

Comune di Padova

Provincia di Padova

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON RECUPERO VOLUMETRICO RELATIVO ALL'AREA UBICATA TRA VIA ISONZO E VIA SIENA NEL COMUNE DI PADOVA

## COMMITTENTI

3MAGI S.R.L.  
via C.Goldoni, 12  
35131 Padova

## PROGETTAZIONE

STUDIO

**ARCHIPOLIS**

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO

ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 8078905  
via Savelli, 9/D - 35129 Padova  
e\_mail progetti@studioarchipolis.it

ELABORATO: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DATA: AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO “VIA ISONZO ANGOLO VIA SIENA”**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

# INDICE

1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI .....	3
1.1. Il P.R.G. Vigente .....	3
1.2. Il Piano Urbanistico Attuativo.....	3
2. AREA OGGETTO D'INTERVENTO.....	4
2.1. Ambito territoriale .....	4
2.2. Contesto urbano e morfologico.....	4
2.3. Situazione ambientale .....	5
2.3.1. Situazione geologica ed idrogeologica .....	5
2.3.2. Fattori inquinanti.....	5
2.3.3. Vincoli Ambientali .....	5
3. CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	6
3.1. Soggetti proponenti .....	6
3.2. Criteri generali .....	6
3.3. Progetto urbanistico.....	6
3.3.1. Destinazioni d'uso .....	6
3.3.2. Il disegno urbano.....	7
4. TIPOLOGIE EDILIZIE.....	8
5. VOLUME ESISTENTE E DI PROGETTO.....	8
6. TEMPI DI REALIZZAZIONE .....	9

## **1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

### **1.1. Il P.R.G. Vigente**

Nel presente Piano Urbanistico Attuativo si fa riferimento al P.R.G. del Comune di Padova nella versione aggiornata al 14 Gennaio 2013 e approvata con Delibera di C.C. n° 2 del 14-01-2013. In particolare la proposta di piano è relativa ad un'area destinata in parte a *zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto*, disciplinata dall'art 23 delle N.T.A. del P.R.G., per una superficie di circa 11.978.e in parte a *verde pubblico di interesse generale* per una superficie di circa 1.576 disciplinata dall'art 28 delle N.T.A. del P.R.G.

### **1.2. Il Piano Urbanistico Attuativo**

L'art. 19 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 prevede lo strumento dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, come mezzo per l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale o, quando efficace, del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.).

L'art. 17 delle N.T.A. prevede che le zone residenziali di conservazione possano essere assoggettate a P.U.A. con ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente.

L'iter di adozione e approvazione dei P.U.A. sono definiti dal 'Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati' approvato con delibera del C.C. n. 107 del 29/07/2002 e sue successive modifiche, il quale determina gli oneri, le modalità di presentazione e di convenzionamento.

## **2. AREA OGGETTO D'INTERVENTO**

### **2.1. Ambito territoriale**

A seguito della approvazione dell'ambito di intervento in data 12/03/2012 con delibera di C.C. n.2012/0007, si procede alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo. In quanto le modifiche apportate all'ambito sono di lieve entità.

L'area di intervento del P.U.A. è un'area a sud ovest del centro di Padova.

L'area attualmente risulta edificata per complessivi 8897 mc urbanistici come si evince dall'elaborato di calcolo del volume esistente; si tratta per lo più di edifici fatiscenti in avanzato stato di degrado e privi di interesse storico ad eccezione della facciata del corpo residenziale di origine novecentesca per il quale si prevede la ristrutturazione e la conservazione della facciata. Il contesto presenta inoltre una importante consistenza arborea.

L'area confina a nord con un edificio privato, ad est con via Siena, a sud con via Isonzo e a ovest con aree a verde come riscontrabile dall'elaborato grafico *Tav.02A Verde – Rilievo*.

Dal punto di vista morfologico le aree limitrofe non presentano caratteri particolari degni di nota.

L'area oggetto del P.U.A. è già attualmente servita da strade e sottoservizi e si configura come intervento attuabile in maniera unitaria e funzionale.

