

COMUNE DI PADOVA

Guizza



Spazio riservato al Comune

P.U.A. - "FOGAZZARO" via Antonio Fogazzaro



Progettisti:

Timbro e firma

Arch. LISSANDRON LORIS TULLIO

Committente:

Timbro e firma

IMMOBILIARE MOGLIANO s.n.c.
di SAVIO L. & C.
Via Pertini, 18 - 30173 Mestre (VE)

RELAZIONE TECNICA

Scala:

1:500

elaborato n. :

RT

LORIS TULLIO LISSANDRON
ARCHITETTO

Via Cà Pisani n. 4, Vigodarzere (PD)
Tel. 049.8871818; Cell.347.4684136

E-Mail: arch.lorislissandron@gmail.com
PEC: arch.lorislissandron@pec.it



Data:

giugno 2023

aggiornamenti:

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO
“FOGAZZARO”**

INDICE

1 – INTRODUZIONE	pag. 3
2 – ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO ex art. 6 L.R. n. 11/2004	pag. 3
3 – CONTENUTI PROGETTUALI	pag. 6
4 – VIALIBITA E PARCHEGGI	pag. 6
5 – L’AREA A VERDE ATTREZZATO	pag. 6
6 – L’ILLUMINAZIONE PUBBLICA	pag. 7
7 – RIEPILOGO DATI DI PROGETTO	pag. 7

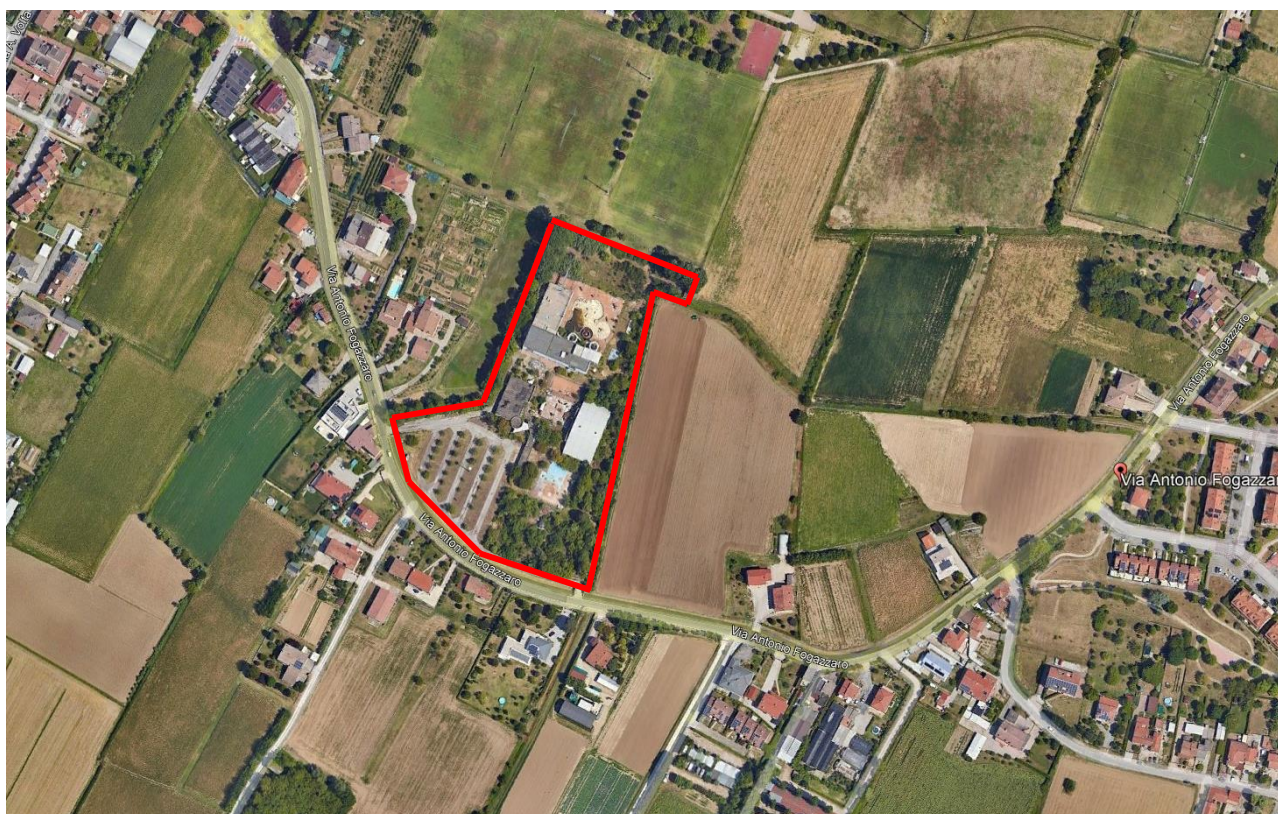
1. INTRODUZIONE

La presente richiesta è rivolta a ottenere l’Autorizzazione alla realizzazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. denominato “FOGAZZARO”, ex “Amusement Park”, nome che deriva dal sito dove era precedentemente svolta l’attività di svago e divertimento.

