



sistemazione aree comunali • **Cartura centro**

Piano Guida



Tav.

10

Relazione

Variante al Piano Guida DGC n°57 del 30/07/2015 **SISTEMAZIONE URBANISTICA AREE COMUNALI**

Aree di Cartura Centro

VIALE MARIANO architetto

Via Padova 84 cap. 35025 CARTURA Pd tel. 049/9555643
e.mail - marianoviale@gmail.com

Premessa

Con le Determina n° 37 del 16/05/2019 l'amministrazione comunale ha affidato al sottoscritto un nuovo incarico per la redazione del Piano Guida per la riqualificazione urbanistico edilizia delle aree e fabbricati di proprietà posti in centro cittadino.

A differenza del precedente Piano Guida approvato con deliberazione di G.C. n° 57 del 30/07/2015 in cui si erano fatte previsioni urbanistico/edilizie sulla ex Scuola Elementare di Gorgo, sulla ex Sede Municipale e l'attuale scuola media, sul fabbricato ex ambulatorio medico e negli ex spogliatoi sportivi, il presente piano guida interessa esclusivamente le proprietà comunali poste in centro paese, con esclusione della ex scuola elementare di Gorgo ed intende dettare indicazioni per un corretto sviluppo e riqualificazione ambientale ed adeguata infrastrutturazione delle aree interessate, differenziandole e operativamente suddividendole in singoli comparti esecutivi.

Il presente Piano Guida, che di fatto costituisce una vera e propria variante al precedente, approvato con D.G.C. n° 57/2015, si propone quale strumento operativo per le aree di forte interesse urbanistico in quanto incidono fortemente alla fruizione dell'intero centro cittadino e di tutte le aree in stretto contatto ad esso, in special modo quelle a carattere pubblico.

Le precedenti ipotesi sviluppate in connubio con le nuove indicazioni formulate con il Vigente Piano degli Interventi ha portato a sviluppare questo piano urbanistico/edilizio che indirizza e semplifica gli sviluppi delle aree interessate dando, nel contempo, un pieno controllo sulla futura edificazione dell'area all'amministrazione comunale formulando specifiche convenzioni con gli interessati in sede di approvazione dei progetti.

Descrizione dell'area

Le aree oggetto del presente piano guida si sviluppano sostanzialmente lungo la strada Provinciale n° 17 Via Ponte di Riva, Piazza dell'Assunta e Via Roma.

La prima area, la AR_02, si sviluppa tra la Via Ponte di Riva e Piazza dell'Assunta e per semplicità viene rappresentata e divisa in comparti operativi:

COMPARTO A - si sviluppa a sx dell'incrocio tra la via Ponte di Riva e il Viale dei Giardini. Trattasi di un'area a verde che ora ha come unico utilizzo l'insediamento delle attrazioni itineranti durante la sagra paesana.

COMPARTO B - si sviluppa a dx dell'incrocio tra via Ponte di Riva e Viale dei Giardini, area corrispondente all'attuale scuola media e la ex casa ambulatorio del medico.

COMPARTO C - si trova in Vicolo D.Tiepolo, ovvero sul retro della cortina edilizia che si sviluppa sulla Piazza dell'Assunta, un'area prima adibita a ex spogliatoi calcistici mentre ora viene utilizzata esclusivamente quale parcheggio pubblico.

L'altra area di trasformazione, la AR_08, si trova lungo Via Roma e a Nord con una porzione di Via Riviera Ruzzante e nelle tavole progettuali viene individuata quale:

COMPARTO D - individua sostanzialmente l'esistente ex sede municipale e la sua area di pertinenza che si sviluppa lungo la Piazza Alcide De Gasperi caratterizzandone la sua conformazione e la Via Riviera Ruzzante sino a raggiungere l'edificato esistente posto a NordEst della proprietà.

Descrizione degli ambiti

Il Piano Guida stabilisce le indicazioni da osservare per la futura presentazione da parte dei soggetti coinvolti nei progetti attuativi previsti nei singoli comparti.

Le aree interessate dalle previsioni Urbanistiche del presente Piano si ricollegano a quelle individuate nel vigente Piano degli Interventi così come meglio descritto nelle Schede norma allegate all'elaborato P-05A estendendone le caratteristiche urbanistiche ed i modi di intervento pur rimanendo sempre nei limiti degli Standard in esso stabiliti.

Si riportano ora i dati significativi delle aree di trasformazione indicati nel vigente Piano degli Interventi oggetto ora di modifiche:

PIANO INTERVENTI VIGENTE			
Aera di trasformazione	sup. territoriale (Mq)	Volume lordo (Mc)	altezza fabbricati (Mt)
AR_02	8.340	16.910	10,50
AR_08	5.992	5.693	10,50

Con il presente Piano Guida l'area di trasformazione AR_02 viene suddivisa in tre sottozone, autonome nella loro esecuzione e/o trasformazione pur garantendo complessivamente gli standard previsti dal Piano degli Interventi adottato dall'Amministrazione comunale.

COMPARTO A

La prima subarea denominata COMPARTO A mostra una conformazione diversa da quella del Piano degli Interventi in quanto include, dentro il suo perimetro, aree ora a uso pubblico che con l'esecutività dell'area stessa saranno oggetto di trasformazione o quantomeno di ristrutturazione e pertanto i valori urbanistici in gioco subiscono alcune variazioni così riassunte:

COMPARTO A - Area di trasformazione T3/68		
Superficie territoriale		2.396 mq
Volume lordo di progetto		4.990 mc
Standard primari minimi		
	Parcheggio	50 mq
	Verde	10 mq
Altezza max fabbricati		10,50 mt
Perequazione urbanistica		Si

COMPARTO A - Area di trasformazione T3/68	
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire convenzionato
Destinazioni d'uso	Tutte le destinazioni d'uso ammesse dall'Art. 20 delle N.T.O.