### **2.2. Contesto urbano e morfologico**

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo confina lungo il lato nord con un edificio privato che svolge attività socio assistenziali, mentre nel lato sud il confine è costituito dalla rampa arginale sopra alla quale corre via Isonzo

Sul lato est, si attesta un tessuto urbano con edifici isolati su lotto o edifici a blocco di origine relativamente recente, privo di particolare pregio e di significativa connotazione urbanistica. Va sottolineato che l'andamento altimetrico dell'area è abbastanza regolare con alcune zone di lieve depressione l'innalzamento verso via Isonzo è ripido nella parte occidentale mentre è più graduale nella parte orientale verso via Siena.

## **2.3. Situazione ambientale**

### 2.3.1. Situazione geologica ed idrogeologica

La situazione geologica nei suoi vari aspetti – geomorfologica, geopedologica, idrogeologica – non è caratterizzata dalla presenza di vincoli.

### 2.3.2. Fattori inquinanti

Per quanto riguarda i fattori inquinanti, non si rilevano elementi degni di nota.

### 2.3.3. Vincoli Ambientali

Non si rilevano vincoli diretti; si segnala la presenza del corso d'acqua.

### **3. CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

#### **3.1. Soggetti proponenti**

Soggetto proponente del Piano Urbanistico Attuativo è una società di diritto privato.

#### **3.2. Criteri generali**

Il piano proposto rispetta i criteri generali indicati in sede di approvazione dell'ambito quali la creazione di un ampio corridoio di verde pubblico a margine del confine ovest dell'intervento per consentire un futuro collegamento ciclopedonale con le aree a verde di quartiere di P.R.G. e l'ampliamento della fascia a verde pubblico posta ad est dell'intervento, in sostituzione di quella posta a sud lungo via Isonzo.

In conformità al progetto di massima precedente si prevede la demolizione dei fabbricati fatiscenti, la ristrutturazione dell'edificio residenziale novecentesco con la conservazione della facciata sud, la formazione di un grande macrolotto privato con una propria viabilità interna servizio dei fabbricati. Le dotazioni a standards sono state previste sulla fascia lungo via Siena. Sono inoltre previsti una serie di parcheggi su suolo pubblico per una superficie di 100.02 mq in aggiunta alla dotazione minima prevista per legge.

Sono inoltre state perfezionate le tipologie edilizie e la posizione della strada di accesso allo scopo di salvaguardare il più possibile le alberature esistenti e di migliorare l'integrazione dell'intervento sul piano ambientale.

L'analisi dello stato di fatto è stata svolta quindi studiando attentamente gli elementi naturali e il tessuto edilizio presente anche nelle zone limitrofe, individuando le linee guida, le emergenze ambientali e i connotati urbanistico / edilizi del territorio.

Tali elementi sono poi stati tenuti presenti e valorizzati nella progettazione del piano.

#### **3.3. Progetto urbanistico**

##### **3.3.1. Destinazioni d'uso**

La localizzazione dell'area, porta ad attribuire all'intervento una netta caratterizzazione di tipo residenziale.

### 3.3.2. Il disegno urbano

Il progetto concentra, come detto le aree a servizi lungo via Siena rivolgendoli di fatto a servizio del quartiere esistente e della nuova edificazione prevista.

Si è pensato di collocare alcuni parcheggi pubblici in linea lungo via Siena in modo da definire il bordo stradale senza tuttavia andare ad intaccare le alberature esistenti.

Il progetto prevede poi un'ampia e unitaria fascia di verde pubblico in parte costituito da significative alberature esistenti, con aree a prato e zone di verde attrezzato con panchine e giochi per bambini. Una pista ciclo pedonale attraversa il parco pubblico creando un naturale e sicuro collegamento tra il quartiere e i percorsi ciclo pedonali esistenti lungo via Isonzo.

Un piccolo slargo realizzato con materiali pregiati consente di accedere ad alcuni posti auto di uso pubblico, pensati a servizio delle residenze e degli utilizzatori del parco.

L'unitarietà del verde pubblico ne migliora la fruibilità e ne riduce i costi gestionali rispondendo inoltre ai criteri progettuali previsti dal Comune per i piani attuativi.

Le opere previste, quali strade e parcheggi, sono pensati per consentire un utilizzo sicuro e funzionale sia per i residenti che per gli utilizzatori del verde pubblico.

