

Comune di Padova

Provincia di Padova

RICHIESTA DI PUA PER UN INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E  
RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA LR  
14/2019 DI UN'AREA TRA VIA SARPI E VIA BELFIORE NEL  
COMUNE DI PADOVA (PD)

PROGETTAZIONE

STUDIO

**ARCHIPOLIS**

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO  
ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 7386601  
Via San Crispino 82 - 35129 Padova  
email progetti@studioarchipolis.it



ELABORATO: RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA    SCALA:

DATA: OTTOBRE 2023

COMMESSA	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	TIPO ELABORATO	N° TAVOLA	REVISIONE	N°PIANO
		ARC		09	



## INDICE

1. Premessa.....	4
2. Soggetti proponenti e proprietà .....	4
3. Previsioni da P.I. ....	4
4. Descrizione dello stato attuale dell'area .....	5
5. Progetto di massima.....	5

## **1. Premessa**

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo che coinvolge un'area tra via Sarpi e via Belfiore a Padova individuata al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 63 mappali 699, 768, 187, 188 e parte del 195, con una superficie totale reale da rilievo topografico strumentale di mq 3.088 mq e catastale di 3.660 mq.

Un'altra area sempre su via Sarpi censita al NTC foglio 63 mappale 432 con superficie di 955,50 mq sarà ceduta al Comune.

L'area oggetto della presente richiesta di PUA è un'area urbana consolidata e urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di fabbricati esistenti parzialmente dismessi. Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione dell'area mediante la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, ai sensi dell'art. 3 comma d del DPR 380/01, con ampliamento ai sensi della L.R. 14/2019 e incremento volumetrico ai sensi del d.lgs 199/2021 (ex art 12 del d.lgs. 28/2011) pari al 5%.

L'istanza di PUA per l'immobile sopra descritto viene presentata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 14/19 con incremento del volume e deroga all'altezza urbanistica, mentre le destinazioni d'uso previste sono già compatibili con la ZTO. Al fine del dimensionamento del presente PUA e dell'intervento edilizio previsto si fa riferimento al sistema di calcolo del volume in conformità al vigente PI approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 13/02/2023.

## **2. Soggetti proponenti e proprietà**

A seguito di quanto sopra descritto, il soggetto proponente è:

- Signora O. A., proprietaria dell'intera area

Le superfici e le indicazioni planimetriche riportate nelle tavole, saranno comunque precisate in modo definitivo sulla scorta del Piano Attuativo.

## **3. Previsioni da P.I.**

Quest'area di progetto è attualmente classificata dal P.I. come ZTO C1 residenziale di rigenerazione. Dal punto di vista della norma urbanistica-edilizia si farà riferimento a quanto previsto dalle NTO vigenti con particolare riferimento all'art 22 e all'art 11 della L.R. 14/2019. Nella parte nord nord-est è presente un'area della stessa proprietà oggetto di altro provvedimento edilizio (prot. 0088712 del 15/03/22). Ad est la zona oggetto di cessione rientra nel "Perimetro della zona del centro storico "ed è individuata come area per servizi pubblici verde pubblico e attrezzato all'interno del sistema bastionato.

#### **4. Descrizione dello stato attuale dell'area**

L'area è situata a nord-ovest del centro storico ricompresa tra la circonvallazione interna e la ferrovia, dista circa 1 km dal centro storico e risulta servita dal trasporto pubblico.

Il tessuto urbano limitrofo nasce come area di risulta al di fuori delle mura storiche e priva di una propria connotazione specifica; infatti, gli edifici si sviluppano per giustapposizione ed hanno la finalità di offrire servizi a quella che, in passato, era la circonvallazione della città di Padova, con fabbricati in parte di tipo produttivo, in parte di tipo residenziale, di modesto impianto, con elevazione fuori terra fino ad un massimo di 3/4 piani.

La viabilità esistente, che circonda il lotto, è di due tipologie diverse, via Belfiore che serve esclusivamente i residenti e non offre possibilità di parcheggio mediante un sistema di sosta organizzato e via Sarpi molto trafficata di giorno.

La zona è priva di servizi fatta eccezione per alcuni modesti esercizi di vicinato e una struttura commerciale di recente realizzazione. Gli immobili si possono dividere tra quelli ancora in uso affittati ad attività e quelli che, ad oggi, sono in completo stato di abbandono e gli appartamenti sfitti e degradati. Complessivamente il sito è in forte degrado sia dal punto di vista edilizio che urbanistico con possibile conseguente degrado anche dal punto di vista sociale.

All'interno dell'area non ci sono edifici assoggettati alle disposizioni del PTRC, ai sensi l'art 79 comma 2 e dell'art. 82 comma 3 lettera d, comma 4 delle NTA del PTRC, a seguito dell'approvazione del nuovo piano degli interventi con delibera di C.C. n° 06 in data 13-02-2023.

#### **5. Progetto di massima**

Si tratta di un intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti con ampliamento ai sensi della LR 14/2019, oltre che di opere di allargamento stradale e costruzione di marciapiedi e parcheggi pubblici. Il recupero e la messa in sicurezza dell'area da un punto di vista ambientale avverranno tramite la rimozione di eventuali agenti inquinanti, si tratta pertanto di un intervento che opera nella logica della rigenerazione urbana dal *brownfield* ad una nuova parte di città. Verrà riqualificato sia il fronte lungo via Sarpi che quello su via Belfiore, particolarmente carente di aree pedonali, marciapiedi e di parcheggi per auto.

