

*VARIANTE P.U.A. RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL' AREA
A NORD DELLA CHIESA DELLA PACE E DEL TRIBUNALE*

R02 - RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

RICHIEDENTE:

I.F.I.P. SRL

REDAZIONE:



STUDIO 5 S.r.l
Viale dell'Industria, 60
35129 Padova (PD)
tel. 049-8078279 - Fax 049-7929002

0. PREMESSA

La presente proposta di variante al PUA per la riqualificazione urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale si rende necessaria per interpretare al meglio i cambiamenti intervenuti nel contesto in cui è situata l'area di intervento dall'epoca di realizzazione delle opere sin qui attuate in rapporto alle variate esigenze insediative e alle nuove sensibilità urbane. I rapidi cambiamenti economici e sociali che caratterizzano l'epoca attuale fanno sì che, essendo decorso un quinquennio dalle ultime realizzazioni, costituite dal completamento delle opere strutturali sulla viabilità principale e dalla realizzazione della prevista autorimessa interrata, nonché della media struttura di vendita posta a Est dell'ambito di intervento del PUA, sia già variato il quadro delle destinazioni ed attività attrattive e l'orientamento generale verso le modalità di fruizione dell'area: il quadro della mobilità generale si è evoluto verso una maggiore fruibilità di tipo pedonale/ciclabile, anche attraverso l'incremento dell'offerta di trasporto pubblico costituito dalla prevista realizzazione della linea SIR 3 del metrobus, con conseguente necessità di riduzione del traffico automobilistico, in particolare attraverso il suo spostamento lungo l'asse viario posto a Nord dell'area ferroviaria.

La variante è orientata a rispondere a tali esigenze, tenuto conto che rimane da completare la quasi totalità dell'edificazione prevista, e parte delle opere di urbanizzazione interne all'ambito: il che consente di intervenire modificando in senso migliorativo e aggiornando sia l'assetto dell'edificazione che quello degli spazi pubblici urbani.

Per perseguire tali obiettivi, la variante prevede:

- la riduzione del numero degli edifici, con l'eliminazione di uno degli edifici centrali (l'edificio R2 a destinazione residenziale)
- la realizzazione, in sua vece, di un parco con relativo percorso pedonale (come previsto dal Masterplan di rigenerazione urbana del quadrante ferroviario centrale della Stazione di Padova redatto dall'Arch. Boeri, che crea un cono visivo verso la Chiesa della Pace);
- la rimodulazione delle volumetrie, spalmando la cubatura dell'ex edificio R2 sui rimanenti edifici;
- l'incremento delle altezze di alcuni degli edifici rimasti, a compensazione della volumetria dell'ex edificio R2 soppresso: in particolare, l'edificio H, a destinazione terziaria, posto sul lato Ovest dell'area, viene previsto con tipologia a torre con altezza pari a m 64, paragonabile a quelle della esistente torre Belvedere, situata nei pressi del piazzale della Stazione ferroviaria;

In conseguenza della rimodulazione delle funzioni degli spazi pubblici e privati, viene aggiornato il calcolo degli standard urbanistici e, in parte, modificato l'assetto delle opere

di urbanizzazione, mantenendo tuttavia pressochè inalterate (tranne che per l'eliminazione del piano interrato del parcheggio previsto sul lato di Viale della Pace opposto all'area del PUA) tutte le opere di urbanizzazione previste all'esterno ed in bordo all'area, in gran parte già realizzate.

Viene previsto il completamento delle opere mancanti e la cessione di un'area sul bordo Ovest dell'area del PUA, necessaria alla realizzazione della nuova linea SIR 3.

L'ambito di intervento della Variante e le nuove opere previste sono compiutamente indicati nelle Tavole di progetto allegate alla proposta.

