

1. Premessa	2
2. Stato di fatto	4
3. Variante al piano urbanistico attuativo vigente	5
4. Conclusioni	9

1. PREMESSA

La presente breve relazione accompagna la variante al P.U.A. per la riqualificazione urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale di Padova.

Il piano attuativo attualmente in vigore, nato dall'accorpamento di due precedenti piani attuativi (precisamente il Piano di Lottizzazione denominato "ex Vallesport" convenzionato in data 08.11.2000 tra il Comune di Padova e la Società Immobiliare PRATI S.r.l. allora proprietaria e del successivo atto di integrazione alla convenzione sottoscritto dalla società IFIP, attuale proprietaria; ed il Piano urbanistico attuativo convenzionato in data 18.04.2001 Rep. n.° 201886 Notaio F. Crivellari (Reg. Padova 04.05.2001 n.° 2120) tra il Comune di Padova e la Società IFIP, per l'attuazione dell'Accordo di programma "Riqualificazione dell'area a Nord della Chiesa della Pace" – IFIP) riprendendone i contenuti, gli accordi e gli impegni, confermando ed integrando le principali opere di urbanizzazione previste.

Il P.U.A. vigente è ora oggetto di una ulteriore variante, la quale prevede sostanzialmente lo spostamento della Media Struttura di Vendita (M.S.V.) già prevista nel cuore del Piano, verso la parte terminale ad est, in direzione della zona Fiera.

Le figure seguenti pongono a confronto la situazione attuale, come risultante da foto aerea reperibile sul sito bing.com, con le previsioni di P.U.A vigente desumibili dalla tavola 3 datata febbraio 2009.



Fig. 1 Ortofoto dell'area del PUA (fonte: bing.com)



Fig. 2 Planivolumetrico del PUA vigente (estratto TAV 3, feb. 2009)

2. STATO DI FATTO

Il P.U.A. vigente prende atto delle opere già eseguite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area, previste nei precedenti piani e che possono essere così riassunte:

