

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **1 Centro Storico**

Titolo:

**Piano di Recupero "Tiepolo-Orus"
previsto nel P.I. Centro Storico "zone di degrado"
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti
alle opere di urbanizzazione ed edificio
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001)
tra le vie G.B. Tiepolo e G. Orus**

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio



Arch. Mario Micalizzi



Committenti:

Rodi s.r.l.

Altre Proprietà:

R.B. Rodi s.r.l.

Descrizione:

**-Relazione Tecnica Illustrativa-
-Libretto misure topografiche-**

Tavola:

Allegato A

Data:

Ottobre 2025

Sostituisce:

Scala:

/

A R C H I T E T T I
micalizzi & ruzza griggio
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail:info@micalizziruzza.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano di Recupero "Tiepolo-Orus" previsto nel P.I. Centro Storico come "zona di degrado" con precise disposizioni planovolumetriche inerenti alle opere di urbanizzazione e all'edificio sito tra le vie GB. Tiepolo e G. Orus.

Proprietà : _____ Rodi s.r.l.

Altre proprietà : _____ R.B.- Rodi s.r.l.

Introduzione

La presente richiesta Piano di Recupero, riguarda un'area su cui insiste un complesso di fabbricati industriali dismessi da oltre un ventennio la cui attività era di torrefazione del caffè. L'area è identificata dal P.I. vigente come "perimetro CS Tipo Zona di degrado" in centro Storico sita tra le vie G.B. Tiepolo e G. Orus e rientra nella Unità di Piano della Classe C costituita da: Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 con:

-carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale (in quanto demoliti e ricostruiti negli anni 50/60).

Le modalità d'intervento sono quelle ammesse nell'art.15 c.11 classe C con interventi previsti dalla classe E ai sensi dell'art.15 c.12.

Gli interventi in tali aree sono disciplinate da strumento urbanistico attuativo sottoposto a D.C.C. ed è soggetta inoltre a Vincolo Archeologico in quanto il progetto prevede l'ampliamento del piano interrato esistente.

Detta area è catastalmente censita all'N.C.T. del Comune di Padova al Fg. 92 mapp.li 308(parte)-309-311-379-495-550-616 ed ha una superficie complessiva di mq. 2537,65 territoriali, rilevati topograficamente, ed una volumetria esistente di mc. 7463,92 come evidenziato nella Tav. 2.

La suddetta area ha una forma irregolare, con asse principale orientato est-ovest in cui il lato nord confina con via G.B. Tiepolo, ad ovest confina con aree private residenziali edificate, a est con via G. Orus e sud con parcheggio pubblico.

L'area definita dal P.I. "di degrado", come sopra scritto, comprende alcuni capannoni con destinazione industriale in disuso, insistenti sui mappali 309 – 550 – 308 (porzione) – 311 (porzione), un edificio a destinazione mista uffici/residenziale composto da due unità abitative occupate dai proprietari insistenti sui mappali 379 – 495 – 616, ed una piccola porzione della palazzina uffici completamente indipendente, prospiciente via G. Orus, attualmente occupata da un'attività commerciale (Bar) al piano terra e da uffici al piano primo collegati ai restanti uffici della " ex Torrefazione Ruffo" attualmente in disuso insistente sulla rimanente porzione del mappale 311 per una superficie complessiva di mq. 2.539,00 ed un volume esistente di mc. 5.224,00.

Una delle ditte comproprietarie dei mappali 379 e 495 ha espresso la volontà di non aderire al P. di R. per questo motivo le ditte proprietarie dei restanti mappali chiedono al Comune di stralciare dal Piano di Recupero l'edificio di proprietà Salef s.r.l. e R.B. (mapp.li 495 - 379) e

relativa area di sedime, modificando il perimetro del PUA nei limiti del 10% come previsto dall'art.20 comma 8 bis della L.R. n°11/2004 e dimostrato nell'elaborato grafico Tav. 2. Nei sopraccitati mappali insiste un fabbricato avente una volumetria di mc. 1.475,00 che esubera la potenzialità edificatoria degli stessi in quanto la volumetria ammissibile sarebbe (mq. 209,00 x ml.3,00) = mc. 627,00.