1. STATO DI ATTUAZIONE DEL PUA

Le opere già eseguite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area previste nei precedenti piani sono le seguenti:

- 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 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) e sovrastante piazza ad uso pubblico;
- sistemazione dell'area di pertinenza del Tribunale sul lato nord, con spostamento della relativa recinzione;
- realizzazione del percorso ad ovest del Tribunale;
- realizzazione della Media Struttura di Vendita, verso la parte terminale ad est, in direzione della zona Fiera

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 opere di urbanizzazione.

2. AMBITO E CONTENUTI DELLA VARIANTE

2.1 Perimetro delle aree ricomprese nella Variante

L'area complessiva del PUA è pari a 61.405 mq., mentre l'area oggetto di variante ha una superficie di circa mq 24.500.

Le aree interessate dalla variante sono così censite al Nuovo Catasto Terreni:

foglio 52, mappali 315, 374, 375, 376, 377, 378, 441, 445

foglio 65, mappali 165, 174, 282 301, 302, 303, 304, 305, 318, 320, 321, 323, 325, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398

foglio 67, mappali 687, 688, 689, 690

2.2 Modifiche previste

La variante al Piano prevede la modifica degli edifici previsti nel cuore del Piano precedente, verso la parte terminale ad ovest, in direzione della Stazione. Questo comporta chiaramente una rimodellazione della volumetria massima consentita e riperimetrazione degli stralci proposti. Vengono inoltre modificati i valori degli standard acquisiti nel precedente piano urbanistico, rispettando comunque le disposizioni previste in materia dalle normative vigenti.

Nello specifico, partendo dalla parte terminale ad ovest, si prevede di realizzare:

- un fabbricato denominato Edificio H con destinazione non residenziale e volumetria pari a 51.142 mc in variante a quanto previsto nel Piano precedente, ove la volumetria era pari a 44.060 mc, e recante la medesima destinazione;

- un fabbricato denominato Edificio R1 con destinazione residenziale (in cui si prevede di insediare una casa per anziani) e volumetria pari a 32.947 mc in variante a quanto previsto nel Piano precedente, ove la volumetria era pari a 47.044 mc a destinazione non residenziale;
- un parco ad uso pubblico con relativo percorso pedonale in variante al Piano precedente, ove era prevista la realizzazione di un fabbricato denominato Edificio R2 con destinazione residenziale e volumetria pari a 18.000 mc;
- un fabbricato denominato Edificio C con destinazione non residenziale (in cui si prevede di insediare una casa per lo studente) e volumetria pari a 45.253 mc in variante a quanto previsto nel Piano precedente ove la volumetria era pari a 22.000 mc a destinazione residenziale;
- un fabbricato denominato Edificio A1 con destinazione non residenziale e volumetria pari a 6.930 mc in variante a quanto previsto nel Piano precedente ove la volumetria era pari a 5.168 mc e recante la medesima destinazione.

La Variante in oggetto mantiene inalterata la volumetria complessiva prevista nel PUA vigente, e conferma sostanzialmente le opere di urbanizzazione previste dalle precedenti convenzioni situate all'esterno ed in bordo all'area, in gran parte già realizzate: vengono, invece, in parte ridefinite le superfici delle aree a servizi da cedere e/o vincolare ad uso pubblico.

In sintesi, viene prevista una diversa distribuzione della volumetria rispetto al precedente Piano Urbanistico rivedendo anche così la distribuzione delle varie destinazioni d'uso.

Si osserva/evidenzia come 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.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 Aspetti generali

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 Piano degli Interventi vigente, e delle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle norme particolari di attuazione.

Il Piano degli Interventi vigente definisce l'area "Zona Direzionale" individuandola come zona 6 e zona 4.

Le cubature previste sono le seguenti:

zona 4 volume massimo mc 120.000

zona 6 volume massimo mc 36.400

TOT volume mc 156.400

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 anche in deroga a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- le dimensioni e le caratteristiche delle autorimesse che hanno carattere indicativo e che saranno definiti nel progetto esecutivo;
- 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.