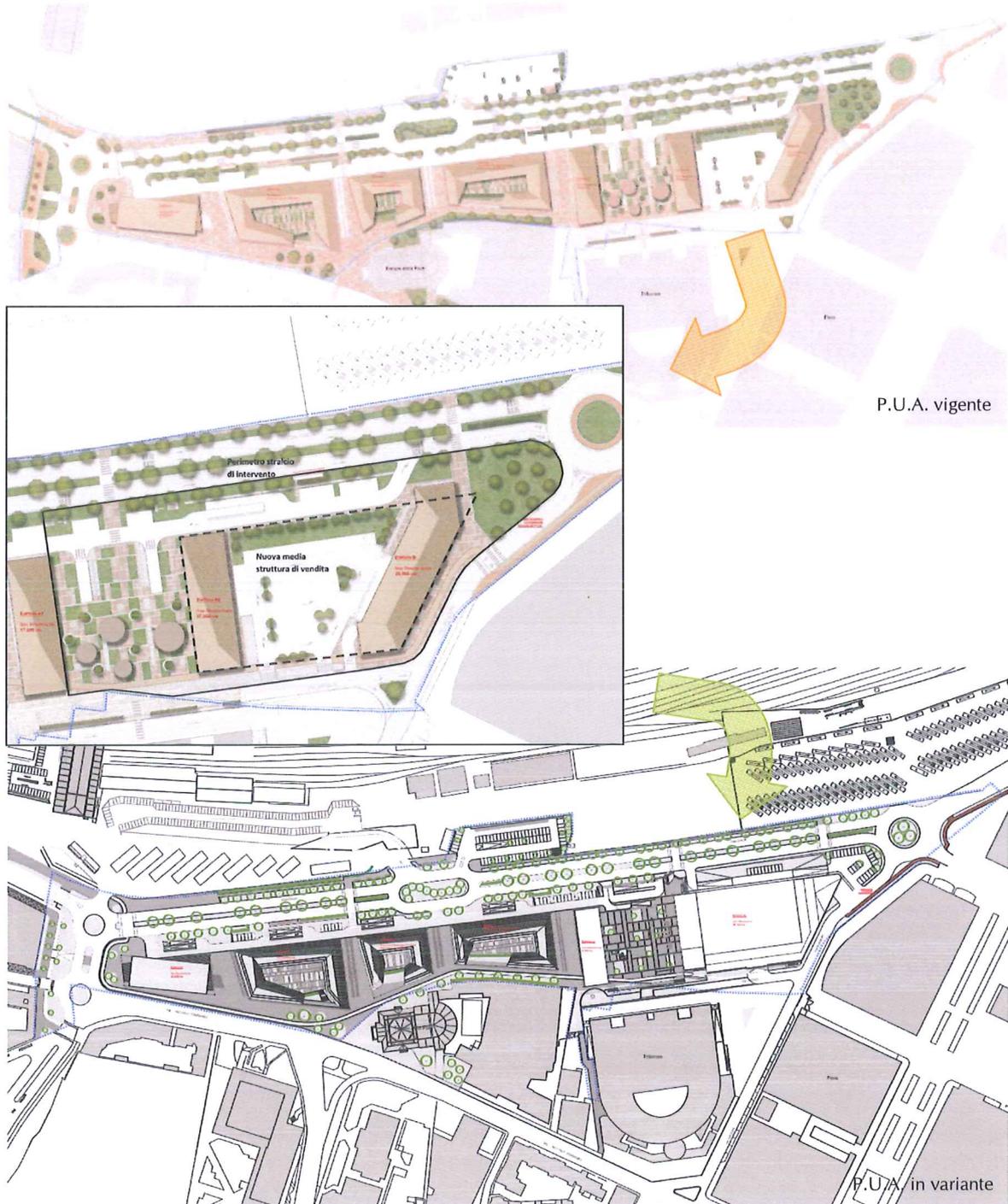
- demolizione dei fabbricati indicati nella tav. 9 allegata alla convenzione IFIP e nella tavola allegata alla Convenzione del P.d.L. Vallesport;
- sistemazione delle aree di accesso alle proprietà Viola da via Grossi per permettere la realizzazione del percorso di emergenza a servizio del Tribunale;
- 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;
- esecuzione della nuova strada Fiera/Stazione compresi i sottoservizi;
- inizio dei lavori di sistemazione di Via Grossi e di Via Goldoni;
- esecuzione di diaframmi perimetrali dell'Autorimessa interrata;
- sistemazione dell'area di pertinenza del Tribunale sul lato nord, con spostamento della relativa recinzione;
- realizzazione del percorso ad ovest del Tribunale.

I sottoservizi cui si è fatto cenno comprendono le reti idrauliche e le opere definite nell'ambito dello studio di compatibilità idraulica allegato al P.U.A. vigente e con questo approvato. L'invarianza idraulica dell'intervento veniva raggiunta sostanzialmente tramite il sovradimensionamento della rete di drenaggio.

3. VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

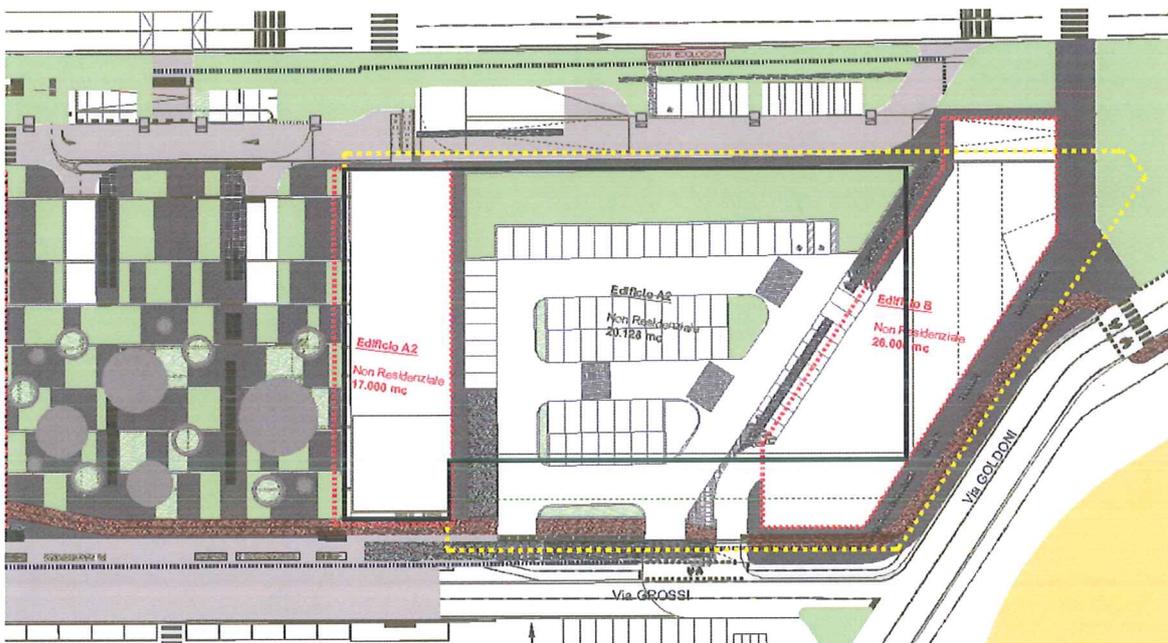
La variante al Piano urbanistico oggetto della presente relazione prevede sostanzialmente lo spostamento della Media Struttura di Vendita già prevista nel cuore del Piano, verso la parte terminale ad est, in direzione della zona Fiera.

Tale spostamento comporta chiaramente una modellazione della volumetria massima consentita e la ri-perimetrazione degli stralci proposti.



I valori degli standard acquisiti nel precedente piano urbanistico non vengono modificati, fatta eccezione per l'area libera della media struttura di vendita, in prossimità della quale è prevista 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 figura seguente (elaborazione B&M ingegneria) illustra graficamente, per confronto le modifiche più rilevanti introdotte al P.U.A. vigente.

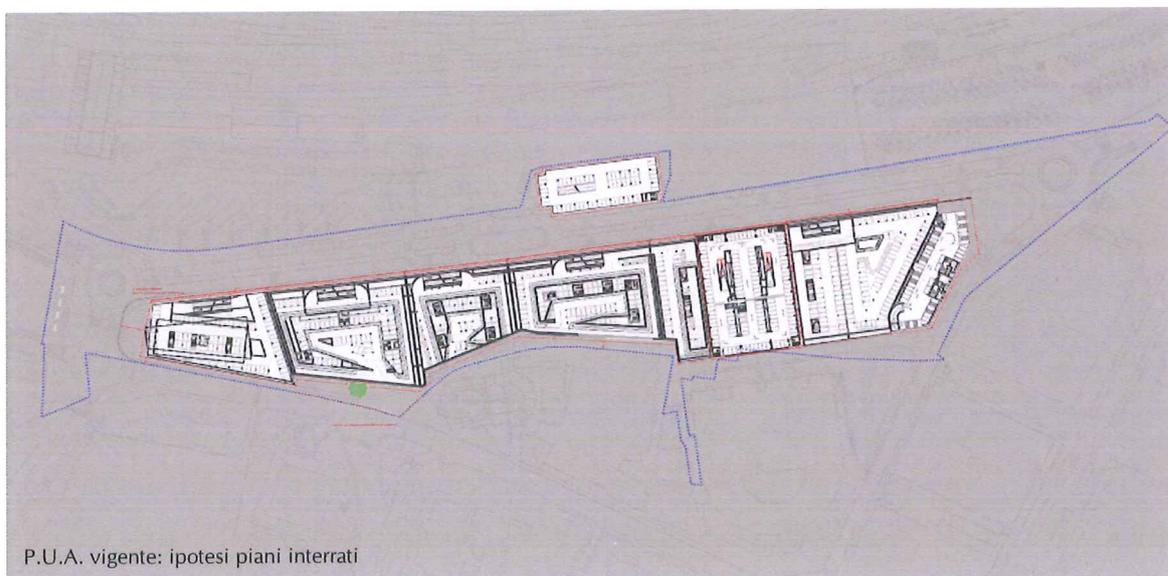


Dal punto di vista delle trasformazioni territoriali che richiedono il dimensionamento e la realizzazione di opere per l'invarianza idraulica, è possibile affermare che la variante proposta non comporta aggravio delle condizioni di deflusso per i comparti compresi nel P.U.A.

