

COMUNE DI PADOVA

REGIONE DEL VENETO



Promotore:

Setten Genesis S.p.a.

via Venezia, 18
31046 Oderzo (TV)
C.F. P.I. 00705200269

Progettista:

zanonarchitettiassociati

via Sile, 30
31056 Roncade
t. +39 0422 789665
architetti@zanonassociati.com

Variante P.U.A. Riqualificazione Urbanistica dell' area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale

R02 Relazione Descrittiva Generale

CLIENTE	COMMESSA	FASE	DOC.	TIPO	REV.	DATA:	SCALA:
<input type="text"/>	marzo 2014						
REV.	DESCRIZIONE	REDATTO	DATA	VERIFICATO	DATA	APPROVATO	DATA
-	-	-	-	-	-	-	Marzo 2014
-	-	-	-	-	-	-	-

COMUNE DI PADOVA

VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A)

Relazione descrittiva generale

indice

0. PREMESSA

1. CRITERI GENERALI DEL PROGETTO

2. SITUAZIONE URBANISTICA

3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

4. ASSETTO VIABILISTICO

5. DATI QUANTITATIVI

6. GLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

7. ASSETTO ARCHITETTONICO

8. IL VERDE

0.PREMESSA

- Il presente PUA è la variante al PUA vigente denominato Piano Urbanistico Archea.
- **DATI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ARCHEA**

Le aree interessate sono così censite al Nuovo Catasto Terreni:

foglio 52, mappali 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 322, 369, 370, 374, 375, 376, 377, 378, 431, 432, 433, 434, 435, 438, 439, 440, 441, 445, 446, 447, 450, 451, 452;

foglio 65, mappali 165, 174, 232, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 261, 262, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 318, 320, 321, 323, 325, 326;

foglio 66, mappali 313, 314, 315, 316;

foglio 67, mappali 248, 280, 281, 687, 688, 689, 690.

Il P.U.A. in oggetto si configura come variante ai precedenti piani attuativi di cui riprende i contenuti, gli accordi e gli impegni, ed in particolare conferma le principali opere di urbanizzazione previste quali:

- la Nuova strada Fiera-Stazione comprese le rotatorie ad Est ed a Ovest;
- la piazza a Nord del Tribunale;
- l'autorimessa interrata sotto la piazza;
- la modifica del sedime di via Grossi e via Goldoni;
- il percorso pedonale a Ovest del Tribunale.

Oltre a queste opere il P.U.A. prevede la realizzazione di una seconda autorimessa ad uso pubblico nell'area a Nord confinante con la ferrovia e la realizzazione di una controstrada parallela alla nuova strada al fine di rendere più sicuro e ordinato il traffico in entrata ed uscita dai parcheggi e dalle aree di servizio e liberare nel contempo le aree pedonali dal traffico automobilistico.

Il P.U.A. prende atto delle opere già eseguite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area che si presenta particolarmente degradata, come previsto nei precedenti piani e precisamente:

- demolizione dei fabbricati indicati nella tav. 9 allegata alla convenzione IFIP e nella tavola allegata alla Convenzione del P.d.L. Vallesport;
- sistemazione aree di accesso alle proprietà Viola da via Grossi per permettere la realizzazione del percorso di emergenza a servizio del Tribunale;
- esecuzione della bonifica ambientale e bellica, con ottenimento dei relativi certificati da parte degli Enti competenti di quasi tutta l'area interessata;
- realizzazione delle due rotonde ad ovest, compresi i relativi percorsi ciclo-pedonali e i sottoservizi, già consegnate e funzionanti;
- esecuzione della nuova strada Fiera/Stazione compresi i sottoservizi;
- esecuzione dei lavori di sistemazione di Via Grossi e di Via Goldoni;
- esecuzione dei lavori dell'Autorimessa interrata (con l'esecuzione di diaframmi perimetrali);
- sistemazione dell'area di pertinenza del Tribunale sul lato nord, con spostamento della relativa recinzione;
- realizzazione del percorso ad ovest del Tribunale.

