edificazione di progetto, e la comodità di fruizione anche in rapporto al contesto esistente.

6.1 Area in perequazione

STRALCIO 1

Le aree a servizi previste in cessione sono in quantità uguale al minimo previsto del 70%.

Aree a verde

All'interno delle dotazioni a servizi, la priorità è stata data alle aree verdi, principalmente destinati all'estensione del parco pubblico esistente, ed alla protezione dell'area di via del Plebiscito verso il confine con la strada principale.

Indice ecologico Art. 16- punto 3.2 delle N.T.A.:

Alberi ed arbusti verranno messi non sull'area privata, ma all'esterno sull'area destinata a verde pubblico.

I parcheggi, inoltre, verranno dotati di alberature in ragione di 1 ogni 80 mq.

Parcheeggi e viabilità

La previsione di PI per l'area in perequazione richiede una superficie a parcheggi e spazi di manovra ed il progetto garantisce superficie per questa destinazione d'uso. All'interno del perimetro di intervento, inoltre, è contenuta un'area con specifica destinazione a parcheggio pubblico.

La viabilità interna è limitata alle necessità di accesso ai lotti ed alle aree a parcheggio.

Percorsi pedonali

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di percorsi pedonali all'interno delle aree a verde e lungo le principali direttrici dell'edificazione; questa scelta consente la massima permeabilità dell'area, e crea dei percorsi di raccordo tra i vari nuclei abitativi ed i servizi circostanti, che diventano velocemente raggiungibili anche a piedi.

STRALCIO 2

Le aree a servizi previste in cessione sono in quantità uguale al minimo previsto del 70%.

Aree a verde

All'interno delle dotazioni a servizi, la priorità è stata data alle aree verdi; da P.I. in base al calcolo degli abitanti teorici, la superficie a verde prevista era di 40 mq, la superficie a verde di progetto supera le richieste minime e sarà destinata all'estensione del parco pubblico esistente.

Indice ecologico Art. 16- punto 3.2 delle N.T.A.:

Alberi ed arbusti verranno messi non sull'area privata ma all'esterno, sull'area destinata a verde pubblico.

Parcheeggi e viabilità

La previsione di PI per l'area in perequazione richiede una superficie a parcheggi e spazi di manovra, in base al calcolo degli abitanti teorici, di 18 mq ed il progetto garantisce la superficie per questa destinazione d'uso. La viabilità interna è limitata alle necessità di accesso al lotto ed all'area a parcheggio.

Percorsi pedonali

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di percorsi pedonali all'interno delle aree a verde e lungo le principali direttrici dell'edificazione; questa scelta consente la

massima permeabilità dell'area, e crea dei percorsi di raccordo tra i vari nuclei abitativi ed i servizi circostanti, che diventano velocemente raggiungibili anche a piedi.

6.2 Area commerciale-direzionale

Via del Plebiscito

Il lotto in via del Plebiscito, invece, prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo commerciale ed un'area di vendita.

6.3 Edificabilità

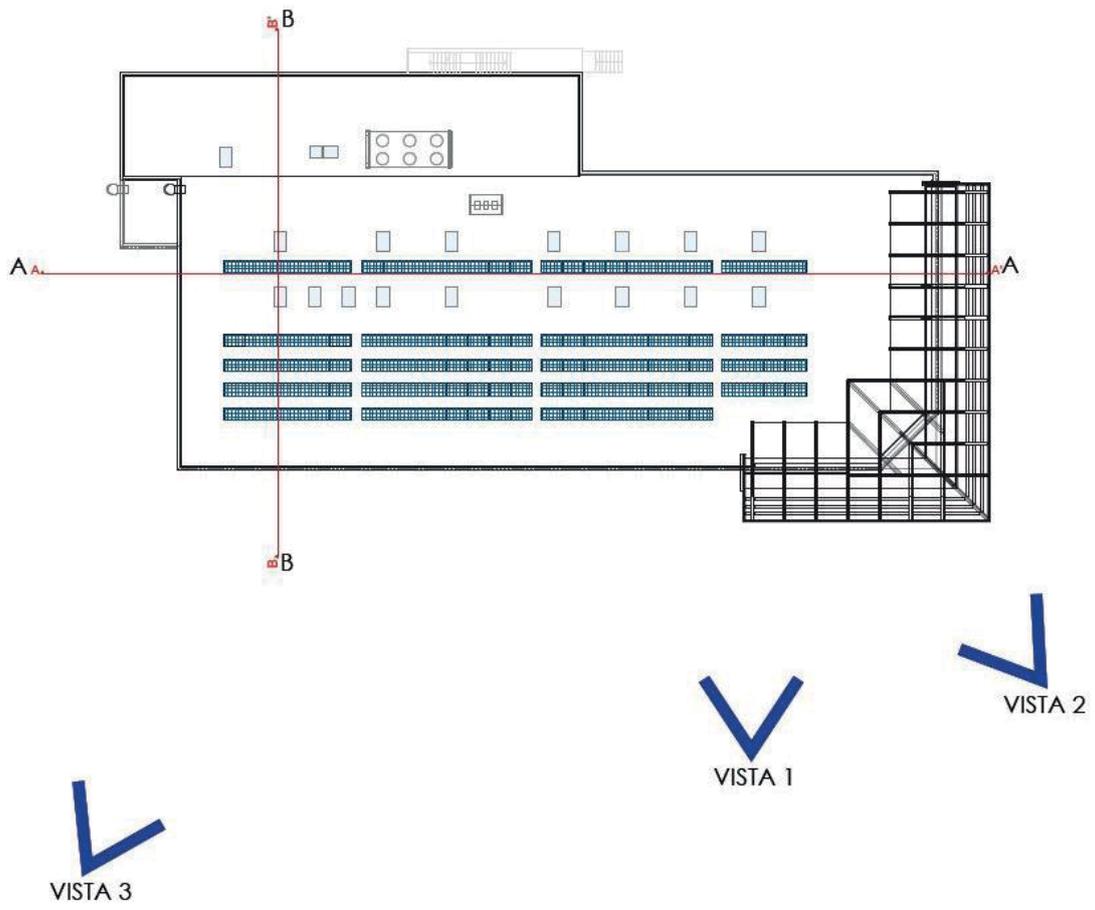
Il progetto generale prevede la distribuzione delle superfici e delle volumetrie disponibili in due lotti privati come da elaborati allegati.

Nel lotto 1A si prevede la realizzazione di una media struttura di vendita del settore alimentare; nel lotto 2A è previsto un fabbricato con tipologia bifamiliare o a palazzetto con le destinazioni d'uso consentite dalle NTA del PI vigente.

7. Viste



Vista a volo d'uccello dell'area in via del Plebiscito 1866.



Vista 1



Vista 2



Vista 3

I tecnici

Studio Archipolis

Arch. Antonio Venturato



Arch. Pietro Regazzo