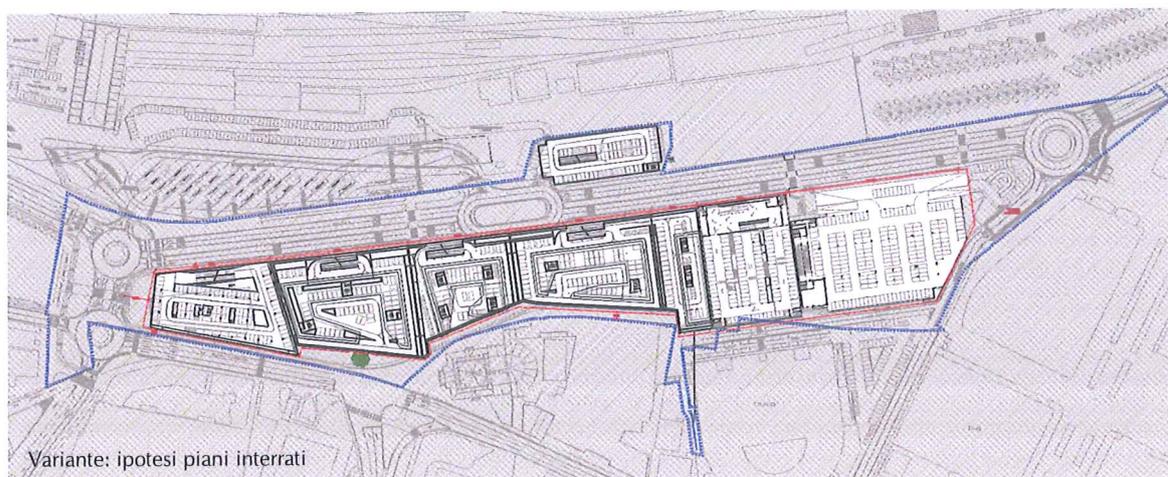
Pur a fronte, INFATTI, di modifiche planimetriche e volumetriche degli edifici (realizzazione della M.S.V.-edificio A2 in luogo dei due edifici A2 e B e del parcheggio tra questi compreso), vi è da considerare che i grandi volumi ipogei necessari per il soddisfacimento degli standards a parcheggio restano pressoché invariati, condizionando in tal modo, tanto nel P.U.A. vigente che in quello in variante, l'indice di copertura dell'intera area.



P.U.A. vigente: planivolumetrico



P.U.A. vigente: ipotesi piani interrati



Variante: ipotesi piani interrati

Come si può evincere dalle figure alla pagina precedente, sono sostanzialmente confermate le ipotesi del P.U.A. vigente, e con esse anche il volume complessivo destinato all'invarianza idraulica, in quanto non vengono aumentate le superficie complessive oggetto di trasformazione né variata la loro destinazione.

4. CONCLUSIONI

Il presente documento consiste in un raffronto fra la situazione autorizzata e la proposta di variante, relazionando unicamente le superfici e le destinazioni d'uso dei fabbricati presenti nell'area oggetto di valutazione, senza prendere in considerazione le portate delle condotte già realizzate.

Per quanto esposto sinteticamente nelle pagine precedenti si può affermare che la proposta variante al Piano Urbanistico Attuativo non introduce modifiche sostanziali alle superficie complessive oggetto di trasformazione né alla loro destinazione d'uso: pertanto si può ritenere non necessario l'aggiornamento dello studio di compatibilità idraulica approvato con il P.U.A. vigente.

Ulteriori approfondimenti potranno dunque essere rinviati alla fase di progettazione esecutiva delle opere, con le verifiche dei collettori di scarico di progetto e le modalità di allacciamento alle opere di invarianza già realizzate, dal momento che rimane dimostrata la possibilità di raggiungere l'invarianza idraulica, secondo le disposizioni vigenti, per la variante in oggetto.

febbraio 2014

ing. Andrea Mori

