

Comune di Cadoneghe (Pd)



Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "EX GROSOLI"

RELAZIONE DESCRITTIVA

ES.1

Data giugno 2015

Scala /

promotore:

Alì Immobiliare srl

progettisti:

arch. Daniele Agnolon

arch. Lorenzo Franceschini

arch. Matteo Grassi

arch. Gianfranco Zulian

elaborazione:

Studio ing. Luigi Endrizzi

via Germania 7, 35010 Vigonza (Pd) Tel. +39 049 8936131 info@studioendrizzi.it

Studio arch. Lorenzo Franceschini

via Olanda 2, 35127 Padova

Tel. +39 049 6988111

info@arcteam.it

COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
08_04	0804_COPERTINE_V03R0.DWG	O:\08_04_AREA EX GROSOLI\5_PA_PIANI ATTUATIVIP.DIL.GEN_14\IES

RELAZIONE

1. PREMESSA

Il presente P. di R. di iniziativa pubblica, denominato "EX GROSOLI" si motiva e si sostanzia alla luce delle previsioni del PATI della comunità metropolitana di Padova nonché del PATI dei Comuni di Vigodarzere e Cadoneghe e più nello specifico dello Schema Direttore n. 2 (SD2) del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Cadoneghe .

La zona oggetto del P. di R. è parte di una più vasta area individuata dal citato PATI quale area di riconversione oggetto di programma complesso, declinato nel citato SD2, finalizzato a favorire un processo di riqualificazione di tutto il comparto sulla base di alcuni principi informativi atti a garantire, anche se con tempi diversificati, un assetto urbanistico coerente e coordinato; un processo di riqualificazione sostenibile ma anche attuabile.

A tal fine, con D.C.C. del Comune di Cadoneghe n. 47 del 5 novembre 2012, esecutiva, è stata approvata la prima variante al P.I., la quale ha ricompreso anche la c.d. area "Ex Grosoli", nonché quelle contermini funzionalmente correlate, prefigurando il riassetto di tutta l'area sulla scorta di specifiche indicazioni e regole date, appunto, dallo SD2, articolato in tre ambiti d'intervento la cui attuazione, regolata dalle Schede Norma (SN) 1, 2 e 3 afferenti, è subordinata alla formazione di tre piani urbanistici attuativi – PUA 1, PUA 2, PUA 3 – dei quali il primo è attinente al P. di R. oggetto della presente relazione .

Nell'ambito delle finalità generali l'obiettivo del P. di R. è quello di addivenire, attraverso un intervento di rigenerazione urbana, alla formazione di una nuova parte di città, una nuova centralità, caratterizzata da un'edificazione articolata sia tipologicamente che per le funzioni (residenziale, commerciale e direzionale), ed in particolare per la qualità della città pubblica ovvero per la quantità e qualità delle opere di urbanizzazione, nel quadro di una sostanziale perequazione, verificata e rapportata alle diverse realtà territoriali.

2. LOCALIZZAZIONE – STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dal P. di R. è localizzata nella zona sud-ovest del territorio di Cadoneghe, a nord del nucleo urbano della Castagnara, e si colloca ai margini sud del graticolato romano, nella zona in cui questo si sfrangia verso il centro abitato, anche a causa di pesanti interventi di urbanizzazione del territorio che non l'hanno tenuto in debito conto, pur se nell'area limitrofa sono ancora leggibili alcuni elementi riconducibili all'impianto della centuriazione.

Sia all'interno dell'area d'intervento, come nelle immediate vicinanze, non si riscontrano elementi di qualche rilevanza sotto il profilo paesistico – naturalistico, non sussistendo alcuna presenza di biotopi, anche di modesta dimensione.

Gli impianti arborei esistenti non risultano significativi, in quanto casuali e/o spontanei, e tali da non costituire interesse di salvaguardia.

Va segnalata la presenza dello "Scolo Cadoneghe", che attraversa l'area in senso est- ovest, totalmente tombinato, nel quale confluiscono parte delle acque meteoriche della zona. Nello specifico l'area di cui trattasi non risulta essere mai stata interessata da particolari problemi idraulici, contrariamente alle aree limitrofe soggette a periodici allagamenti.

