

RICEVUTO IL
26 MAR. 2013
COMUNE DI PAESE

Pieffe costruzioni S.n.c.

Piano Urbanistico attuativo

Parco San Martino

Scheda ambito ATN/13

Paese, via Pravato

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO
SISTEMA DEL VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE**

D2-B

aprile 2012

agg. A - novembre 2012

agg. B - marzo 2013

PIEFFE COSTRUZIONI S.n.c.
di PESTRIN AGOSTINO e LUCA
Via L. Cadorna n° 31A
31038 - PAESE (TV)
Part IVA 03397040267

ORDINE degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
FRANCESCA
TORNABENE
n° 1452
Sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

**antoniofurlanarchitetto
francescatornabenearchitetto**

ORDINE degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
ANTONIO
FURLAN
n° 1500
Sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

INDICE

1	INQUADRAMENTO	1
1.1	Definizione geografica e catastale	1
1.2	Evoluzione urbanistica dell'area	1
1.3	Inquadramento urbanistico	2
1.4	Obiettivi di Piano	3
2	L'INTERVENTO	4
3	SISTEMA DEL VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE	5
3.1	Inquadramento urbanistico	5
3.2	Progetto del verde e mitigazione ambientale	5
3.3	Allegato: documentazione fotografica del verde esistente	8

1 INQUADRAMENTO

1.1 Definizione geografica e catastale

L'ambito oggetto di intervento è situato lungo via Pravato, una delle due direttrici che collegano il centro di Paese con la frazione di Villa, e lateralmente al campo sportivo comunale "2 Pini". Il lotto ha forma pressochè rettangolare.

La proprietà è catastalmente censita in Comune di Paese, foglio 28 map.939 (superficie catastale 6368 mq) e map.1160 (superficie catastale 260 mq).

Le visure catastali degli immobili sono allegate al documento D3-A Norme tecniche di attuazione del Piano.

1.2 Evoluzione urbanistica dell'area

L'area in oggetto è ineditata e costituisce un vuoto urbano all'interno di un tessuto edilizio consolidato e costituito prevalentemente da case unifamiliari e da condomini databili mediamente intorno agli anni '70.

Le vicissitudini che hanno determinato tale vuoto urbano hanno avuto uno sviluppo lungo e complesso.

Negli ultimi decenni del '900 l'area è stata penalizzata dalla successiva reiterazione, negli strumenti urbanistici comunali, di vincoli preordinati all'esproprio dell'area per finalità di interesse pubblico che non hanno mai trovato attuazione.

Da ultimo il P.R.G. comunale approvato con D.G.R. n. 5668 del 30/09/1992 suddivideva questa area in due ambiti, il primo, a nord-ovest lungo via Pravato, destinato ad aree per parcheggi (Fd5), il secondo, più interno a sud-est, destinato ad aree per attrezzature di interesse comune (Fb4).

I proprietari dell'area hanno presentato ricorso (n. 303/93) contro il Comune di Paese e la Regione Veneto per l'annullamento del D.G.R. n. 5668 del 30/09/1992, rispetto ai vincoli posti sull'area in oggetto.

Il T.A.R. del Veneto (Sent. N. 3127/03) ha riconosciuto legittimo il ricorso, annullando le previsioni urbanistiche esistenti sull'area che è divenuta così priva di classificazione urbanistica.

Nonostante la sentenza del T.A.R. del 2003 obbligasse l'amministrazione comunale a dare in tempi brevi una destinazione urbanistica all'area, ciò di fatto non è

avvenuto fino all'adozione del Piano degli Interventi del P.A.T. del comune di Paese, nel 2010.

1.3 Inquadramento urbanistico

L'ambito assoggettato a Piano urbanistico attuativo è normato da specifica Scheda denominata "Scheda ambito ATN/13 – Paese via Pravato", approvata con Variante 1 al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n.73/2010, riadottata con D.C.C. n.32/2011 e approvata con D.C.C. 4/2012.

Viene di seguito riportata la citata scheda normativa.

SCHEDA AMBITO ATN/13 – PAESE VIA PRAVATO

Superfici

Superficie territoriale	mq 6.163
Aree a standard di cessione	mq 2.000 (verde mq 1.150; parcheggi mq 850)
Area minima di verde ecologico (Ve)	Piano del Verde
Aree di macchia arborea all'interno della Ve	Piano del Verde

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 7.500
Quota minima destinazioni residenziali	60 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali	10 %
Quota destinazioni flessibili	30 %
Altezza massima fabbricati	ml 12,50
Distanza minima dalle strade	ml 7,00 da via Pravato
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 14 e 15 NTO

Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- recupero e riqualificazione urbanistica attraverso mix di funzioni;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico.