Siamo nella parte più a sud di Padova, in via Antonio Fogazzaro a confine con il Comune di Albignasego. Quest’area in totale abbandono da anni, è costituita da fabbricati ormai fatiscenti del tipo: piscina coperta e scoperta, bowling, mini golf ecc.

Osservando il contesto ambientale esistente, troviamo: a nord dell’area in progetto i campi sportivi del Petrarca Rugby, a est come ad ovest dei terreni agricoli e a sud via A. Fogazzaro.

Le scelte architettonico – progettuali, che andremo meglio a descrivere successivamente, in accordo con l’Ente comunale; sono state organizzate pensando proprio a una possibile sinergia futura tra il nuovo piano urbanistico e gli impianti sportivi esistenti a nord.



2. ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO ex art. 6 L.R. 11/2004

L’intervento in progetto è sotteso alla sottoscrizione tra la parte pubblica “Comune” e la parte “Privata” ditta Immobiliare Mogliano s.n.c.; di un Accordo Pubblico – Privato finalizzato alla riqualificazione, rigenerazione e riorganizzazione dell’area di via A. Fogazzaro.

Tale documento, allegato alla presente richiesta, riporta gli obiettivi che le parti si sono impegnate a realizzare, che sinteticamente consistono in:

Parte privata:

- Attribuzione a parte dell'area di sua proprietà di mq. 9800 di una destinazione urbanistica e precisamente residenziale,

Comune:

- La rigenerazione di un'area urbana degradata e la rinaturalizzazione di una importante superficie territoriale;
- Acquisizione al patrimonio del Comune di un'area rinaturalizzata di mq. 16.352;
- La realizzazione a spese della ditta di lavori atti alla demolizione, bonifica e attrezzamento delle aree in cessione al Comune di Padova (gli oneri afferenti dovranno essere oggetto di verifica in sede di collaudo).

Individuazione Aree

- Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli elaborati grafici, per la parte Privata, così catastalmente individuate:
Catasto Terreni – foglio 190 particelle 658, 660 e 968

Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata

- Cedere al Comune di Padova, ed attrezzare secondo le indicazioni fornite dai competenti Settori Comunali, un'area di circa 16.352.

Comune

- Attribuire all'area in questione la destinazione urbanistica residenziale;
- Riconoscere alla Parte Privata un volume di mc. 17.000 da realizzare nel lotto (foglio 190 particella 658, 660 e 968 all'interno dell'area che rimarrà di proprietà privata a seguito delle previste cessioni).

3. CONTENUTI PROGETTUALI

La progettazione urbanistica proposta coniuga le esigenze dell'Ente Pubblico "Comune" con quelle della Parte Privata.

L'area a verde attrezzato, allargata sulla parte nord, è pensata per un eventuale sviluppo del rinomato centro sportivo confinante a nord. L'estensione dell'area verde fino a raggiungere la canaletta a sud, amplifica la percezione visiva dell'ampia area verde dalle persone che transitano sulla viabilità comunale di via A. Fogazzaro.

L'accessibilità all'area verde pubblico avverrà attraverso la viabilità di penetrazione a ovest. Tale penetrazione consentirà anche l'accesso al nuovo comparto edificatorio "ovest", dimensionato per ospitare un fabbricato residenziale uni-bifamiliare di mc. 1001,00, insistente su un lotto di mq. 1090 circa. Tale fabbricato sarà sviluppato su due livelli fuori terra e con un'altezza di ml. 7,00.

Dalla parte opposta, cioè a est, si trova il comparto edificatorio "est", dove sono previsti n. 3 fabbricati residenziali, da svilupparsi su n. 5 piani fuori terra (altezza ml. 15,0), che svilupperanno una cubatura complessiva di mc. 15.999. Tali fabbricati insisteranno su una superficie complessiva (dei tre lotti) di mq. 5683 Circa.

Entrambi i comparti saranno dotati di sottoservizi, quali: rete acque bianche e nere, rete Elettrica e Telefonica, rete acquedotto e gas. La fornitura elettrica avverrà dalla cabina Enel prevista a sud-est del comparto, come meglio identificato negli elaborati grafici di progetto.

4. VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità è stata organizzata pensando di utilizzare gli attuali accessi all'area di intervento, evitando così la creazione di nuovi tombinamenti, ma ampliando l'esistente sul lato est per l'inserimento di percorsi ciclabili e pedonali, passando da una larghezza di circa 7 ml a circa 9,5 ml.

In particolare sul lato ovest, troviamo la viabilità di accesso all'area verde attrezzato, oltre a una serie di parcheggi di uso pubblico. Questa viabilità sarà anche a servizio del comparto edificatorio "ovest".

Sul lato est, troviamo la viabilità di accesso al comparto "est", dotata di parcheggi dimensionati secondo gli standard urbanisti previsti dalla normativa.