L'area di cui si tratta che, come riportato in premessa, è parte di un più vasto ambito, risulta contornata e ricompresa dalle strade esistenti, in particolare dalla S.P. n. 34 – via Marconi a nord ovest, via La Malfa a sud e via Franco a est, che costituiscono i principali accessi all'ambito di intervento oggetto del Piano di Recupero.

L'ambito di P. di R. è per la maggior parte costituito dall'area dell'ex opificio della Grosoli stralcio (macellazione animali), attività ormai da lungo tempo totalmente dismessa, con l'abbandono di tutti i fabbricati insistenti sulla stessa area e con conseguente processo di degrado e di impropria utilizzazione o, ancor peggio, di abusiva occupazione, con forte e negativa ricaduta, sia sotto l'aspetto della qualità urbana che della vivibilità, non solo per l'immediato intorno, ma anche sotto il profilo sociale ed economico dell'intera comunità.

La rimanente area compresa nel P. di R., identificata come Stralcio S2, si rappresenta quale area residuale delimitata ad ovest dalle aree dell'ex opificio e ad est dall'edificato che si attesta su via Franco.

Quest'area risulta praticamente inedificata, ad eccezione di un paio di edifici prevalentemente residenziali, comunque non rilevanti né per qualità né per consistenza.

L'area "Ex Grosoli"(ricompresa nello stralcio S1) risulta, invece, caratterizzata da un insieme di edifici degradati con tipologia riconducibile all'attività industriale.

In sostanza, l'analisi dello stato di fatto, anche in coerenza con quanto già indicato dal PATI / PI, conferma l'inesistenza, nell'ambito del P. di R., di fabbricati d'interesse storico – documentale, con particolare riguardo ai fabbricati dell'ex Grosoli che non presentano tipologie o architetture tali da classificarle come "archeologia industriale", degna di essere salvaguardata.

Gli edifici sono infatti costituiti da "capannoni", perlopiù con strutture di tipo prefabbricato, oltretutto staticamente inadeguate per qualsiasi ipotesi di riutilizzo funzionale per nuove destinazioni previste .

3. FINALITA' – PRESUPPOSTI

I criteri e le modalità di trasformazione di tutto il comparto oggetto di “Programma Complesso”, come detto, sono stati definiti dallo SD n. 2 del PI e dalle correlate SN 1, 2 e 3.

E' in questo contesto che si inserisce il P. di R., che rappresenta un primo e strategico intervento, assolutamente significativo, sia dal punto di vista della sua dimensione e localizzazione, che per i contenuti.

Il Piano è finalizzato alla creazione di un “nodo – luogo” significativo e distintivo che, certamente, può costituire la spinta, il motore per la riorganizzazione di tutta l'area ricompresa nel citato Schema Direttore n. 2.

Va ribadito che il P. di R., il cui ambito d'intervento è precisato con apposita grafia negli elaborati, è di iniziativa pubblica, e pertanto la sua approvazione comporta la Dichiarazione di Pubblica Utilità, per le opere in esso previste, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e del D.P.R. n. 327/2001.

L'attuazione del Piano, in via prioritaria, è demandata ai privati proprietari delle aree in esso ricomprese, anche eventualmente riuniti in consorzio, e/o dagli aventi titolo, sulla scorta di un Accordo Pubblico – Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e/o di una convenzione urbanistica.

Va altresì sottolineato che in caso d'inerzia dei soggetti promotori, il Comune ha la facoltà di attuare il Piano in forma coattiva, ai sensi dell'art. 21, cit. L.R. n. 11/2004, con le modalità e le procedure stabilite dalle leggi vigenti in materia.

Così come stabilito dal PI, l'attuazione delle previsioni dello SD2, ovvero di ogni PUA in cui lo stesso è articolato da parte dei soggetti privati, comporta la corresponsione al Comune del Beneficio Pubblico (B.P.) in ragione del 50% del plus-valore complessivo, conseguente alla di trasformazione urbanistica dell'area, da impiegare per l'esecuzione di servizi pubblici inclusi nel programma comunale delle opere pubbliche.