Sistema ambientale:

- riqualificazione ambientale dell'area;
- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- realizzazione di arredo arboreo delle strade in funzione ambientale ed ecologica;
- potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- consentire una adeguata viabilità carraia e ciclopedonale da via Pravato, oltre che al nuovo insediamento, anche alle attrezzature pubbliche esistenti.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- vanno realizzati spazi pedonali pubblici e/o di uso pubblico a forte caratterizzazione urbana, con funzione di incontro e scambio sociale;
- i nuovi interventi edificatori non potranno prevedere attività produttive di tipo artigianale e/o industriale ad esclusione di quelli riconducibili all'artigianato di servizio, o compatibili con la residenza;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- realizzazione del corridoio ecologico previsto dal PAT tra gli impianti sportivi esistenti (Fc/83) e le attrezzature a verde, gioco e sport di progetto (Fc/82); il corridoio può anche essere costituito da filari alberati lungo la viabilità pubblica di progetto qualora realizzata secondo quanto suggerito nel successivo punto "Sistema mobilità ed infrastrutture;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal Piano del Verde;
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde il Comune di Paese potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- la nuova viabilità pubblica carraia e ciclopeditone indicata nel P.I. è indicativa; nel caso di modifiche in sede di PUA, dovranno essere consentiti i collegamenti carraio e ciclopeditone delle attrezzature sportive (zona Fc/83) con via Pravato;
- non sono consentiti accessi privati da via Pravato;
- dovrà essere posta attenzione al potenziale punto di conflitto nell'innesto della nuova viabilità su via Pravato;
- la pista ciclabile non potrà avere larghezza inferiore a 2,50 ml; andrà separata dalla strada carrabile da uno spazio plantumato con essenze arboree tipiche dell'area, di larghezza non inferiore a 1,00 ml;
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica dell'elaborato B.2 - Norme Idrauliche allegate alle Norme Tecniche Operative del PI;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

1.4 Obiettivi di Piano

L'area è "storicamente" oggetto di interesse pubblico (come si evince dai ripetuti vincoli di area F posti dagli strumenti urbanistici comunali prima della sentenza TAR Veneto N. 3127/03) e lo è tuttora, relativamente alla necessità di dare un ulteriore accesso all'area dell'attuale campo sportivo "due pini", in ragione anche della sua vocazione a divenire, in futuro, un parco urbano comunale.

Il Comune persegue inoltre, come risulta dalla "Scheda ambito ATN/13 – Paese via Pravato", la riqualificazione urbanistica dell'area.

Il presente Piano mira a fornire una risposta in termini progettuali di riqualificazione urbanistica dell'area che medi le istanze pubbliche e quelle private.

2 L'INTERVENTO

Obiettivo del Piano è la definizione di un sistema urbano in cui l'integrazione delle funzioni private e degli spazi pubblici determina la qualità dell'insediamento.

L'impianto compositivo proposto conferma la posizione sul lato sud-ovest del preesistente percorso carraio rispetto al quale vengono organizzati gli spazi a parcheggio e l'accessibilità agli spazi pubblici e ai lotti privati.

Il lotto privato occupa la parte nord-est del lotto con l'edificato che si sviluppa secondo un impianto urbano a corte aperta, che contiene e racchiude lo spazio a verde pubblico e il percorso ciclopedonale.

Nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. 2.2-B) è illustrato lo schema compositivo dell'edificazione privata in rapporto alle aree ad uso pubblico. Tale schema, pur preliminare e indicativo, individua i principali criteri insediativi.

L'impianto attesta un fronte edificato principale (edificio A) in allineamento alla via Pravato, e su questo fronte urbano concentra la maggiore densità volumetrica e la maggiore previsione di funzioni integrate (commerciali, direzionali, residenziali). Le destinazioni residenziali sono collocate nella parte più interna del lotto, a delimitare il verde pubblico (edifici B e C).

Il verde pubblico che trova poi continuazione nei giardini privati, il percorso ciclopedonale che attraversa l'insediamento sono gli spazi pubblici aperti che, interagendo con l'edificato, realizzano la qualità urbana.

Particolare attenzione viene posta nel limitare la penetrazione carraia ad un'unica direttrice principale; non sono necessarie ulteriori penetrazioni in quanto il parcheggio privato per gli edifici A e B viene risolto unitariamente con autorimessa interrata.

3 SISTEMA DEL VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE

3.1 Inquadramento urbanistico

Il Piano del Verde comunale, nell'elaborato grafico di Progetto del verde in scala 1:5000, definisce per l'ambito in oggetto le seguenti prescrizioni:

- indica una direttrice preferenziale del verde di progetto che attraversa l'area da nord-ovest a sud-est, parallelamente al percorso carraio esistente;
- individua la siepe esistente lungo via Pravato come siepe di pregio da mantenere.

3.2 Progetto del verde e mitigazione ambientale

Il sistema del verde di progetto interessa prevalentemente gli spazi pubblici ma coinvolge anche gli spazi aperti privati, trovando continuità nei giardini delle residenze.

Fulcro del progetto è lo spazio verde pubblico centrale che diviene la corte verde intorno alla quale si organizza l'edificazione residenziale e che è collocato in stretto rapporto al campo sportivo "2 pini".

Questo verde centrale è attraversato da un percorso ciclopedonale pavimentato che diviene parte integrante del sistema del verde e che connette l'area del campo sportivo "2 pini" con via Pravato.