Le opere sopracitate sono state realizzate sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2095/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 37/39;
- Concessione Edilizia n. 2094/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 41;
- Concessione Edilizia n. 2092/98 del 14/01/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Via Cantù n. 1;
- Autorizzazione Edilizia n.° 3219/99 del 23.08.1999 per la demolizione complesso industriale in via Grossi n.° 9;
- Autorizzazione Edilizia n. 828/00 rif. N. 2258/98/O del 22/03/2000 e rinnovo n. 3480/98/1 per la demolizione del fabbricato sito in Via N. Tommaseo n. 48, angolo Via U. Foscolo;

- Autorizzazione Edilizia Reg. n. 3645/00 del 28/09/2000 e rinnovo n. 2967/99/1 per la demolizione del fabbricato sito in Via Grossi n. 10;
- Concessione Edilizia rif. N. 1993/98/O e rinnovo n. 4836/02 del 13/09/2002 per le modifiche alla recinzione e agli accessi della proprietà Viola per la sistemazione del percorso d'emergenza a lato del Tribunale.
- Concessione Edilizia n. 6194/00 del 04/06/01 rinnovata con Permesso di Costruire n. 6299 del 26.10.2004, relativa alle seguenti opere di urbanizzazione:

Il P.U.A. in oggetto mantiene inalterata rispetto i precedenti piani:

- la volumetria complessiva dei piani attuativi;
- le opere di urbanizzazione previste dalle due citate convenzioni ed in particolare quelle previste dalla convenzione del 18.04.2001 in attuazione dell'Accordo di Programma, approvate con C.E. n.° 6194/00 del 04/06/01 e con P.d.C. n.° 6299 del 26/12/2004, da aggiornare in base alle nuove previsioni del P.U.A.;
- le superfici delle aree a servizi da cedere e/o vincolare ad uso pubblico;

La presentazione delle varianti agli strumenti urbanistici in essere è finalizzata all'aggiornamento del Planivolumetrico, essendo trascorsi ormai circa 20 anni dall'approvazione del Piano Guida dell'Architetto Gino Valle, che ha dettato i criteri informativi dei precedenti piani attuativi, e alla definizione di una immagine urbana ed architettonica più attuale.

In ottemperanza a quanto previsto dalle delibere di approvazione degli atti integrativi del 14.06.2006, il P.U.A. contiene specifiche indicazioni sul progetto architettonico.

Questa variante al Piano prevede lo spostamento della Media Struttura di Vendita già prevista nel cuore del Piano precedente, verso la parte terminale ad est, in direzione della zona Fiera. Questo comporta chiaramente una modellazione della volumetria massima consentita e ripermetrazione degli stralci proposti. Non vengono modificati i valori degli standard acquisiti nel precedente piano urbanistico, fatta eccezione per l'area libera della media struttura di vendita che per normativa si deve attestare sui 4500 mq. La media struttura di vendita vedrà la realizzazione di una serie di uffici al piano primo, portando il fronte lungo la piazza del Tribunale ad un'altezza di circa 9 metri. Per rispettare il pensiero del piano urbanistico di origine, basato sulla percezione di una simmetria, e sull'uguaglianza dei fronti prospicienti la piazza, viene calibrata anche la volumetria del fabbricato a sinistra, formando così un fronte omogeneo e subalterno al prospetto del tribunale, e diventando naturale coronamento della piazza stessa.

La volumetria restante viene ricollocata sui primi due edifici a destinazione non residenziale posti ad ovest del piano.

1. CRITERI GENERALI DEL PROGETTO

Le indicazioni architettoniche e insediative del Piano Urbanistico Attuativo per Padova, vanno intese come indirizzi finalizzati ad organizzare e coordinare i diversi e futuri progetti architettonici inseriti nell'ambito del PUA, essi definiscono le relazioni spaziali e la qualità delle aree pubbliche, con lo scopo di produrre un progetto coerente e rispettoso del contesto, di 'carattere integrato' e unitario.

La densità e la prossimità delle parti nella totalità del sistema costruito richiede la massima qualità architettonica e mutue relazioni percettive, è pertanto necessario che ad una fase prettamente urbanistica oggi, corrisponda una gestione delle attività progettuali future affinché questa parte di città viva in simbiosi con il limitrofo centro storico, nella possibilità di attivare un circolo virtuoso in grado di riqualificare un' area socialmente molto degradata.

Il progetto di urbanizzazione e di sviluppo dell'area posta tra la Fiera di Padova e la Stazione Centrale, a nord del Tempio della Pace, rappresenta uno degli ultimi tasselli di completamento di un complesso sistema urbano, adiacente il centro storico.

