

*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.

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.

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;
- realizzazione del percorso ciclo pedonale tra viale della Pace e via Tommaseo.

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.
- Permesso di costruire n. 2022/12195 e successiva SCIA in variante prot. n. 0124302 del 03/04/2024 relativa alle opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio 2 con il quale è stato realizzato e collaudato (collaudo parziale) il percorso ciclo pedonale tra viale della Pace e via Tommaseo.

Inoltre sono stati rilasciati il Permesso di Costruire N. 2022/11396 per l'edificazione dell'edificio C (Stralcio 1) che è in fase di costruzione e sono stati richiesti il Permesso di Costruire Pratica – n. GPE: 2025/04551, Prot. n. 0280229 DEL 20/05/2025 per l'edificazione dell'edificio H (Stralcio 5) e il Permesso di Costruire Pratica – n. gpe: 2025/04851, Prot. n. 0293584 del 28/05/2025 relativo alle opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio 6.

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, 375, 376, 377, 445, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544

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, 689, 690, 701, 702

2.2 Modifiche previste

La variante al Piano prevede la modifica della destinazione dell'Edificio R1 (Stralcio 4) attualmente previsto come residenziale, in non residenziale e la modifica dell'involuppo planimetrico e delle altezze degli edifici.

Vengono di conseguenza modificati i valori degli standard acquisiti nel precedente piano urbanistico, rispettando comunque le disposizioni previste in materia dalle normative vigenti.

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

- un fabbricato denominato Edificio H con destinazione non residenziale (residenza turistica alberghiera) e volumetria pari a 51.142 mc invariato rispetto al Piano precedente;
- un fabbricato denominato Edificio R1 con destinazione non residenziale (in cui si prevede di insediare una struttura ricettiva) e volumetria pari a 32.947 mc in variante a quanto previsto nel Piano precedente, ove era prevista una destinazione residenziale;
- un parco ad uso pubblico con relativo percorso ciclo-pedonale: negli elaborati grafici il percorso ciclo-pedonale è stato aggiornato in base a quanto realizzato, su richiesta dell'amministrazione comunale, sulla scorta dei titoli edilizi precedentemente citati.
- un fabbricato denominato Edificio C con destinazione non residenziale (casa per lo studente in fase di costruzione) e volumetria pari a 45.253 mc, invariato rispetto al Piano precedente;

- un fabbricato denominato Edificio A1 con destinazione non residenziale e volumetria pari a 6.930 mc, invariato rispetto al Piano precedente;

La Variante in oggetto mantiene inalterata la volumetria complessiva prevista nel PUA vigente, e conferma sostanzialmente le opere di urbanizzazione e le superfici delle aree a servizi da cedere e/o vincolare ad uso pubblico previste dalle precedenti convenzioni.

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'inviluppo planimetrico e l'altezza degli edifici, i distacchi tra i corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste;
- 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

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.

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 = $n. ab \times 10\ mq$

L.R. 15/04

Destinazione non residenziale MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Area libera: $superficie\ di\ vendita \times 1.8\ mq/mq$

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

$mc\ 0 (<50\% Vol. realizzabile)$

Volume Destinazione Non Residenziale

Edifici C+A1+R1+H: mc 45.253 + mc 6.930 + mc 32.947 + mc 51.142 =mc 136.272

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 – R1 - H

altezza teorica h =3,30 m

SLP: 136.272/3.3 = mq 41.295

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 0

Abitanti 0/100 mc/ab* = 0

Parcheggio 0 ab x 3,5 mq/ab* mq 0

Verde 0 ab x 9 mq/ab* mq 0

Determinazione standard residenziale aggiuntivi

Standard previsti art 32 L.R. 11/2004 mc 0

Abitanti 0/194 mc/ab = ab. 0

Verde 0 ab x 10 mc x ab mq 0

Determinazione standard non residenziale

Parcheggio (41.295 x 0,40) mq 16.518

Verde (41.295 x 0,40) mq 16.518

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

Area libera minima: mq 2.500 x 1.8 = mq 4.500

Area libera realizzata: mq 4.550 > 4.500

RIEPILOGO STANDARD RICHIESTI / PREVISTI		Richiesto	Previsto	Differenza
Parcheggio	Residenziale	mq 0		
	Non Residenziale	mq 16.518		
	Totale	mq 16.518	mq 8.224	(-8.294 mq)
Verde	Residenziale	mq 0		
	Aggiuntivi	mq 0		
	Non residenziale	mq 16.518		
	Totale	mq 16.518	mq 21.806	(+5.288 mq)