Il Beneficio Pubblico risulta quantificato in base alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili, che il piano consente di realizzare, depurato dai costi di trasformazione necessari e dal valore degli immobili esistenti prima della loro trasformazione urbanistica.

Nello specifico, dato atto che il P. di R. risulta suddiviso in due stralci, S1 e S2, attuabili anche separatamente, il B.P. risulta così determinato:

- per lo stralcio S1, il Beneficio Pubblico quantificato in € 3.287.286, come definito in sede di approvazione dell'A.P.P., ex art. 6 L.R. n. 11/2004, siglato il 08.05.2014 con atto rep. n. 187995 del Notaio Cassano di Padova, dal soggetto promotore privato Alì Immobiliare S.r.l.;

- per lo stralcio S2, il Beneficio Pubblico sarà determinato sulla scorta di un provvedimento dell'Amministrazione.

Fermo quanto sopra, l'attuazione di ogni stralcio S1 e S2 è subordinata:

- per lo stralcio S1, alla sottoscrizione di una o più convenzioni, fermo restando quanto stabilito nel sopra citato A.P.P., che qui si richiama integralmente e che costituisce parte integrante del P. di R.;
- per lo stralcio S2, alla sottoscrizione di una o più convenzioni, che nel caso sostituiscono l'A.P.P. di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, così come contemplato dal PI.

4. IL PIANO DI RECUPERO

4.1. Contenuti Generali

Il P. di R. è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004, in conformità allo SD2 ed alle Norme Tecniche Operative del PI.

Il perimetro del P. di R., così come rappresentato negli elaborati grafici, comprende le aree incluse nel perimetro definito dallo SD2, aggiornato e precisato a seguito del rilievo topografico, tenuto conto delle oggettive situazioni dello stato di fatto; il perimetro di Piano racchiude un'area avente una superficie di mq. 118.580, a fronte dei mq. 117.841 del racchiusi dal perimetro dello SD2, con un incremento di mq. 739, pari al + 0,63% (vedi tabella).

Con l'approvazione del P. di R. viene contestualmente modificato il perimetro della SN1, ai sensi dell'art. 66 delle NTO del PI.

I due stralci S1 e S2 hanno una superficie reale, rispettivamente di circa mq. 93.488 e di mq. 25.092.

L'ambito d'intervento del P. di R. che risulta più esteso, comprende anche alcune aree esterne al perimetro di P. di R., di circa mq. 15.883 (per la maggior parte di proprietà pubblica o di uso pubblico e comunque nella disponibilità del comune ovvero che saranno rese disponibili) finalizzate alla realizzazione di opere funzionali e/o complementari, necessarie per l'ordinata e razionale attuazione del P. di R..



- Variazione perimetro P.di R. in ampliamento
- Variazione perimetro P.di R. in diminuzione

	PI : SD2 – SN1	P. di R.	Differenza
Perimetro (m.)	1.978	1.936	m. 42 = - 2,1%
Superficie (mq.)	117.841	118.580	mq. 739 = + 0,63%

Con richiamo alle finalità ed agli obiettivi precedentemente enunciati, in coerenza con le previsioni della SN1, i principali criteri adottati per il progetto di Piano sono:

- la realizzazione di una nuova struttura urbana caratterizzata da una consistente e qualificata dotazione di aree pubbliche da destinare a verde e a piazza del mercato;
- nella sostanziale conferma della viabilità esistente, quale accessibilità alla zona e, quindi, nella non previsione di nuove strade di attraversamento dell'area, assicurando così la più completa fruibilità ciclo-pedonale dell'intero ambito;
- la realizzazione di un'edificazione di qualità, diversificata nella tipologia e nelle funzioni, con la formazione di ulteriori spazi urbani pedonali.

La potenzialità edificatoria complessiva del P. di R. e la sua articolazione nelle diverse funzioni, così come indicato nello SD2 e relativa SN1, espressa:

- per la destinazione residenziale quale Superficie Lorda* (s.l.);
- per le destinazioni commerciali e direzionali quale Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.);

risulta pari a mq. 46.473, così articolata nelle rispettive destinazioni:

- residenziale s.l.* = mq. 18.677
- commerciale s.l.p. = mq. 16.033
- direzionale s.l.p. = mq. 11.763

* nella superficie lorda della destinazione residenziale, in quanto esito della divisione del volume urbanistico per m. 3,00 di altezza lorda, sono compresi i muri perimetrali.