L'area è inserita in un'ambito di importanza strategica per la città, oggetto a partire dai primi anni 80 di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia, in attuazione delle previsioni della variante al P.R.G. nel 1983, che ha portato alla realizzazione di una serie di importanti attrezzature terziarie e di servizio.

Questo processo di trasformazione non è comunque ad oggi completato, avendo subito, forse a causa della crisi economica, un forte rallentamento negli anni 90.

Negli ultimi anni trascorsi si è riscontrata una forte ripresa, sulla spinta anche della variante alla Zona direzionale approvata nel 2000 e degli Accordi di Programma posti in essere dall'Amministrazione Comunale.

Attualmente sono in corso o sono comunque programmati importanti interventi che una volta realizzati concluderanno il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona.

Anche dal punto di vista viabilistico è in atto una ridefinizione dell'assetto complessivo della zona, con il completamento, previsto dal PRUST denominato "Arco di Giano", in particolare del nuovo asse a Nord del Tribunale verso Ovest fino alla stazione e verso Est e della viabilità nuova ad Est che ha visto anche la realizzazione del cavalcavia denominato "Ponte Verde".

Gli Isolati

Il Piano si sviluppa secondo volumi compatti tipo "isolati", e modifica integralmente le scelte del Piano Valle, individuando un nuovo modello di città più vicino alla densità del Centro storico e agli spazi pubblici della città consolidata.

Il planivolumetrico si caratterizza di edifici ad isolato aperti su di almeno un lato, e che nel loro posizionamento si distaccano per aprire scorci prospettici su elementi notevoli come il Tempio della Pace e il Tribunale.

L'isolato consente di intervenire secondo lotti funzionali e permette di risolvere all'interno di ogni uno di essi, il maggior numero di problematiche relative a mix funzionali, la dotazione di servizi, la definizione degli spazi pubblici.

Attraverso questo Piano si intende costruire un sistema di vuoti collettivi; tale strumento urbanistico regola e ordina i nuovi volumi da insediare e, soprattutto garantisce una serie di gerarchie tra elementi che riproducono scale diverse: scala collettiva e scala privata.

Il Piano è simultaneamente segno alla scala del territorio, per la sua dimensione urbana, ma è anche uno spazio fisico sul quale si insediano molteplici attività.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area interessata dal P.U.A. è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposite grafie nelle tavole della variante al "Piano" stesso.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) viene redatto nel rispetto delle norme del P.R.G. vigente, e delle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme particolari di attuazione.

Il **P.R.G** vigente. (in vigore dal 05 agosto 2008) definisce l'area "Zona Direzionale" individuandola come zona 6 e zona 4.

Le cubature previste dal P.R.G sono le seguenti:

zona 4 volume massimo mc 120.000

zona 6 volume massimo mc 36.400

TOT volume 156.400 mc

Lo strumento urbanistico attuativo definisce:

- l'altezza degli edifici, i distacchi tra i corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste;
- le dimensioni e le caratteristiche delle autorimesse;
- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo

Le funzioni previste sono

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

Il Piano viene attuato a seguito di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei relativi Permessi di Costruire, anche in più fasi mediante stralci funzionali come indicato negli elaborati grafici fermo restando che per l'attuazione di ogni stralcio dovranno essere verificati gli standard pertinenti. Lì dove il PUA presenti un sufficiente grado di approfondimento planimetrico e di definizione dei fabbricati si potrà procedere, per quelle sole parti, una volta approvata la variante al Piano, con la richiesta dei titoli edilizi per mezzo di DIA o superDIA.

Il presente PUA oggetto di modifica dei precedenti piani, risponde ai contenuti dei precedenti accordi, infatti a parità volumetrie complessive e quantità di superfici pubbliche/di uso pubblico, dà una configurazione diversa dei fabbricati e della sistemazione degli spazi pubblici/di uso pubblico, compresa la configurazione della viabilità interna ed il sistema di rampe di accesso ed uscita dall'interrato.

3.INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'ambito del Piano comprende un'area sita tra Via Grossi, Via Goldoni, la ferrovia, e Via Tommaseo per una superficie complessiva di circa 61.405 mq.

4. ASSETTO VIABILISTICO

Il sistema viabilistico del nuovo insediamento prevede una netta divisione tra i flussi carrabili e quelli ciclo pedonali, questo consente una virtuale delimitazione tra gli spazi a terra di uso pubblico, come slarghi e piazzette alberate e aree pedonalizzate, ed un sistema carrabile a bassa velocità posto a nord del Tempio della Pace, denominato "controviale" che distribuisce gli accessi al parcheggio interrato.

