

c_g229 **Comune di Paese**
PROT 0029521 DEL 11-12-2015
CAT. 6 CLS. 1



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**

VD2-A

**Variante - febbraio 2015
agg. Ottobre 2015**

antoniofurlanarchitetto

ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAGGIAGGI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
FURLAN
n° 1500
settimane architettura

ARCHITETTO

Antonio Furlan

INDICE

1.	INQUADRAMENTO	<u>1</u>
1.1.	Definizione geografica e catastale	<u>1</u>
1.2.	Evoluzione urbanistica dell'area	<u>1</u>
1.3.	Inquadramento urbanistico	<u>2</u>
1.4.	Obiettivi di Piano	<u>3</u>
2.	L'INTERVENTO	<u>4</u>
2.1.	Premessa	<u>4</u>
2.2.	L' Intervento in variante	<u>5</u>
3.	SISTEMA DEL VERDE E MITIGAZIONE AMBIENTALE	<u>6</u>
3.1.	Inquadramento urbanistico	<u>6</u>
3.2.	Progetto del verde e mitigazione ambientale	<u>6</u>
3.3.	Allegato: documentazione fotografica del verde esistente	<u>8</u>

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 VD3-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", che fa parte dei documenti del piano degli interventi n.2, adottato con D.C.C. n. 48 del 08/10/2015.

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 1.230 (verde mq 730; parcheggi mq 500)
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 4.600
Quota minima destinazioni residenziali	60 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali	/ %
Quota destinazioni flessibili	40 %
Altezza massima fabbricati	ml 12,50
Distanza minima dalle strade	ml 7,00 da via Pravato
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	rtt. 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 ciclopedonale indicata nel P.I. è indicativa; nel caso di modifiche in sede di PUA, dovranno essere consentiti i collegamenti carraio e ciclopedonale 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

2.1. Premessa

Il Piano urbanistico denominato "Parco San Martino" - scheda ambito ATN/13 ha completato il suo iter con la delibera della giunta del comune di Paese n°119 del 22/07/2013. Il progetto edilizio collegato a tale piano prevedeva lo sviluppo dei complessivi 7500mc previsti dalla scheda. L'attuale crisi economica, particolarmente evidente nel mercato immobiliare, e forse anche la particolare tipologia edilizia proposta, hanno fatto sì che tale progetto edilizio abbia avuto un modesto riscontro sul mercato immobiliare locale.

Date queste premesse la proprietà ha deciso di non dare corso al progetto edilizio e quindi anche al P.U.A. presentato, ma di rivedere completamente le scelte progettuali di base.

Nella attuale fase di variante (datata 02-2015), è stato richiesto all'amministrazione di portare la volumetria massima consentita a 4600mc e quindi in proporzione di rivedere gli standard previsti in cessione.

Il progetto è stato completamente rivisto nella sua impostazione di base, per ridurre i costi dell'intervento ma anche per proporre immobili che siano maggiormente affini alle richieste del mercato.

La recente adozione della variante 2 del piano degli interventi ha determinato (nella scheda ambito ATN/13 – Paese via Pravato; riportata al punto 1.3 del presente documento) i nuovi parametri urbanistici dell'area.

2.2. L' Intervento in variante

Obiettivo del presente Piano Urbanistico Attuativo 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.

La parte soggetta all'edificazione occupa la parte nord-est del lotto con l'edificato che si sviluppa secondo un impianto urbano a corte aperta, servito da una strada interna a senso unico, che contiene e racchiude lo spazio a verde pubblico.

Nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. V2.2-A) 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.

Da via Pravato parte la pista ciclabile che è separata dal percorso carraio a fondo cieco da un filare di alberi. Tale pista raggiunge il verde centrale e, in futuro, raggiungere anche il campo sportivo "2 Pini". Tale pista poi si restringe divenendo un percorso pavimentato che congiunge il verde centrale con i marciapiedi che fronteggiano tutti i lotti di progetto.

L'impianto degli edifici si compone con il fronte principale degli edifici disposto parallelamente al percorso carraio a fondo cieco; entrando da via Pravato troviamo dapprima un edificio trifamiliare a 2 piani fuori terra e successivamente all'area verde un edificio quadrifamiliare (o un piccolo condominio) che occupa tutta la parte a sud-est del lotto. Nella parte interna, servita dal percorso a senso unico troviamo al centro un edificio residenziale abbinato (o piccolo condominio), e verso via Pravato troviamo un piccolo condominio a 2 piani fuori terra più mansarda.

Il verde pubblico centrale, il percorso ciclopedonale, i marciapiedi e i parcheggi sono gli spazi pubblici aperti in dotazione dell'insediamento, che, interagendo con i giardini privati e l'edificato, realizzano la qualità urbana.

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;

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 l'ambito intorno alla quale si organizza la viabilità e 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 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 una fascia verde che ospita delle siepi arbustive preesistenti, ed un'area verde in corrispondenza del cul de sac al termine del percorso carraio a fondo cieco.

La siepe arbustiva esistente lungo via Pravato, è attualmente 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 di sostituire tale siepe con altre previste dal Piano del verde (vedi anche tavola di progetto del verde V2.5-A), al fine dare ordine al fronte su via Pravato, e rendere percepibili dalla strada gli elementi di riqualificazione dell'area, ma contemporaneamente anche di dotare l'intervento edilizio della necessaria privacy.

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 filare arboreo lungo il percorso ciclopedonale è previsto in *acer platanoides globosum* (filare arboreo di terza grandezza), ritenuto adatto per le caratteristiche dimensionali. In alternativa potrà essere usata altra essenza appartenente alla medesima unità di intervento (scheda 3U del Prontuario del verde).

Il filare arboreo parallelo a via Pravato costituisce elemento di mitigazione ambientale rispetto alla strada pubblica. E' infatti previsto un filare arboreo in *albizia julibrissin* per le buone caratteristiche di ombreggiamento offerte dalla sua chioma. In alternativa potrà essere usata altra essenza appartenente alla medesima unità di intervento (schede 4U e 10U del Prontuario del verde).

Il verde centrale sarà mantenuto prevalentemente a prato, con l'introduzione di alcuni elementi emergenti come un gruppo di *sorbus intermedia* che crea una piacevole zona ombreggiata utile per la sosta. In alternativa potranno essere usate altre essenze appartenenti alla medesima 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.

Il progettista

Antonio Furlan architetto

3.3. Allegato: documentazione fotografica del verde esistente



1 - siepe lungo via Pravato



2 - siepe nel contesto residenziale di via Pravato



3 - siepe in corrispondenza dell'accesso carraio al lotto



4 – vista del lotto da via Pravato



5 - siepe nel contesto urbano di via Pravato



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



7 - siepe esistente a confine sud-ovest



8 - siepe esistente a confine sud-ovest e vista del lotto