Di conseguenza l'area d'intervento, riguarda i mappali 309 – 550 – 308 (porzione) - 311 e mapp. 616 aventi una superficie complessiva di mq. 2.330,00 ed un volume complessivo di mc. 3.749,00, risultando inferiore rispetto al volume massimo ammissibile della zona pari a 3 mc./mq. in quanto il volume ammissibile è (mq.2.330,00 x ml.3,00) = mc. 6.990,00.

Si precisa che la porzione del mappale 311, sul quale insiste l'edificio attualmente occupato da un'attività commerciale (Bar), aderirà al P. di R. ma sarà oggetto d'intervento limitatamente alla copertura che verrà uniformata alla copertura dell'edificio di progetto costruito in aderenza. Il mappale 309 (porzione) e 616 rimarranno ad uso scoperto privato a servizio dei mappali 311 (porzione) e 495, per tale ambito, sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria / Straordinaria ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art.3 c.1 lett. a-b-c..

Stato dei Luoghi

L'area interessata "Zona di degrado Centro Storico" oggetto del Piano di Recupero attualmente disabitata, si presenta di fatto, con la presenza di un complesso di fabbricati industriali in disuso la cui realizzazione è avvenuta anteriormente al 01/09/1967 e per le successive opere sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Padova: Licenza Edilizia in data 26 febbraio 1969, Prot. n. 75596, Reg. n. 1771, Autorizzazione Edilizia in data 22 agosto 1986, Prot. Gen. n. 44860/84, Prot. Reg. n. 1007/84, Concessione Edilizia in data 29 maggio 1987, Reg. n. 516/86, Prot. Gen. 44404/86, per la parziale ristrutturazione di parti degli immobili in oggetto, Concessione Edilizia in sanatoria in data 24 aprile 1990, Prot. Gen. 48952 Reg. n. 3394 (domanda presentata in data 2 novembre 1985, Prot. n. 48952), Concessione Edilizia in sanatoria n. 935/95 in data 10 novembre 1998.

Dal punto di vista ambientale, a prescindere dalla sua strategicità localizzativa e dimensionale, l'area non si caratterizza per particolari connotazioni architettoniche degne di nota, ma da una lettura planimetrica si evince un carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche che hanno subito modifiche riduttive dei loro valori.

Premesso questo, di seguito sono evidenziati i parametri e criteri di progettazione, della "Zona di Degrado all'interno del Centro Storico" del P.I. vigente, oggetto della presente richiesta,

Destinazione Urbanistica

L'intervento prevede la redazione di un Piano di Recupero con precise disposizioni dell'area area definita nelle tavole grafiche al fine di procedere alla realizzazione dell'intervento previsto in progetto (Zona di di degrado in Centro Storico, art. 15 c.11-12 nelle N.T.O. del P.I. del Comune di Padova

Parametri Richiesti

Zona di Degrado (mapp.li 308 porzione - 309 - 311 - 379 - 495 - 550 - 616)

Superficie complessiva di mq. 2.539,00

Volume massimo ammissibile di mc. 7.617,00

Volume esistente mc. 5.224,00

inferiore rispetto al volume massimo ammissibile della zona pari a 3 mc./mq.

Area esclusa dal P.diR. (mapp.li 379 - 495)

Superficie complessiva di mq. 209,00

Volume esistente mc. 1.475,00

Area oggetto di P.di R. (mapp.li 308 porzione - 309 - 311 - 550 - 616)

Superficie complessiva di mq. 2.330,00

Volume esistente mc. 3.749,00

Area oggetto di P.di R. non soggetta ad intervento (mapp.li 309 porzione - 311 porzione - 616)

Superficie complessiva di mq. 287,00

Volume esistente mc. 519,00

•Superficie ad allargamento stradale e marciapiedi (da cedere al comune di Padova)

•mq. 164,00

•Superficie a parco attrezzato (da cedere al comune di Padova)

•mq. 389,00

•Volume di Progetto

•mc. 4833,00

•Altezza Massima di Progetto (ai fini del calcolo del volume)

•ml. 11,70

Verifica Standard richiesti

Volume di progetto (Vol. prog. + Vol. esistente non soggetto ad intervento + Vol. esistente stralciato dal P.di R.) = **mc. 6827,00**