Viale Italia mantiene il suo assetto di asse di scorrimento urbano mentre il controviale di pertinenza privata ma di uso pubblico, consente una maggiore sicurezza agli accessi dei parcheggi e agli accessi di servizio come le zone di carico scarico delle attività commerciali.

Il nuovo ***boulevard*** di Viale Italia prevede una sequenza alberata sia ai lati che al centro della strada a due corsie, questo consente di filtrare visivamente la futura area di trasformazione sul lato della Ferrovia come sul controviale, in modo da mitigare l'effetto volumetrico della cortina edilizia.

Il senso di percorrenza del controviale è a senso unico e consente una agevole uscita dalle rampe di accesso al parcheggio.

Tutti i percorsi pedonali sono pensati per avere continuità con i vuoti urbani di piazze e vicoli, mentre il percorso ciclabile attraversa articolandosi fluidamente lungo l'area pedonalizzata.

Visto l'intero sistema si propone inoltre la possibilità di rendere il tratto di via N. Tommaseo di fronte l'area del Tribunale (sino al Tempio della Pace), zona a traffico limitato, ad uso di frontisti e per carico scarico merci delle attività commerciali, deviando il principale flusso veicolare verso il più strutturato e dimensionato viale Italia, dando così una dimensione e fruibilità al Tribunale ed al Tempio della Pace più simile a quella del vicino centro storico, con una definizione dello spazio pubblico liberamente percorribile ma con un traffico limitato. Una dimensione in grado di affrontare il tema complesso del recupero di un'area

sensibile di questo territorio, in cui l'attrattiva delle funzioni e la sicurezza e libertà di scorrimento dei pedoni dovrebbe risultare un tema dominante, con il confinamento del caos e dell'impatto veicolare lungo assi più strutturati.

5. DATI QUANTITATIVI

L'area oggetto del PUA è pari a 61.405 mq

Il Piano prevede una cubatura complessiva di 156.400 mc e si suddivide in un mix di funzioni, che prevedono residenza per circa 40.000 mc e i restanti 116.400 mc suddivisi in attività commerciali.

In particolare è prevista una media struttura di vendita alimentare con una superficie di vendita di mq. 2.500, negozi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita, secondo la definizione dell'art. 80, punto 2 del R.E.

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal P.U.A. sono quelle ammesse nell'art. 19 delle Norme Tecniche del P.R.G:

a – direzionale, commerciale, turistico, artigianale di servizio ed artistico;

b – residenziale

c - servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il volume di mc 156.400 è così suddiviso in base alle destinazioni d'uso:

- destinazioni non residenziali volume di mc 116.400 pari al 74,42%
- destinazioni residenziali volume di mc 40.000 pari al 25,58%
- Viene prevista una diversa distribuzione della volumetria rispetto al precedente Piano Urbanistico rivedendo anche così la distribuzione delle varie destinazioni d'uso.

Restiamo convinti che la compresenza e la integrazione di funzioni e di modalità d'uso diversificate rappresenti un elemento di forte impulso per la qualità sia architettonica che sociale di un nuovo insediamento urbano.

In questo contesto appare fondamentale il ruolo dei percorsi pubblici e le modalità di accesso alle residenze, che si attuano mediante una sequenza di spazi via via più dedicati e privati che dai luoghi collettivi, conducono ai singoli alloggi.

Se il mix funzionale è ormai caratteristica qualitativa nel progetto di nuovi sistemi insediativi, riteniamo che anche il mix di modalità di fruizione di una medesima funzione, come quella abitativa, possa diventare un elemento di grande arricchimento in progetti come questo, che insediano quantità significative di residenza.

L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi interrati posti al di sotto gli edifici che assolvono le necessità delle dotazioni private, mentre i parcheggi pubblici trovano spazio oltre che nei parcheggi in superficie, in una grande autorimessa interrata posta di fronte al tribunale, ed una sul lato della ferrovia,

Standard richiesti:

Parcheggi 15.604 mq

Verde 17.584 mq

Area libera MSV 4.500 mq

Totale aree a standard richieste 37.688 mq

Standard previsti:

Parcheggi in superficie 2.827 mq

Parcheggi coperti a PT in sup 2206 mq

Parcheggi in autorimessa 12.167 mq

Totale Parcheggi a standard 17.200 mq

Verde 19.150 mq

Area libera MSV 5.033 mq

Totale aree a standard previste 41.383 mq

6. GLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Le aree pedonali e gli spazi pubblici rappresentano temi qualificanti e catalizzatori delle varie funzioni pubbliche e si articolano come sistema unitario e continuo, caratterizzati da una variazione dimensionale che va dalla piazza al vicolo, passando attraverso la scala del portico al piano terra.