Il progetto prevede inoltre un tratto di pista ciclo-pedonale sul lato sud dell'area di intervento, cioè in prossimità della canaletta a sud, praticabile sia dall'accesso est che ovest.

5. L'AREA A VERDE ATTREZZATO

L'area a verde attrezzato, che sarà ceduta al Comune di Padova di circa mq. 16.374, verrà attrezzata secondo le indicazioni fornite dai competenti settori del Comune.

All'interno della stessa è previsto un abbassamento del terreno chiamato "invaso". Tale invaso, verrà dimensionato secondo le indicazioni del professionista incaricato alla verifica

della Compatibilità Idraulica, per la quale sarà ottenuto il relativo nullaosta dall'Ente preposto "Consorzio".

All'interno dell'area verde, oltre alle attrezzature quali: panchine, struttura calistenica, fontanella potabile, ecc.; saranno piantumate delle alberature autoctone, sempre secondo le indicazioni del settore comunale competente, così come i percorsi pedonali pensati su fondo in ghiaio permeabile. Per le alberature sarà garantita l'irrigazione fino al completo attecchimento.

L'area verrà inoltre interamente recintata e dotata di varchi di accesso pedonale e carrabile. La recinzione sarà del tipo a pannelli grigliati "orsogrill" lungo la pista ciclabile a sud, a stanti metallici e rete sui rimanenti lati. L'accesso carrabile è pensato per l'ingresso dei mezzi dedicati al servizio di manutenzione del parco.

6. L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione pubblica, prevista su entrambi i comparti così come per la pista ciclo-pedonale, sarà opportunamente progettata e dimensionata secondo la vigente normativa. Saranno installate plafoniere tipo "italo" della AEC illuminazione su palo di sostegno rastremato.

7. OPERE IDRAULICHE

Dallo studio condotto dall'ingegnere Francesco Pescarolo, professionista incaricato alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, considerando la situazione più sfavorevole, risultano impermeabili mq. 4941, inghiaiate mq. 1613 e a masselli drenanti mq. 2525. Gli interventi di questo tipo si configurano come "modesta impermeabilizzazione potenziale", secondo la D.G.R.V. n. 2948/2009.

Per tale classe d'intervento, in caso di scarico delle acque meteoriche in ricettori finali quali fossi o condotte a servizio pubblico, è necessario prevedere opere di mitigazione idraulica, individuando un volume di invaso.

Le misure di mitigazione idraulica proposte in questo progetto, e già preliminarmente condivise con l'Ente preposto, consistono nella realizzazione di una serie di linee di drenaggio delle acque pluviali a servizio dei comparti edilizi che andranno a scaricare in una dorsale principale per poi defluire nello scolo Rocchetti, previa laminazione delle portate in eccesso attraverso un bacino di invaso libero realizzato su area verde all'interno dello spazio verde.

Il solo bacino di invaso, di superficie pari a 2.760 m² con profondità massima di 80 cm e un tirante massimo previsto di 60 cm, è in grado di accogliere oltre 980 m³ garantendo un franco di almeno 20 cm.

Con l'allargamento del passo carraio di accesso al comparto "est", si procederà alla posa di una condotta più opportuna e officiosa dal punto di vista idraulico.

La condotta prevista, date le dimensioni idrauliche della sezione dello scolo è stata valutata in uno scatolare in calcestruzzo autoportante delle dimensioni 1.500x1.000 mm in grado di consentire il deflusso idrico senza creare rigurgito e compatibilmente con le quote stradali.

Le due fasce pedonali in corrispondenza della pista ciclabile saranno carrabili per consentire libero accesso ai mezzi del Consorzio di Bonifica; la recinzione lungo la pista sarà collocata ad una distanza minima pari a ml. 5,00.

Per maggior dettaglio, soprattutto dal punto di vista tecnico, si rimanda alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, allegata alla presente richiesta.

Tale documento sarà sottoposto all'Approvazione da parte del Consorzio di Bonifica.

8. RIEPILOGO DATI DI PROGETTO

- Superficie dell'area di intervento mq. 26.152;
- Area a verde pubblico da cedere al Comune, mq. 16.374,11 > di 16.352 (da Accordo P.P.);
- Area a destinazione residenziale attribuita alla parte privata mq. 9.074;
- Volume edificabile parte privata mc. 17.000;
- Altezza dei fabbricati ml. 15,00;
- Abitanti insediabili: n. 88 (17.000 : 194);
- Verde pubblico primario Standard di progetto mq. 704,15 > di 704 (minimo di legge)
- Parcheggio pubblico standard di progetto mq. 457 > di 440 (minimo di legge)

Si precisa che l'area a verde pubblico da cedere al Comune di mq. 16.374,11, sarà attrezzata con la messa a dimora di piante, installazione di panchine, recinzione perimetrale, ecc.; per un controvalore di €. 187.345,38.

Le attrezzature saranno installate secondo le indicazioni del settore comunale di competenza.

Padova 26/10/2023

Il progettista

Arch. Lissandron Loris Tullio