Abitante teorico (mc.194/abitante di volume di progetto)

•mc. 6827,00 / mc.194 = n°35,19 = **n°35 abitanti equivalenti**

verde attrezzato

•8 mq. ad abitante = mq.8 x n°35 = **mq. 280,00 verde attrezzato**

Spazi a parcheggio (non previsti da monetizzare)

•mq. 5 ad abitante = mq. 5 x n°35 = **mq. 175,00 parcheggi (da monetizzare)**

Standard di progetto

verde attrezzato = **mq.389,00 > mq. 280,00**

verde attrezzato in eccedenza = **mq.109,00 (da compensare con la sup. a parcheggio)**

Spazi a parcheggio = **mq. 175,00 parcheggi (da compensare con sup. verde eccedente)**

Allargamento stradale = **mq. 164,00 (no standard)**

Il progetto prevede l'allargamento stradale di via Giovan Battista Tiepolo, nel tratto più stretto in corrispondenza con l'ingresso della scuola dell'infanzia del complesso della chiesa degli Esposti, con la relativa realizzazione di nuovi marciapiedi pedonali per circa 164 mq. e la realizzazione di un giardino pubblico alberato ed arredato con panchine attraversato da un percorso pedonale che lo collega con via G. Orus di circa 280,00mq..

Tale area verde formerà un tutt'uno con il verde privato dell'edificio, formando

complessivamente una corte racchiusa a nord dal muro storico del complesso degli Esposti in pietra faccia a vista alto circa 4 metri e dall'altro dall'edificio di progetto progettato con l'uso della pietra faccia a vista in modo da relazionarsi coerentemente con il contesto.

Il progetto dell'edificio prevede la ricomposizione volumetrica esistente da realizzarsi all'interno del sedime attuale riducendone la superficie coperta ed il volume, nel rispetto del carattere di permanenza storica delle sagome planimetriche di valore documentale.

L'immobile si compone di 13 unità abitative di varia misura, che rispettano le prescrizioni dell'Art. 37 del R.E.

Il fabbricato di progetto sarà realizzato con solaio del piano terra in pannelli predalles REI 120, mentre gli altri solai saranno eseguiti in laterocemento. Le murature in elevazione saranno realizzate con blocchi cassero in legnocemento, opportunamente coibentati e successivamente rivestiti con pannelli in gres porcellanato effetto pietra.

Tutti gli impianti, elettrici e termo-idraulici delle unità immobiliari, saranno di ultima generazione, con sistemi di riscaldamento a pavimento alimentati da pompe di calore ad alta efficienza, a loro volta alimentate prevalentemente dall'impianto fotovoltaico installato sulle coperture. I materiali di finitura saranno tutti di prima qualità, con un'ampia prevalenza di marmo, legno e gres porcellanato effetto pietra.

Verrà utilizzato il piano interrato esistente dell'attuale edificio, ampliandolo al fine di realizzare i parcheggi per le nuove unità abitative nella misura di un posto auto per unità in modo da non aumentare il carico urbanistico sul suolo pubblico vista la carenza dei parcheggi nel Centro Storico. La rampa di accesso al piano interrato sarà coperta con una copertura piana attrezzata a verde.

L'ipotesi progettuale prevede un edificio con un'altezza, che varia dai 6,20 (6,00 ai sensi della L.R.V. 21/96) metri nella zona più bassa ai 12,60 (12,00 ai sensi della L.R.V. 21/96) metri.

I tetti saranno tutti attrezzati a verde in modo tale da formare a livello planimetrico un tutt'uno con la sistemazione esterna dell'intervento compreso il manufatto posto più a sud/est all'interno dell'area di degrado (Edificio bar) per il quale si prevede l'adeguamento della copertura con le caratteristiche di quella dell'edificio di progetto.

L'edificio dal punto di vista volumetrico e planimetrico rispetta le distanze dagli altri edifici imposte dalle normative vigenti.

Gli accessi pedonali e carroia avverranno da via G.B. Tiepolo, mediante la realizzazione di una via di accesso arretrata che consente l'immissione senza provocare intralcio ai mezzi circolanti.