La potenzialità edificatoria complessiva, è stata suddivisa fra i due stralci S1 e S2, utilizzando i medesimi criteri e percentuali utilizzati per la definizione della potenzialità edificatoria e la relativa articolazione delle destinazioni d'uso, definita dal PI per ogni PUA di ogni SN, sulla base del valore di ogni singolo immobile.

Nello specifico, per lo stralcio S1, la potenzialità edificatoria così come definita e quantificata in sede di A.P.P., e con riferimento ai parametri della s.l.* e della s.l.p. è di mq. 36.143, di cui:

- residenziale s.l.* = mq. 14.743
- commerciale s.l.p. = mq. 13.901
- direzionale s.l.p. = mq. 7.499

Per lo stralcio S2, sempre con riferimento ai medesimi parametri la potenzialità edificatoria è di mq. 10.330, di cui:

- residenziale s.l.* = mq. 3.934
- commerciale s.l.p. = mq. 2.132
- direzionale s.l.p. = mq. 4.264

Nel rispetto ed in coerenza con le previsioni dello SD2, il Piano individua le aree di trasferimento edilizio (ATE), atte ad ospitare parte della potenzialità edificatoria generata dai PUA 2 e PUA 3, così come definiti dallo stesso SD2.

Nel merito, la potenzialità edificatoria del PUA 3, da delocalizzare, è destinata ad essere realizzata nella ATE dello stralcio S1, mentre quella derivante dal PUA 2 va distribuita nelle due ATE previste nello stralcio S2.

Il P. di R. ha previsto una diversa localizzazione dell'ATE1 dello stralcio S1 e dell'ATE dello stralcio S2, che è stata sdoppiata in ATE 2.1 e ATE 2.2.

Ogni stralcio, S1 e S2, in cui è suddiviso il P. di R. si articola in Unità Minime d'Intervento Edilizie (UMI/E) ed in Unità Minime d'Intervento a Servizi (UMI/S) ovvero in comparti urbanistici così come definiti dalla normativa di piano, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 11/04; attuabili previa convenzione, fermo restando quanto stabilito per lo stralcio S1 dall'A.P.P..

Lo stralcio S1 si caratterizza, in particolare, per la previsione di una Grande Struttura di Vendita in forma di Centro Commerciale, funzionalmente collegato alle altre UMI, con strutture differenziate nelle funzioni, che generano una trama di spazi pubblici e pedonali, connotati da un sistema porticato con la presenza di negozi ed uffici ai piani terra.

Lo stralcio S1 si caratterizza, ancor più, per la previsione di un'ampia area a verde, ed in particolare per la "piazza del Mercato" atta ad assicurare un idoneo e specificatamente attrezzato spazio per lo svolgimento del mercato settimanale all'aperto, attualmente svolto, in modo incongruo, utilizzando via A. Gramsci.

Lo stralcio S2 è connotato dalla previsione di un assetto edilizio più lineare, atto a completare ed in qualche modo a delimitare lo spazio della "Piazza Mercato" verso est, con la previsione di negozi ai piani terra, così da costituire, anche in questo caso, uno spazio articolato nelle funzioni e quindi il più possibile attrattivo.

La realizzazione di ogni UMI/E comporta la contestuale realizzazione delle oo.uu. in essa ricomprese, ovvero delle opere ad essa connesse, nel rispetto delle priorità attuative, così come definite negli elaborati e nelle Norme Tecnico-Procedurali e Schede UMI (NTP) del Piano.

La dotazione di aree a servizi, pubbliche e/o di uso pubblico, previste dal P. di R. in conformità allo SD2, è largamente eccedente il fabbisogno derivante

dall'applicazione degli standards previsti per legge, come evidenziato negli elaborati di Piano.

A titolo meramente riassuntivo, le quantità complessive di aree a servizi, primarie e secondarie, pubbliche e/o di uso pubblico (verde, piazze, parcheggi ecc.), previste dal Piano sono di circa mq. 56.294, come meglio dettagliate nella tavola n. P3, che costituiscono circa il 47% dell'intera superficie territoriale, al netto delle strade.