Vengono identificati nel disegno complessivo dei vuoti alcuni sistemi principali che risolvono differenti percorsi ciclopedonali e carrabili, come anche una serie di luoghi di sosta e svago fruibili direttamente dai residenti come anche da utenti esterni.

In un'ipotetica sequenza di ambiti sono rintracciabili nella fruibilità di questo tratto di città:

1. Marciapiede urbano. Le caratteristiche sono quelle tipiche del percorso pedonale articolato lungo un asse viario (Viale Italia e Controviale) e prospiciente una cortina edilizia con usi differenziati a piano terra. Si ritiene possibile articolare lungo questo percorso lineare che riproduce il perimetro più esterno dell'intero ambito, una sequenza di piccoli luoghi di aree pedonali (slarghi, piazzette e portici)

Inoltre esiste un passaggio pedonale lungo Via Tommaseo con sezioni variabili e generosi collegati continuamente con il lato viale e Controviale.

2. Cortili giardini. Al di sopra della quota dei parcheggi pubblici disposti a piano terra, viene organizzato un sistema di cortili (giardini pensili) di uso privato per le residenze.

La collocazione altimetrica garantisce una certa intimità a questi spazi che risultano allo stesso tempo aperti ma protetti.

L'accesso alla corte aperta al pubblico è garantita da due collegamenti verticali dedicati.

3. sistema ciclo-pedonale. Lungo il lato di Via Tommaseo si sviluppa un percorso ciclopedonale che si articola muovendosi tra i vari edifici o addirittura attraversandoli.

4. Piazza del Tribunale. Posto di fronte a quello che Gino Valle considerava il prospetto principale del Tribunale, trova spazio una piazza di circa 2700 mq delimitata sui due lati da due edifici lineari disposti nel proseguimento delle due “navate” del Tribunale, e sul fondale dal Controviale alberato.

7. ASSETTO ARCHITETTONICO

Sono stati considerati nella progettazione dei singoli edifici alcuni importanti elementi di indirizzo che costituiscono indicazione morfologica generale. I citati elementi di indirizzo costituiscono indicazione morfologica generale e non introducono vincolo prescrittivo alla libertà del disegno architettonico che mantiene valore prevalente, pur nel rispetto delle indicazioni prescrittive del Piano.

-Le logge

Al fine di coniugare il comfort climatico, il risparmio energetico alla possibilità di ampie aperture che garantiscano luce naturale e visibilità a tutti gli alloggi o agli uffici si sceglie di dotare per lo più gli edifici di **logge**.

Questo particolare tipo di facciata, è non solo espediente tecnologico ed insieme elemento con valenza architettonica, che consente di concepire il progetto con un assieme di facciate libere dalle necessità e dagli obblighi delle finestrate.

Nel caso di utilizzo di **serre bioclimatiche** in facciata, durante i mesi invernali la presenza di una seconda parete vetrata realizza una serra / camera d'aria con funzione di termoregolazione che consente di pre-riscaldare gli ambienti interni limitando al contempo la dispersione del calore, con benefici in termini di risparmio energetico ed emissioni inquinanti. Inoltre il costante ricambio d'aria

assicurato dall'effetto camino che si genera grazie alla non totale chiusura del serramento esterno impedisce la formazione di condensa, mantenendo la serra asciutta.

Durante i mesi estivi, aprendo la vetrata esterna, la presenza del solaio soprastante in aggetto sulla vetrata interna consente un notevole ombreggiamento che riduce l'esposizione solare e produce ventilazione naturale.

La Serra Bioclimatica è uno spazio intermedio tra gli alloggi interni e le terrazze esterne, delimitato verso l'interno da una vetrata a taglio termico e verso l'esterno da vetri a giunti aperti per l'aerazione naturale, scorrevoli.

Per quanto riguarda il tetto previsto a falda esso è pensato in **continuità con la facciata** prevedendo pertanto gronde incassate e prive di sporgenze

-portici, sbalzi

Al piano terra sono vincolanti i portici così come indicato dalla TAV.09, di carattere prescrittivo e sono da considerarsi nella fruizione degli spazi di uso pubblico.