Area pubblica non ceduta: mq 8.294 – mq 5.288 = mq 3.006

5. MONETIZZAZIONI STANDARD PUBBLICI

Premesso che nella zona sono presenti parcheggi pubblici sottoutilizzati, la dotazione di parcheggio pubblico mancante, pari a 8.294 mq, viene assolta mediante la realizzazione di 2.435 mq di verde effettivamente attrezzato, dati dalla differenza dal verde in eccedenza rispetto alla relativa dotazione ovvero 5.288 mq e l'area ceduta al Comune (2025) conteggiata come standard a verde pari a 2.853 mq, con sua conseguente monetizzazione per un importo complessivo di euro 751.480 pari alla differenza tra il costo tabellare (32 €/mq) dei 2.435 mq di verde in eccedenza ed il costo tabellare (100 €/mq) dei parcheggi di 8.294 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 8.294 mq e la realizzazione di 5.288 mq di verde in eccedenza per complessivi 3.006 mq, comporta una monetizzazione per un importo complessivo di euro 468.936 pari al costo tabellare (€/mq 195 riduzione 20 % art. 5 – comma 3: €/mq 195 – 20 % = €/mq 156) dei 3.006 mq non ceduti.

Ne consegue un importo complessivo di euro 1.220.416 € (751.480 + 468.936) 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	= 8.294 mq x 100 €/mq =	829.400 €
(mancato attrezzamento parcheggio pubblico)		
Verde pubblico	= 5.288 mq - 2.853 mq = 2.435 mq x 32,00 €/mq =	77.920 €
(verde effettivamente attrezzato)		
Delta monetizzazione standard pubblici	= 829.400 € - 77.920 € =	751.480 €
Mancata cessione area	= 3.006 mq x 156 €/mq =	468.936 €
TOTALE		1.220.416 €

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	9.292	170.191,55
3 (Edificio A1)				26.062,97
4 (Edificio R1)	914	0	2.312	1.024.161,48
5 (Edificio H)				
TOTALE	2.085	518	11.604	1.220.416,00

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 = mq 9.102 mq 9.152 (+ 50 mq)

Edificio C

mc 45.253 / 10 = mq 4.525 mq 2.147 (-2.378 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, per circa 460 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 2.147 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 2.378 x 156 €/mq	=	370.968 €
Attrezzamento	= mq 2.378 x 100 €/mq	=	237.800 €
TOTALE		=	608.768 €

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 di superficie pari a 1.102 mq è stata ceduta al Comune alla firma della Convenzione del piano approvato (2022) a compensazione della quota di parcheggi da monetizzare

- l'area evidenziata con il retino marrone di superficie pari a 61 mq, conteggiata come standard a verde, è stata ceduta al Comune su richiesta del SETTORE PATRIMONIO E PARTECIPAZIONI (2024)

- l'area evidenziata con il retino blu di superficie pari a 2.853 mq, conteggiata come standard a verde, è in cessione al Comune su richiesta dell'amministrazione comunale (2025)

TABELLA RIPARTIZIONE STANDARD PER STRALCI		
Stralcio	Parcheggi pubblici (mq)	Verde, percorsi pedonali e ciclabili pubblici (mq)
2: opere di urbanizzazione legate allo stralcio 1 (Edificio C) e stralcio 3 (Edificio A1)	518	6.378
6: opere di urbanizzazione legate allo stralcio 4 (Edificio R1) e stralcio 5 (Edificio H)	0	2.312
Area ceduta al Comune su richiesta del Settore Patrimonio E Partecipazioni (2024) conteggiata come standard a verde	0	61
Area in cessione al Comune su richiesta dell'amministrazione comunale (2025) conteggiata come standard a verde	0	2.853
TOTALE VARIANTE	518	11.604
Area fuori ambito Variante	6.604	10.202
Area ceduta al Comune alla firma della Convenzione del piano approvato (2022) a compensazione della quota di parcheggi da monetizzare	1.102	0
TOTALE PUA	8.224	21.806

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 attraverso diverse declinazioni di alberature, in modo da configurare paesaggi differenziati all'interno dei quali abitare o lavorare.

Il verde è concepito come elemento puntiforme e specifico inserito cioè in una continuità omogenea dei camminamenti. Le aree per la piantumazione del verde sono disegnate secondo elementi sporadici e liberamente disposte di diverse dimensioni, compreso il frassino esistente posto di fronte al tempio della Pace.

In questo senso per potere garantire l'unitarietà di un intervento così ampio, da realizzarsi in lotti di intervento temporali, è di primaria importanza definire il disegno dello spazio a terra e l'arredo dello spazio pubblico, opzionando l'uso di materiali durevoli e

qualitativi come l'uso della pietra o pavimentazioni continue ed in conglomerato nei selciati a terra.

Il tecnico incaricato

•
•
•
•

appc udine

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

garofolo juris
albo sez. A/a - numero 1127
architetto