In ogni caso la realizzazione delle oo.uu. primarie e secondarie è dovuta sino ad un importo pari alla concorrenza dell'ammontare degli oneri tabellari complessivamente calcolati.

4.2. Accessibilità veicolare

In merito all'accessibilità carrabile alle varie funzioni e servizi, fermo restando che non sono previste nuove strade di attraversamento, per lo stralcio S1, l'accessibilità è assicurata con la previsione di ampi parcheggi "chiusi", ovvero di attestamento, i cui accessi sono previsti su via La Malfa, localizzati in modo tale da garantire, tra l'altro, un agevole e funzionale accesso/recesso ai parcheggi privati interrati.

I parcheggi afferenti alla GSV sono accessibili dalla grande rotatoria posizionata lungo la SP n. 34 in corrispondenza dell'innesto di via Donizetti, sostanzialmente di fronte all'ampio parcheggio, posto in continuità con il centro commerciale raggiungibile attraverso un sistema di corsie atte a garantire un'agevole accesso/recesso, non solo dal parcheggio di uso pubblico in superficie, ma anche dal corrispondente parcheggio privato interrato, peraltro a disposizione dell'utenza dello stesso centro commerciale.

Per lo stralcio S2, sono previste alcuni punti di accesso viabile, che in parte coincidono con strade esistenti che si attestano su via Franco, a servizio esclusivo dei parcheggi e della nuova edificazione previsti dal Piano.

Sempre ai fini dell'accessibilità al nuovo brano di città nonché al miglioramento e riqualificazione della viabilità esterna va evidenziato che il Piano prevede la realizzazione di importanti interventi sugli assi viari esistenti, in particolare: su via La Malfa con il risezionamento della carreggiata al fine di ricavare un'aiuola alberata e percorsi ciclo-pedonali; su via Marconi, con la realizzazione, oltre alla citata rotatoria all'altezza di via Donizetti fronte il centro commerciale, di una nuova rotatoria più a nord, all'incrocio con via Toscanini, nonché il rifacimento di lunghi tratti di marciapiedi con la realizzazione della pista ciclabile prevista ad est della stessa via Marconi.

I sopra descritti interventi, previsti sulla viabilità esterna al perimetro di Piano, pur in presenza di un nuovo, importante attrattore di traffico, costituito dalla GSV, dagli altri carichi urbanistici derivanti dalla restante edificazione prevista,

non generano situazioni di crisi alla mobilità veicolare della zona, così come dimostrato dall'analisi viabilistica elaborata.

4.2. Accessibilità ciclo-pedonale

Alla luce di quanto sopra rappresentato, l'accessibilità ciclo-pedonale alle vari parti o funzioni del piano è assicurata, inoltre, da un articolato e razionale sistema di percorsi sia scoperti che scoperti, ricompresi nelle aree a verde ovvero nelle aree lastricate (piazze), con particolare riferimento al percorso porticato che collega le funzioni più significative: la piazza mercato, il centro commerciale e l'area a parco; segno urbano generatore e quindi distintivo e qualificante dell'intero intervento.

4.3. Città Pubblica

Come sopra accennato il Piano prevede una rilevante dotazione di aree a servizi con specifico riferimento ai parcheggi, agli spazi pedonali e al verde che, appunto, rappresentano la città pubblica che, per il caso in parola, si connota con una forte impronta ambientale.

Nel merito la dotazione delle aree a servizi prevista, demandando l'analisi puntuale a quanto riportato negli elaborati del Piano, si può riassumere come segue.

Per l'intero Piano, a fronte di un fabbisogno complessivo di aree a servizi, primari e secondari, derivante dalle diverse destinazioni di mq. 39.435,29 il Piano prevede l'attuazione di mq. 56.294 con un'eccedenza di mq. 16.858,71; eccedenza che si riscontra principalmente nello stralcio S1.

Le aree a servizi risultano articolate in:

- parcheggi per mq. 22.878;
- verde e spazi lastricati per mq. 33.416, dei quali mq. 20.089 a servizi primari e mq. 13.327 a servizi secondari.