Compatibilità Idraulica

In merito al tema della compatibilità idraulica o più in generale del rischio idraulico per l'area in questione, considerato un pre-dimensionamento pari a 593 mc/ha, il volume da invasare risulta di circa 121 mc di acqua.

A questo fine è prevista una laminazione interrata composta da moduli plastici drenanti rivestiti in geotessuto e pozzetti in cls di raccordo, che sommando alle tubazioni necessarie allo smaltimento delle acque del fabbricato si avrà un volume totale complessivo di laminazione coerente alla richiesta del Consorzio di Bonifica.

Prima dello scarico nella rete pubblica sarà disposto il pozzetto di laminazione con parete di sfioro, preceduta da una opportuna griglia che porterà al fondo una sezione calibrata per lo smaltimento della "portata di bonifica" corrispondente a 10 l/sec*ha il tutto così

rappresentato nella Tav. 10.

Allegati:

- Libretto misure relativo al Rilievo Topografico;
- Pec inviata proprietà dissenziente

Studio Micalizzi & Ruzza Griggio
a r c h i t e t t i a s s o c i a t i

Tabella Coordinate Punti Topografici

Punto	X	Y	Z	Descrizione
101	726601.150	5032147.753	11.232	Punto quota
102	726592.430	5032152.031	11.426	Spigolo muretta
103	726596.586	5032156.313	11.136	4,466
104	726595.136	5032162.681	11.337	3,424
105	726588.512	5032147.711	11.395	4,848
106	726586.965	5032147.321	11.542	4,412
107	726589.972	5032147.813	11.334	4,051
108	726588.107	5032148.717	11.435	5,535
109	726588.283	5032144.839	11.427	5,486
110	726588.354	5032139.096	11.446	5,226
111	726610.813	5032144.306	11.211	3,807
112	726616.017	5032145.983	11.154	3,891
113	726608.123	5032137.151	11.230	5,663
114	726602.684	5032136.108	11.454	7,423
115	726609.121	5032152.337	11.084	POZZETTO
116	726608.559	5032151.408	11.073	POZZETTO
117	726607.866	5032151.553	11.070	POZZETTO
118	726607.208	5032151.770	11.080	POZZETTO
119	726608.116	5032152.675	11.059	POZZETTO
120	726606.842	5032152.762	11.062	Caditoia
121	726608.303	5032149.746	11.115	POZZETTO
122	726599.870	5032154.653	11.081	Caditoia
123	726608.226	5032134.292	11.171	Caditoia
124	726603.833	5032135.479	11.380	POZZETTO
125	726602.049	5032134.836	11.432	POZZETTO
126	726601.397	5032137.121	11.382	Tg
127	726595.548	5032136.481	11.473	POZZETTO
128	726615.893	5032149.150	11.015	Caditoia
129	726617.990	5032147.427	11.086	POZZETTO
130	726626.794	5032140.720	10.948	Caditoia
131	726603.256	5032137.384	11.355	5,002
132	726606.656	5032136.664	11.269	5,002
133	726569.954	5032126.792	11.227	1,631
134	726572.392	5032127.080	11.342	2,526
135	726572.748	5032125.099	11.253	2,526
136	726575.201	5032121.606	11.206	7,117
137	726576.545	5032121.661	11.187	7,117
138	726576.269	5032116.317	11.161	3,668
139	726576.697	5032112.677	11.136	3,370
140	726577.271	5032115.303	11.149	3,916
141	726589.618	5032109.242	11.029	3,916
142	726598.477	5032110.531	10.949	4,107
143	726607.854	5032111.648	10.904	4,115
144	726612.799	5032110.337	10.945	5,518
145	726618.171	5032111.657	10.917	2,267
146	726620.089	5032112.714	10.872	2,267
147	726624.150	5032117.368	10.824	4,028
148	726622.588	5032120.679	10.921	2,072
149	726624.486	5032122.185	10.895	2,366
150	726625.466	5032124.335	10.874	2,388
151	726630.378	5032133.154	10.854	2,356
152	726629.165	5032131.111	10.912	2,356
153	726630.090	5032137.551	10.967	2,356
154	726631.906	5032141.162	11.068	2,356
155	726636.150	5032149.262	10.922	Esterno muretta
156	726639.525	5032155.869	10.859	Esterno muretta
157	726639.515	5032158.365	10.948	2,525
158	726592.535	5032171.267	11.271	2,525
159	726588.855	5032170.821	11.323	5,312
160	726635.262	5032160.007	10.923	2,845
161	726617.165	5032158.943	11.142	3,127
162	726600.839	5032159.757	11.202	3,127