#### **VOLUME DI PROGETTO**

Per il calcolo di volume di progetto e i dati dimensionali si faccia riferimento all'elaborato TAV 03\_PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO

**SUPERFICIE COPERTA 918,50 mq**

L'intervento riguarda la realizzazione di un edificio costituito da n.27 unità abitative sviluppate su 5 piani, oltre al piano terra e interrato destinati ad autorimesse, previa la demolizione di tutti gli edifici esistenti, ad esclusione dell'edificio collocato sul confine lato sud.

Le 27 unità abitative sono dotate ciascuna di almeno 2 posti auto, come da elaborato TAV 05A\_STANDARD L TOGNOLI. Vengono inoltre mantenute le destinazioni d'uso presenti nel fabbricato identificato al NCT foglio 63 part 699 sub 5-6-7-8-9-21 che non è oggetto di intervento, ossia n. 2 uffici e n. 1 unità residenziale.

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.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a basso impatto dal punto di vista ambientale ed energetico in quanto dotato di sistemi ad alta efficienza con utilizzo di fonti, inoltre dal punto di vista architettonico verrà particolarmente curato nel design e nei materiali che terranno in considerazione il contesto circostante. Verrà inoltre realizzato un parcheggio di circa 34 posti auto a quota strada di cui 14 ad uso pubblico e 20 ad uso privato, il tutto in una zona particolarmente priva di parcheggi. Al piano terra e al piano interrato dell'edificio di progetto sono previsti 48 parcheggi ad uso privato.

Questo nuovo intervento offrirà un servizio aggiuntivo a disposizione del quartiere. L'accessibilità all'area sarà pensata esclusivamente nel senso di marcia, in modo da garantire la massima sicurezza per gli utenti.

Il planivolumetrico è da ritenersi vincolante per quanto attiene le linee di massimo inviluppo, per quanto riguarda l'altezza massima, la volumetria urbanistica massima.

Si specifica che il presente piano contiene le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive, formali ai sensi del DPR 380/01 art.23 comma 01b, e ai sensi dell'art.1, punto 6, comma c) della Legge n. 443/2001 e ss. mm i.

Per quanto riguarda i sottoservizi, non trattandosi di nuova urbanizzazione, ma di un intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e già dotati dei servizi di rete, si provvederà esclusivamente alle richieste di allaccio alle reti esistenti in fase di Permesso di Costruire o di SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

Al fine di una migliore comprensione dell'intervento, si allega alla presente il progetto planivolumetrico complessivo relativo alla presente istanza e al PdC prot. gen. 2022/02604 prot. 0125755 del 15/03/22 e integrata con prot. 0239992 del 18/05/22.

In particolare, si specifica che dal punto di vista viabilistico si prevede un'autonomia funzionale del PUA con ingresso e uscita su via Sarpi; tuttavia, a seguito della realizzazione dell'intervento complessivo e comprensivo del PdC prot. gen. 2022/02604 prot. 0125755 del 15/03/22 e integrata con prot. 0239992 del 18/05/22, si potrà attuare l'ingresso nel senso di marcia dal passo carraio a nord dell'area e la sola uscita sempre nel senso di marcia dal passo carraio a sud dell'area.

Viene notevolmente migliorata la sezione stradale su via Belfiore che consente, una carreggiata da 6,5 ml e la realizzazione di un marciapiede da 3,60 ml dal lato dell'intervento. Gli stalli disabili saranno realizzati con pavimentazione antisdrucchiabile, compatta e omogenea. In linea con il PAESC le aree di sosta e transito saranno realizzate con materiali permeabili.

Saranno previste delle prese di ricarica auto elettriche all'interno delle autorimesse.

La messa a dimora delle piante sarà attuata garantendo una superficie maggiore di 4 mq per albero, e in modo da ottenere una riduzione dell'isola di calore.

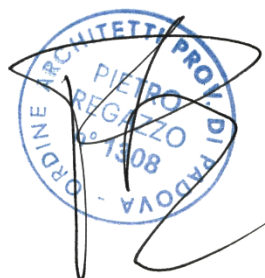
Sarà previsto l'impianto di irrigazione in corrispondenza della zolla interrata delle alberature con ala gocciolante.

I tecnici

### Studio Archipolis

Arch. Antonio Venturato

Arch. Pietro Regazzo

A blue circular professional stamp for Antonio Venturato, an architect in the Province of Padua. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "ANTONIO VENTURATO", and "n° 3350". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.A blue circular professional stamp for Pietro Regazzo, an architect in the Province of Padua. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "PIETRO REGAZZO", and "n° 801". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

## ALLEGATO 1: SCHEDA VERIFICA APPLICAZIONE L.R. 14/2019

L'incremento del volume da applicazione della L.R. 14/2019 sarà così composto:

- Per il 15% edificio classe A1 (art 7 comma 1)
- Per il 15% si allega APE simulato (art 7 comma 2 scheda A punto B)
- Per il 5% utilizzo di copertura verde di almeno 50 mq (art 7 comma 2 lettera d) (*si allega Dichiarazione\_LR14-2019\_copertura\_a\_verde*)
- Per il 5% per requisiti di isolamento acustico classe II (art 7 comma 2 lettera f) (*si allega Edificio residenziale-Via Sarpi relazione clima acustico lug 2023*)
- Per il 5% si allega dichiarazione Legge Regionale 14-2019 (art 7 comma 2 scheda A punto H) (*si allega D\_Dichiarazione Legge Regionale 14-2019 0101 230727*)

I tecnici

### Studio Archipolis

Arch. Antonio Venturato

Arch. Pietro Regazzo