4.4. Difesa del Suolo

Particolare attenzione è stata posta nella valutazione della situazione idraulica dell'area del Piano (anche se non ricade in alcuna zona di attenzione sotto questo aspetto) o meglio di tutto il comparto S.D.2. In particolare lo studio di Compatibilità Idraulica in rapporto agli interventi previsti, tra l'altro, ha attentamente valutato la presenza dello Scolo Cadoneghe il quale rappresenta una delle strutture più rilevanti di raccolta delle acque meteoriche soprattutto provenienti dalle zone circostanti trovandosi spesso in condizioni di insufficienza idraulica inducendo effetti di rigurgito nella rete.

In ordine all'aspetto idraulico, problematica particolarmente rilevante, soprattutto negli interventi di riqualificazione delle aree già urbanizzate come quelle in oggetto, va evidenziato che la questione, strumentalmente, può essere declinata in due componenti quali:

- il rischio idraulico, inerente non solo all'area d'intervento ma anche e soprattutto alla situazione del territorio circostante;
- la compatibilità e/o l'invarianza idraulica riguardante più propriamente l'area oggetto di P. di R..

Per quanto sopra si richiama la specifica "relazione idraulica" allegata, che ha analizzato il problema valutandolo alla luce della situazione e delle previsioni d'intervento relative a tutto il comparto dello SD2.

In ogni caso, in questa sede, si ritiene utile sintetizzare gli interventi più significativi previsti dal P. di R., dando atto che con l'attuazione del piano la superficie delle aree attualmente permeabili, resta sostanzialmente inalterata:

- lo spostamento dello scolo Cadoneghe (sdemanializzazione e demanializzazione delle aree interessate), che allo stato è interamente tombinato nel tratto che attraversa l'ambito di Piano – stralcio S1 e che viene realizzato per la maggior parte a cielo aperto, con un consistente aumento (oltre 2.000 mc.) del volume d'invaso;
- la prevista realizzazione, su parte dell'area verde dello stralcio S1 (da realizzare con la prima UMI/E 1.1) di un ampio bacino di laminazione adeguatamente conformato per garantire l'invarianza idraulica dello stralcio S1.

Va evidenziato che il nuovo tracciato dello scolo Cadoneghe, per il tratto ricadente a nord-est dello stralcio S1, risulta coerente con anche con l'intervento programmato dall'Amministrazione Comunale relativo ad un nuovo e diverso tracciato dello stesso scolo, che bypassa il tratto tombinato esistente a valle dell'area d'intervento.

Le opere sopra descritte, unitamente al posizionamento di alcune canalizzazioni d'invaso interrate, nonché con la prevista nuova condotta a est di via Marconi, in forma sinergica consentono di rispondere efficacemente all'esigenza di razionalizzazione e di miglioramento della rete scolante esistente, con positivi effetti anche per le aree contermini all'ambito d'intervento.

4.5. Attuazione

Il quadro delle indicazioni e prescrizioni per l'attuazione del Piano, oltre a quanto rappresentato negli elaborati grafici, sono date: dalle Norme Tecniche Operative, dal Disciplinare di Attuazione delle OO.UU., dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Il Piano, come già evidenziato è suddiviso in due stralci funzionali S1, S2, attuabili separatamente, ed ogni stralcio è articolato in unità minime di intervento edilizie (UMI/E), correlate a quelle a servizi (UMI/S).

L'attuazione delle UMI/E è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, che è condizione per la richiesta di P. di C., sia per l'edificazione che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in esse ricomprese o comunque afferenti.

Per lo stralcio S1, con specifico riferimento alla UMI/E 1.1., (centro commerciale) la cui attuazione è subordinata alla realizzazione contestuale delle UMI/S, S1.1, S1.2 ed S1.6 (area a verde, piazza mercato, parcheggi) è ammessa la presentazione di una DIA, ex art. 22 – comma 3b, del DPR n° 380/2001, nel caso che il progetto risulti conforme alle indicazioni urbanistico - edilizie riportate negli elaborati di Piano con particolare riferimento alle Schede UMI di cui alle NTP; nel caso che il progetto, nel rispetto comunque dei criteri informativi, si discosti dalle indicazioni date dalle citate schede, dovrà essere presentato un P. di C..