163	726605.505	5032152.529	11.068	3,127
164	726639.736	5032156.891	10.847	MARCIAPIEDE
165	726602.224	5032168.316	11.122	MARCIAPIEDE
166	726601.791	5032168.379	11.122	MARCIAPIEDE
167	726601.375	5032168.427	11.122	MARCIAPIEDE
168	726590.683	5032167.227	11.152	MARCIAPIEDE
169	726582.051	5032166.336	11.293	MARCIAPIEDE
170	726601.429	5032167.392	11.215	SPIG. MURETTA
171	726599.671	5032167.769	11.199	POZZETTO

RILIEVO CELERIMETRICO

|STAZIONE TOTALE STONEX R1-5 PLUS 300|
1|100|1.630|CHIODO STAZIONE|
2|101|399.9997|97.4614|23.395|1.680|SF|
2|102|386.9741|97.0235|20.679|1.680|SF|
2|103|383.9096|93.9975|22.944|1.680|PARETE FABBRICATO|
2|104|377.5605|98.3377|23.669|1.680|PARETE FABBRICATO|
2|105|360.4080|84.7549|23.340|1.680|SF|
2|106|360.6175|13.065|SPIGOLO MURETTA|
2|107|389.4256|102.9133|14.743|1.680|INTERNO MURETTA|
2|108|42.4272|103.4966|15.197|1.680|INTERNO MURA|
2|109|253.5056|98.0784|21.193|1.680|SF|
2|110|217.2466|97.6210|13.320|1.680|SF|
2|111|210.7324|95.8929|17.960|1.680|PARETE FABBRICATO|
2|112|205.8503|93.4840|21.056|1.680|SF|
2|113|205.7407|98.1429|29.154|1.680|SF|
2|114|353.4651|102.0552|23.155|1.680|SF|
2|115|130.8688|99.8318|25.499|1.680|MURA ALTA|
2|116|142.8636|100.2117|31.937|1.680|MURA ALTA|
2|117|116.1269|101.5111|21.283|1.680|MURA ALTA|
2|118|284.7880|101.8583|20.728|1.680|SF|
2|119|312.2787|101.4000|29.028|1.680|SF|
2|120|318.7522|101.5191|28.682|1.680|SF|
2|121|327.8318|100.9549|26.170|1.680|SF|
2|122|333.8895|101.6435|25.614|1.680|SF|
2|123|335.7821|101.4247|25.302|1.680|SF|
2|124|341.3213|102.6068|23.993|1.680|SF|
2|125|153.8318|101.8685|29.879|1.680|INTERNO MURETTA|
2|126|291.3309|102.4917|21.463|1.680|SF|
2|127|264.6092|18.832|SF|
2|128|253.9787|98.1790|22.337|1.680|SF|
2|201|22.9326|16.948|INTERNO MURETTA|
2|202|71.4253|12.841|INTERNO MURETTA|
2|203|147.1964|24.530|INTERNO MURETTA|
2|205|156.1791|32.426|INTERNO MURETTA|
2|206|158.0900|33.214|INTERNO MURETTA|
2|207|170.2560|30.214|INTERNO MURETTA|
2|208|186.2068|28.437|INTERNO MURETTA|
2|209|341.3082|23.967|SF|
2|210|314.3208|29.921|SF|
2|211|308.4959|27.538|SF|
2|212|307.1254|26.927|SF|

2022111.dat

2|213|304.1570|25.382|SF|
2|214|300.6712|23.933|SF|
2|215|300.2394|23.718|SF|
2|216|291.7730|21.537|SF|
2|217|284.7757|20.715|SF|
2|218|266.6074|19.991|SF|
2|219|255.2339|22.033|SF|
2|220|359.6539|20.076|PENSILINA|
2|221|314.9783|26.186|PENSILINA|
2|222|283.6923|17.351|PENSILINA|