La verifica della permeabilità del suolo è dimostrata da quanto riportato nella tabella seguente:

	sup. tot	sup. permeabile		
area privata	10224,56 mq	6192,75 mq	>	25% superficie area privata (2556,14 mq)
area pubblica	4029,93 mq	3038,35 mq	>	25% superficie area pubblica (1007,48 mq)
<b>AREA TOTALE AMBITO</b>	<b>14254,49 mq</b>	<b>9231,10 mq</b>	<b>&gt;</b>	<b>25% superficie totale (3563,62 mq)</b>



#### 4. TIPOLOGIE EDILIZIE

Dal punto di vista planivolumetrico, il progetto propone la realizzazione di edifici con diversa tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, caratterizzati dallo stesso linguaggio compositivo e dall'uniformità degli elementi formali. Si tratta di manufatti di altezza contenuta, con tetti a falda, realizzati con materiali tipici del costruire in area veneta e collocati in modo da poter conservare il più possibile le alberature esistenti.

Il progetto è pensato per rispondere alle esigenze di uno standard abitativo di qualità e agli importanti requisiti di sostenibilità ambientale ed energetica dell'intervento unitamente a quelli dell'innovazione tecnologica e costruttiva.

#### 5. VOLUME ESISTENTE E DI PROGETTO

##### CALCOLO VOLUME ESISTENTE

<b>RIEPILOGO VOLUMI</b>	
<i>Fabbricato n. 1</i>	<i>2.567,88mc</i>
<i>Fabbricato n. 2</i>	<i>138,15mc</i>
<i>Fabbricato n. 3</i>	<i>3,76mc</i>
<i>Fabbricato n. 4</i>	<i>407,66mc</i>
<i>Fabbricato n. 5</i>	<i>144,74mc</i>
<i>Fabbricato n. 6</i>	<i>756,69mc</i>
<i>Fabbricato n. 7</i>	<i>24,96mc</i>
<i>Fabbricato n. 8</i>	<i>881,42mc</i>
<i>Fabbricato n. 9</i>	<i>212,51mc</i>
<i>Fabbricato n. 10</i>	<i>597,17mc</i>
<i>Fabbricato n. 11</i>	<i>666,90mc</i>
<i>Fabbricato n. 12</i>	<i>877,83mc</i>
<i>Fabbricato n. 13</i>	<i>812,46mc</i>
<i>Fabbricato n. 14</i>	<i>798,94mc</i>
<i>Fabbricato n. 15</i>	<i>5,77mc</i>
<b>VOLUME TOTALE</b>	<b>8.896,64mc</b>

## CALCOLO VOLUME DI PROGETTO

<b>RIEPILOGO VOLUMI</b>	
<i>Fabbricato n. 1</i>	<i>1331,20mc</i>
<i>Fabbricato n. 2</i>	<i>1203,89mc</i>
<i>Fabbricato n. 3</i>	<i>1120,41mc</i>
<i>Fabbricato n. 4</i>	<i>1211,30mc</i>
<i>Fabbricato n. 5</i>	<i>1055,52mc</i>
<i>Fabbricato n. 6</i>	<i>1351,56mc</i>
<i>Fabbricato n. 7</i>	<i>851,14mc</i>
<i>Fabbricato n. 8</i>	<i>1542,31mc</i>
<b>VOLUME TOTALE</b>	<b>9667,33mc</b>

Per la volumetria eccedente pari a 770,49 mc, corrispondenti all' 8,66% del volume esistente, si applica art. 3 L.R. n. 32/2013 "Piano Casa"

I requisiti energetici di cui all'art. citato saranno dimostrati, in relazione all'entità dell'ampliamento volumetrico rispetto alla volumetria esistente, in sede di presentazione della D.I.A. alternativa al Permesso di Costruire.

## 6. TEMPI DI REALIZZAZIONE

I tempi previsti per la realizzazione degli interventi del P.U.A. saranno disciplinati in fase di redazione della convenzione.

Padova, 18/07/2014

I TECNICI

**STUDIO ARCHIPOLIS**

Arch. Antonio Venturato - Arch. Pietro Regazzo