Per l'attuazione di una o più UMI/E, non è prevista una successione temporale vincolante, ad eccezione del UMI/E 1.1 dello stralcio S1, che dovrà precedere quella delle altre UMI/E dello stesso stralcio, nonché ad eccezione della UMI/E 2.3 dello stralcio S2, che dovrà essere attuata successivamente alla UMI/E 2.1.

4.6. Qualità Edilizio-Ambientale

La progettazione del Piano è stata improntata con la finalità del contenimento e la riduzione dell'impatto del nuovo insediamento sulle componenti ambientali anche del territorio circostante, e della qualità architettonica degli edifici con la concreta applicazione dei principi di risparmio energetico, nel quadro del rispetto e del miglioramento continuo dei rapporti dell'uomo con l'ambiente a garanzia dell'innalzamento della qualità della vita.

In particolare il Piano persegue, tra l'altro, l'obiettivo della compensazione della CO2 e ciò attraverso la previsione dell'utilizzo di energie alternative, la realizzazione dell'ampia area a verde, nell'ambito della quale è prevista la creazione del bacino di laminazione con la formazione di una zona umida qualitativamente caratterizzata e coerente con l'assetto a verde generale attraverso l'attenta piantumazione di specie vegetali, sia ornamentali che atte a svolgere funzioni di riduzione dell'inquinamento.

5. ELABORATI DEL P. di R.

Gli elaborati del P. di R. che vengono di seguito elencati, definiscono il nuovo assetto urbano dell'area, nonché i contenuti, i criteri e le prescrizioni ai quali gli interventi si dovranno uniformare nell'attuazione del Piano.

STATO DI FATTO

SF.1 Inquadramento territoriale

SF.2 Estratti P.A.T.I. Comunità Metropolitana – P.A.T.I.
Cadoneghe/Vigodarzere

SF.3 Estratti P.I.

SF.4 Estratto Catastale e assetto fondiario

SF.4.1 Estratto catastale e opere extra ambito

SF.5 Rilievo topografico planoaltimetrico e perimetri

SF.6 Documentazione fotografica

PROGETTO

P.1 Planimetria descrittiva

P.2 Planivolumetrico

P.3 Aree a servizi e verifica del dimensionamento

P.4 Modalità di attuazione del Piano

P.5 Ambiti di inviluppo e allineamenti

P.6 Regime dei suoli

P.7.1 Rete acque bianche

P.7.2 Rete acque nere

P.7.3 Rete acquedotto - Rete gas

P.7.4 Rete energia elettrica - Rete trasmissione dati e telefonica

P.7.5 Illuminazione pubblica

P.8 Sistemazione del verde

P.9.1 Sezioni e particolari OO.UU – bacino di laminazione

P.9.2 Sezioni e particolari OO.UU – piazza mercato

P.9.3 Sezioni e particolari OO.UU – via La Malfa

P.9.4 Sezioni e particolari OO.UU – via Marconi

P.10 Viste prospettiche

DISPOSIZIONI PROGETTUALI (ex art. 22 - c. 3° - lett. b - D.P.R. 380/01)

DP.1 Planimetria - Dati metrici

DP.2 Pianta piano interrato

DP.3 Pianta piano terra

DP.4 Pianta copertura

DP.5 Prospetti - sezioni

DP.6 Planimetria – prospetti – sezione recinzione prospiciente via Marconi

ELABORATI SCRITTI

ES.1 Relazione descrittiva

ES.2 Norme Tecnico Procedurali e Schede UMI

ES.3 Disciplinare Opere di Urbanizzazione

ES.4 Stima di massima Costi Opere di Urbanizzazione

ES.5 Bozza di Convenzione

ES.6 Pareri Enti

ES.8 Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

E COMPATIBILITA' GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA

All.A Relazione Idraulica

All.01 Inquadramento Territoriale

All.02 Tavola comparativa

All.03 Planimetria rete

All.04 Sezioni particolari

All.05 Profili longitudinali stralcio 1

All.06 Profili longitudinali stralcio 2

All.07 Connessione Piruea

All.B Verifica compatibilità geologica e geomorfologica

Spostamento dello Scolo Cadoneghe - Relazione Tecnica