I filari alberati di progetto sono collocati lungo il parcheggio fronte via Pravato e lungo il percorso ciclopedonale e seguono la direttrice di sviluppo di progetto del verde indicata dal Piano, da nord-ovest a sud-est.

Ulteriori zone a verde pubblico sono delle fasce verdi che ospitano delle siepi arbustive preesistenti.

La siepe arbustiva esistente lungo via Pravato, individuata dal Piano come siepe di pregio da mantenere, è invero un assembramento di diverse specie arbustive cresciute spontaneamente che costituiscono un fronte fitto, disorganico e di considerevole altezza (vedi documentazione fotografica del verde esistente paragrafo 3.3).

Si ritiene che l'indicazione di Piano debba essere riveduta in considerazione del fatto che tali aggregati arbustivi spontanei, che tipicamente si trovano in ambiti rurali,

lungo i fossati o i confini di proprietà terriera, non abbiano motivo di essere mantenuti in un contesto urbano come quello in oggetto (vedi documentazione fotografica del verde esistente paragrafo 3.3).

Inoltre il mantenimento di una tale struttura verde, per le sue caratteristiche di ingombro e altezza risulterebbe elemento di ostacolo al campo visivo per le immissioni carraie e ciclopedonali previste su via Pravato e quindi non corrispondente ai requisiti di sicurezza stradale previsti dalle vigenti normative, oltre a rendere non percepibili dalla strada gli elementi di riqualificazione dell'area.

Si propone pertanto di mantenere a verde la parte interessata, che potrà essere realizzata con pendenza inclinata, a salire dalla strada verso l'interno del lotto, in modo da schermare la vista dei parcheggi interni, come illustrato nell'elaborato grafico tav. 2.5-B. Tale superficie inclinata potrà essere piantumata con essenze arbustive ad andamento strisciante (tipo *cotoneaster horizontalis*). Questa soluzione oltre a rappresentare un elemento di mitigazione ambientale dei parcheggi pubblici interni al lotto risulta particolarmente in sintonia con le caratteristiche fisiche del luogo, caratterizzato dal tracciato della via Pravato in trincea rispetto ai terreni posti a nord-ovest della stessa.

Verrà invece mantenuta l'esistente siepe (*prunus laurocerasus*) sul lato sud-ovest del lotto nel tratto che confina con due lotti residenziali.

Ulteriori preesistenze di interesse sono l'alto muro storico in corsi di laterizio e sassi che separa il lotto dal campo sportivo, e, oltre il muro i due maestosi pini marittimi (*pinus pineaster*) che punteggiano i lati opposti il campo sportivo (vedi documentazione fotografica del verde esistente paragrafo 3.3).

Il verde di arredo degli spazi a parcheggio costituisce elemento di mitigazione ambientale rispetto alla strada pubblica. Nel parcheggio adiacente a via Pravato è infatti previsto un filare arboreo in albizia julibrissin per le buone caratteristiche di ombreggiamento offerte dalla suo chioma. In alternativa potrà essere usata altra essenza appartenente alla medesima unità di intervento (schede 4U e 10U del Prontuario del verde).

La fascia verde prevista sul confine nord-est con funzione di filtro rispetto all'edificazione esistente sarà piantumata in continuità a quanto previsto sul fronte strada con essenze arbustive ad andamento strisciante (tipo *cotoneaster horizontalis*), in alternativa potrà essere previsto un filare di essenze arbustive o

arboree di terza grandezza a scelta tra quelle previste dal prontuario del verde.

Il filare arboreo lungo il percorso ciclopedonale è previsto in *acer platanoides globosum* (filare arboreo di terza grandezza), per le caratteristiche dimensionali contenute compatibili con la vicinanza delle autorimesse interraste. In alternativa potrà essere usata altra essenza appartenente alla medesima unità di intervento (scheda 3U del Prontuario del verde).

Il verde centrale sarà mantenuto prevalentemente a prato, con l'introduzione di alcuni elementi emergenti: una maestosa *sophora japonica* è collocata isolata all'ingresso del parco con finalità decorative e a sottolineare gli allineamenti dell'impianto edificatorio, mentre un gruppo di *sorbus intermedia* crea una piacevole zona ombreggiata utile per la sosta.

In alternativa potranno essere usate altra essenze appartenente alle medesime tipologia di intervento (scheda 11U e 3U del Prontuario del verde).

La progettazione esecutiva del verde dovrà comunque uniformarsi alle indicazioni contenute nel Regolamento del Piano del Verde, utilizzando le essenze previste nel Prontuario del Piano del Verde.

I progettisti

Antonio Furlan architetto



Francesca Tornabene architetto



3.3 Allegato: documentazione fotografica del verde esistente



1 - siepe classificata di pregio lungo via Pravato



2 - siepe classificata di pregio nel contesto residenziale di via Pravato



3 - siepe classificata di pregio in corrispondenza dell'accesso carraio al lotto



4 - vista del lotto da via Pravato



5 - siepe classificata di pregio nel contesto urbano di via Pravato



6 – via Pravato in corrispondenza dell'uscita carraia del lotto



7 - siepe esistente a confine sudovest



8 - siepe esistente a confine sudovest e vista del lotto