Gli edifici proposti dal P.U.A prevedono portici o aggetti per lo più su tutti i lati, la cui altezza minima è indicata in m. 3,50 e la larghezza minima in m. 3,00 per i portici; la loro ubicazione è individuata nella TAV 9 e costituiscono un criterio informatore e unificante del P.U.A da seguire nella progettazione dei fabbricati.

Rispetto all'allineamento vincolante e alle linee di massimo inviluppo sono ammessi nel rispetto del Regolamento Edilizio sbalzi o aggetti di sottolineatura architettonica, come bow windows, aggetti ecc...

Non costituiscono volume o superficie coperta quelle pensiline necessarie agli spazi di manovra ed aree di approvvigionamento per la media struttura di vendita, nonché gli elementi di protezione per gli ingressi alla struttura stessa.

-Coperture

E' necessario che questo Piano si ponga in termini di ecosostenibilità e di recupero energie alternative, infatti, gli edifici prevedono il tetto a falde che per le possibili esposizioni a sud-est o sud-ovest consentiranno di integrare alle falde sia pannelli solari che pannelli fotovoltaici.

Le coperture saranno realizzate secondo le seguenti soluzioni (o loro combinazione):

-Tetto giardino praticabile nel caso degli edifici a corte sia di uso pubblico che privati (come nel caso delle residenze).

Tecnologicamente questi giardini devono essere realizzati con tecnologie che consentano di piantumare siepi e cespugli, prati, piccole alberature (con estradosso pavimentato, a cassone di ghiaia, o a toit-jardin , e uno strato di terreno di spessore adeguato, drenaggi, guaine di protezione e massetti di pendenza ecc...)

- Gli edifici prevedono per lo più l'utilizzo della **coperture a falde** (singola o doppia); tuttavia è consentito l'uso della **copertura piana**.

Il tetto inclinato (con pendenza di almeno 30%), deve consentire l'alloggiamento di pannelli solari e fotovoltaici integrati.

Così come indicato dalla normativa di riferimento Comunale, sovracomunale o Nazionale, gli edifici hanno l'obbligo di un impianto che preveda l'utilizzo della fonte rinnovabile solare attraverso la conversione fotovoltaica o del solare. L'impianto funzionerà in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di media tensione e provvederà a coprire parzialmente il fabbisogno energetico del fabbricato.

-Materiali: spazi pubblici e spazi privati

Lo spazio pubblico o di uso pubblico (percorsi pedonali, piazze e slarghi ecc...) sarà realizzato in materiali resistenti all'usura, naturali o artificiali, per consentire una durevolezza appropriata.

Gli elementi di arredo urbano, di disegno e finitura dello spazio pubblico o di uso pubblico, dovranno essere realizzati in relazione alla qualità dei materiali e del disegno architettonico complessivo.

Risulta inoltre indispensabile una coerenza nella scelta dei materiali tra i vari futuri lotti di intervento, che consenta l'unitarietà del risultato finale. Pertanto in un approfondimento esecutivo delle opere di urbanizzazione verranno coordinati i diversi elementi di finitura.

8. IL VERDE

Il sistema del verde alberato, fortemente strutturato lungo la viabilità di Viale Italia e del Controviale, dovrà articolarsi poi in una serie di sottotemi di verde che vanno dal Giardino pensile naturalistico delle corti interne agli isolati, fino al giardino geometrico della piazza pubblica, passando attraverso diverse declinazioni di alberature, in modo da configurare paesaggi differenziati all'interno dei quali abitare o lavorare.

Il verde è concepito come elemento puntiforme e specifico inserito cioè in una continuità omogenea dei camminamenti e delle piazze pubbliche selciate. Le aree per la piantumazione del verde sono disegnate secondo elementi sporadici e liberamente disposte di diverse dimensioni, compreso il frassino esistente posto di fronte al tempio della Pace.

In questo senso per potere garantire l'unitarietà di un intervento così ampio, da realizzarsi in lotti di intervento temporali, è di primaria importanza definire il disegno dello spazio a terra e l'arredo dello spazio pubblico, opzionando l'uso di materiali durevoli e qualitativi come l'uso della pietra o pavimentazioni continue ed in conglomerato nei selciati a terra.

Il tecnico incaricato