La presente variante al PUA risponde ai contenuti dei precedenti accordi: infatti, a parità di volumetrie complessive e nel rispetto delle quantità di superfici pubbliche/di uso pubblico richieste, consiste in una diversa configurazione dei fabbricati e della sistemazione degli spazi pubblici/di uso pubblico.

3.2 Verifica degli standard

3.2.1 *Normativa di Riferimento*

Per definire gli standard relativi alle modifiche al PUA in oggetto introdotte con la proposta di variante si ritiene necessario esaminare preliminarmente il quadro normativo vigente inerente all'area di intervento, e tenere conto nel calcolo di alcune previsioni del PUA approvato con la precedente variante:

Art 19 NTA del PI

Destinazione residenziale

Urbanizzazione primaria: $mc\ previsti/100 = ab\ teorici$

Parcheggio = $n. ab \times 3,5\ mq$

Verde = $n. ab \times 9\ mq$

Urbanizzazione secondaria: non prevista

Destinazione non residenziale (direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico)

Parcheggio: mq 40/100 SLP

Verde: mq 40/100 SLP

L.R. 11/2004 - Art. 32

Destinazione residenziale

Le dotazioni minime di aree per servizi aggiuntive non possono essere inferiori a:

mc previsti/194= ab teorici

Verde = n. ab x 10 mq

L.R. 15/04

Destinazione non residenziale MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Area libera: superficie di vendita x 1.8 mq/mq

3.2.2. Verifica del fabbisogno di standard

La verifica viene effettuata in base alle previsioni dell'articolo 19 delle NTA, che reca una specifica disciplina degli standard urbanistici- prevalente rispetto alle prescrizioni del vigente Disciplinare per l'attuazione dei PUA-, in base alla quale è stato redatto il PUA originario. Nel seguito sono fornite alcune ulteriori precisazioni sui criteri seguiti, nonché la dimostrazione del rispetto anche delle disposizioni del suddetto Disciplinare.

Volume complessivo previsto

(volume massimo ammissibile - volume area COOP)

mc 156.400 - 20.128 = mc 136.272

Volume Destinazione Residenziale

Edifici R1: mc 32.947 (<50% Vol. realizzabile)

Volume Destinazione Non Residenziale

Edifici C+A1+H: mc 45.253 + mc 6.930 + mc 51.142 =mc 103.325

Determinazione SLP

Destinazione Residenziale: non è necessaria ai fini del calcolo degli standard, che vengono calcolati sul parametro del volume

Destinazione non residenziale: altezza teorica m 3,30 ai sensi dell'art. 19 – 9 comma NTA, salvo, in sede di P. di C., l'eventuale diversa determinazione della SLP stessa in funzione dell'altezza effettiva.

Edifici: C - A1 - H altezza teorica $h=3,30$ m

SLP: $103.325/3.3 =$ mq 31.311

Edificio A2 altezza effettiva $h=4.52$ m

SLP: $20.128/4.52 =$ mq 4.453,10 di cui mq 2.500 di superficie di vendita

4. VERIFICA FABBISOGNO STANDARD PROPOSTA DI VARIANTE

Determinazione standard residenziale

A1 Standard previsti art 19 NTA del PI mc 32.947

Abitanti $32.947/100$ mc/ab* = 330

Parcheggio 330 ab x 3,5 mq/ab* mq 1.155

Verde 330 ab x 9 mq/ab* mq 2.970

Determinazione standard residenziale aggiuntivi

Standard previsti art 32 L.R. 11/2004 mc 32.947

Abitanti $32.947/194$ mc/ab = ab. 170

Verde 170 ab x 10 mc x ab mq 1.700

Determinazione standard non residenziale

Parcheggio (31.311 x 0,40) mq 12.524

Verde (31.311 x 0,40) mq 12.524

Standard non residenziale Edifici A2 realizzato - Media Struttura di Vendita - L.R. 15/04

Area libera minima: $mq\ 2.500 \times 1.8 =$ mq 4.500

Area libera realizzata: mq 4.550 > 4.500

RIEPILOGO STANDARD RICHIESTI / PREVISTI	Richiesto	Previsto	Differenza
Parcheggio	Residenziale	mq 1.155	
	Non Residenziale	mq 12.524	
Totale	mq 13.679	mq 8.224	(-5.455 mq)

Verde	Residenziale	mq 2.970	
	Aggiuntivi	mq 1.700	
	Non residenziale	mq 12.524	
	Totale	mq 17.194	mq 21.896 (+4.702 mq)

Area pubblica non ceduta: mq 5.455 – mq 4.702 = mq 753

5. MONETIZZAZIONI STANDARD PUBBLICI

Premesso che nella zona sono presenti parcheggi pubblici sottoutilizzati, la dotazione di parcheggio pubblico mancante, pari a 5.455 mq, viene assolta mediante la realizzazione di 4.702 mq di verde in eccedenza rispetto alla relativa dotazione, con sua conseguente monetizzazione per un importo complessivo di euro 395.036 pari alla differenza tra il costo tabellare (32 €/mq) dei 4.702 mq di verde in eccedenza ed il costo tabellare (100 €/mq) dei parcheggi di 5.455 mq non realizzati.

Inoltre, ai sensi del “Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie”, l’area pubblica non ceduta, data dalla differenza tra la dotazione di parcheggio pubblico mancante, pari a 5.455 mq e la realizzazione di 4.702 mq di verde in eccedenza per complessivi 753 mq, comporta una monetizzazione per un importo complessivo di euro 117.468 pari al costo tabellare (€/mq 195 riduzione 20 % art. 5 – comma 3: €/mq 195 – 20 % = €/mq 156) dei 753 mq non ceduti.

Ne consegue un importo complessivo di euro 512.504 € (395.036 + 117.468) da riconoscersi in proporzione percentuale alla volumetria prima del rilascio del permesso di costruire di ogni singolo edificio; il tutto salvo quanto previsto dal precedente articolo 3.2.2, in merito alla SLP effettiva, il tutto come da tabella seguente:

Monetizzazione standard pubblici

Parcheggio pubblico	= 5.455 mq x 100 €/mq	= 545.500 €	
Verde pubblico	= 4.702 mq x 32,00 €/mq	= 150.464 €	
Delta monetizzazione standard pubblici	= 545.500 € - 150.464 €	=	395.036 €
mancata cessione area	= 753 mq x 156 €/mq	=	<u>117.468 €</u>
TOTALE		=	512.504 €

TABELLA RIPARTIZIONE STANDARD E MONETIZZAZIONI PER STRALCI				
Stralcio	Controviale privato ad uso pubblico (mq)	Parcheggi pubblici in superficie (mq)	Verde, percorsi pedonali e ciclabili pubblici (mq)	Monetizzazione (€)
1 (Edificio C)	1.171	518	9.190	170.191,55
3 (Edificio A1)				26.062,97
4 (Edificio R1)	914	0	2.450	123.910,04
5 (Edificio H)				192.339,44
TOTALE	2.085	518	11.640	512.504,00

6. PARCHEGGI PRIVATI

RIEPILOGO STANDARD RICHIESTI/PREVISTI

1mq/10 mc (art. 41 sexies della L. 1150/42 – art. 2 della L. 122/1989)

Edifici A1 – R1 – H

mc 91.019 / 10 =

Richiesto Previsto Differenza

mq 9.102 mq 9.104 (+ 3 mq)

Edificio C

mc 45.253 / 10 =

mq 4.525 mq 2.370 (-2.155 mq)

7. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI

In considerazione della specifica destinazione ad alloggi per studenti del fabbricato C, nonché della sua localizzazione in un ambito caratterizzato dalla adeguatezza dei servizi di trasporto pubblico data la presenza della stazione ferroviaria e del capolinea ACTV e tenendo conto inoltre, che questo quadrante della città sarà interessato nei prossimi anni da progetti di grande importanza come la nuova linea del tram SIR3 e la realizzazione delle nuove aule universitarie in Fiera, che andranno ad incrementare la situazione attuale dell'Università di Padova le cui facoltà si sviluppano nelle zone limitrofe all'area d'intervento, si rende opportuna una specifica regolamentazione delle dotazioni a parcheggio di pertinenza di cui alla monetizzazione indicata nel capitolo precedente.

Inoltre, da un'analisi svolta rispetto a strutture della medesima tipologia in Italia e in Europa, è emerso che, una eccessiva dotazione di posti auto risulterebbe inadeguata alle esigenze dell'edificio stesso e delle persone che ne usufruiscono anche alla luce di quanto precedentemente indicato relativamente alla posizione in cui sorgono queste tipologie di edifici.

Gli studenti infatti, spesso provenienti da altre città, per la quasi totalità non sono dotati di un'automobile ad uso esclusivo ma viene privilegiata una mobilità di tipo pedonale/ciclabile e il trasporto pubblico con conseguente riduzione del traffico automobilistico.

Di seguito la situazione di alcuni studentati esistenti oggetto di analisi, situati nei pressi delle stazioni ferroviarie delle rispettive città:

- Campus Bologna: per un totale di 400 stanze tra studenti e personale ci sono circa 40 auto, 80 bici e 10 moto
- Campus Milano: per un totale di 650 stanze tra studenti e personale ci sono circa 70 auto, 150 bici e 15 moto
- Campus Lisbona: per un totale di 500 stanze tra studenti e personale ci sono circa 50 auto, 100 bici e 10 moto
- Campus Vienna: per un totale di 300 stanze tra studenti e personale ci sono circa 35 auto, 60 bici e 5 moto

C'è da considerare poi che, un fattore che accomuna le residenze per studenti, è la possibilità di usufruire non solo di un alloggio, bensì di una serie di servizi presenti all'interno della struttura, ispirati alla condivisione e alla collaborazione tra chi li vive, come ad esempio sale multifunzionali, palestra, lavanderia, aule studio, sale giochi e area di socializzazione altro elemento che limita ulteriori spostamenti dall'edificio.

Nello caso del Fabbricato C, ipotizzando circa 450 stanze, si prevede che, a carattere indicativo, nel piano interrato dell'edificio in questione vengano individuate le seguenti aree con destinazione a parcheggio:

- Posti bici per almeno 100 biciclette
- Posti moto circa 10
- Posti auto per disabili circa 5
- Posti auto circa 50 di cui almeno 6 con dotazione di ricarica elettrica

Alla luce di quanto sopra indicato e considerato le aree di manovra, la superficie individuata come parcheggio privato di 2.370 mq, risulta adeguata alle esigenze degli studenti e del personale presente all'interno l'edificio C.

La quantificazione dell'importo della monetizzazione, in analogia al conteggio di cui al paragrafo precedente, è così esplicitata:

Mancata cessione area = mq 2.155 x 156 €/mq = 336.180 €

Attrezzamento	= mq 2.155 x 100 €/mq	=	215.500 €
TOTALE		=	551.680 €

8. STRALCI

E' ammessa la costruzione degli edifici per stralci funzionali, come indicato nell'allegata planimetria TAV.7.

Gli stralci indicati nella tavola 7 non hanno un ordine temporale di realizzazione e sono stati pensati in modo da garantirne una corretta attuabilità e fruibilità degli spazi secondo quanto di seguito riportato:

- lo stralcio 1 (Edificio C) e lo stralcio 2 (opere di urbanizzazione) sono legati tra loro per garantire la viabilità carrabile, pedonale e ciclabile funzionali all'edificio nonché la dotazione di aree verdi e parcheggi pubblici.

- lo stralcio 3 (edificio A1) potrà viaggiare in autonomia in quanto con la realizzazione dello stralcio 2 (opere di urbanizzazione) verranno garantite anche le relative opere di urbanizzazione.

- lo stralcio 4 (Edificio R1), lo stralcio 5 (Edificio H) e lo stralcio 6 (opere di urbanizzazione) sono legati tra loro per garantire la viabilità carrabile, pedonale e ciclabile funzionali all'edificio nonché la dotazione di aree verdi pubbliche.

- L'area evidenziata con il retino rosso verrà ceduta al Comune alla firma della convenzione.

In accordo tra le parti, il Dirigente dovrà concedere un'adeguata area di cantiere relativamente agli stralci 2 e 6 (opere di urbanizzazione) per l'edificazione degli stralci 3, 4 e 5 (edifici) che verrà ripristinata alla conclusione dei lavori.

9. 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 dà accesso a tutti gli edifici e ai parcheggi interrati.

Viale della Pace 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.

La 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 del parco e portici, mentre il percorso ciclabile è articolato fluidamente lungo il bordo meridionale dell'area pedonalizzata.

La variante mantiene inalterato il sistema viabilistico del PUA e delle aree circostanti, migliorandone la fruizione pedonale.

Rispetto alla situazione pregressa, rappresentano ulteriori miglioramenti la scelta di insediare attività di tipo collettivo-sociale (casa dello studente, casa per anziani), che implicano flussi di traffico inferiori rispetto alla situazione precedente e dalla realizzazione della linea SIR 3 del metrobus, che contribuirà anch'essa in maniera determinante alla riduzione del traffico automobilistico nell'area. Inoltre, è stato, nel frattempo, eseguito in buona parte il sistema denominato "Arco di Giano", che contribuisce a spostare i flussi di attraversamento Est-Ovest lungo direttrici situate a Nord dell'area direzionale in questione.

Alla luce di quanto sopra non appare necessario predisporre un nuovo studio di impatto viabilistico

10. 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.

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:

Marciapiede urbano. Le caratteristiche sono quelle tipiche del percorso pedonale articolato lungo un asse viario (Viale della Pace 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.

Inoltre esiste un passaggio pedonale e ciclabile lungo Via Tommaseo collegato continuamente con il viale e controviale.

Cortili giardini. Alla quota del piano terra degli edifici, viene organizzato un sistema di cortili di uso privato. La collocazione altimetrica garantisce una certa intimità a questi spazi che risultano allo stesso tempo aperti ma protetti.

Sistema ciclo-pedonale. Lungo il lato di Via Tommaseo si sviluppa un percorso ciclopedonale che si articola muovendosi tra i vari edifici.

Parco della Pace. Posto lateralmente al Tempio della Pace, trova spazio un parco con relativi percorsi pedonali e sul fondale il Controviale alberato.

11. 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 e/o le terrazze

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 e/o terrazze.

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 o piano 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.08 sono da considerarsi nella fruizione degli spazi di uso pubblico.

Gli edifici proposti dal P.U.A prevedono portici o aggetti per lo più sul lato del controviale, la cui altezza minima è indicata in m. 3,00 e la larghezza minima in m. 3,00 per i portici e costituiscono un criterio informatore e unificante del P.U.A da seguire nella progettazione dei fabbricati.

Coperture

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

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

Le coperture saranno realizzate per almeno il 50 % della superficie mediante le tecnologie costruttive del tetto verde o tetto giardino ai sensi dell'art. 38.3 - comma 6 – lett. a) del vigente Regolamento Edilizio.

Materiali: spazi pubblici e spazi privati

Lo spazio pubblico o di uso pubblico (percorsi pedonali, parco 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.

12. IL VERDE

Il sistema del verde alberato, fortemente strutturato lungo la viabilità di Viale della Pace e del Controviale, dovrà articolarsi poi in una serie di sotto-temi di verde che vanno dal Giardino pensile naturalistico delle corti interne agli isolati, fino al parco, passando