All'interno di questo comparto viene riconosciuto quanto stabilito all'Art. 17 per le opere pertinenziali.

COMPARTO B

Con la subarea denominata COMPARTO B viene individuato un'area già edificata per la presenza dell'attuale scuola media e l'edificio ambulatoriale e residenziale. Quest'area si suddivide a sua volta in due distinte sub_aree, B₁ e B₂ per le loro diverse previsioni di sviluppo dove sulla prima (B₁) si concentra tutto lo sviluppo volumetrico previsto dal Piano per la medesima zona mentre sulla seconda sub_area (B₂) viene di fatto confermato il suo volume esistente, concedendo esclusivamente nuovi volumi come stabilito all'Art. 16 delle vigenti N.T.O. per gli interventi di ampliamento e quanto stabilito all'Art. 17 per le opere pertinenziali.

COMPARTO B - Area di trasformazione T4/2		
Superficie territoriale		3.780 mq
Volume lordo di progetto		8.656 mc
	B1	7.586 mc
	B2	1.070 mc
Standard primari minimi		
	Parcheggio	538 mq
	Verde	466 mq
Altezza max fabbricati		10,50 mt
Perequazione urbanistica		Si

COMPARTO B - Area di trasformazione T4/2	
Modalità di attuazione	
	Permesso di Costruire convenzionato in B1
	SCIA Alt. o Permesso di Costruire in B2
Destinazioni d'uso	Tutte le destinazioni d'uso ammesse dall'Art. 21 delle N.T.O.

COMPARTO C

Con la subarea denominata COMPARTO C viene individuata un'area già parzialmente edificata, un piccolo manufatto che potrà essere demolito o recuperato a seconda delle esigenze dei soggetti coinvolti.

All'interno di questa area è prevista la completa riorganizzazione del Vicolo G.D.Tiepolo con l'allargamento del suo innesto sulla provinciale e un ampliamento del suo sedime.

Sono previsti nuovi accessi carrai necessari per accedere al lotto edificabile oltre a garantire e riorganizzare tutti quelli esistenti relativi alle unità abitative presenti in loco. Si fornirà inoltre un nuovo accesso diretto alla palestra Ossari e alle aree ad essa connesse, aree che francamente sono fortemente penalizzate dall'attuale accesso posto lungo il Viale dei Giardini.

Completerà questa nuova viabilità di penetrazione del comparto una piccola rotatoria con funzione sia di accesso alle proprietà private e pubbliche sia quale punto di inversione di marcia per i mezzi e da cui partirà, sul suo vertice, un collegamento ciclopedonale che la collega all'esistente parcheggio di Via Verdi, opera questa finalizzata ad un proficuo utilizzo del parcheggio stesso anche per scopi direttamente connessi agli eventi sportivi oltre ad una completa l'integrazione di questo parcheggio direttamente con il centro cittadino.

I dati urbanistici significativi di zona sono i seguenti:

COMPARTO C - Area di trasformazione T1/19	
Superficie territoriale	2.364 mq

COMPARTO C - Area di trasformazione T1/19		
Volume lordo di progetto		3.264 mc
Standard primari minimi		
	Parcheeggio	90 mq
	Verde	89 mq
Altezza max fabbricati		10,50 mt
Perequazione urbanistica		Si
Modalità di attuazione		Permesso di Costruire convenzionato
Destinazioni d'uso		Tutte le destinazioni d'uso ammesse dall'Art. 18 delle N.T.O.

COMPARTO D

Con la subarea denominata COMPARTO D viene individuata un'area corrispondente alla vecchia sede municipale, ora parzialmente utilizzata come sede di alcune associazioni di volontariato, biblioteca comunale e magazzino/ archivio.

La sua ubicazione e vicinanza alla attuale Sede Municipale e alle varie realtà economico commerciali del centro cittadino rendono l'area strategicamente interessante e sicuramente un complemento importante per i connotati funzionali che la Piazza A. De Gasperi ora rappresenta.

Vista la centralità del lotto e l'urbanizzazione limitrofa già esistente nell'area, si rende necessario l'adozione di un apposito piano di recupero ad iniziativa privata quale strumento attuativo applicabile sul patrimonio edilizio rappresentato in questo comparto a cui si dovrà dare seguito con questi sommari dati urbanistici:

COMPARTO D - Area di trasformazione T4/1		
Superficie territoriale		4.803 mq
Volume lordo di progetto		5.693 mc
Standard primari minimi		

COMPARTO D - Area di trasformazione T4/1		
	Parcheeggio	228 mq
	Verde	190 mq
Altezza max fabbricati		10,50 mt
Perequazione urbanistica		Si
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire convenzionato	
Destinazioni d'uso	Tutte le destinazioni d'uso ammesse dall' Art. 18 delle N.T.O.	

Al fine di valorizzare l'intera area e mantenere quei connotati urbanistici che la contraddistinguono, viene mantenuta l'obbligatorietà della individuazione/mantenimento del porticato lungo tutto il perimetro dell'edificio fronteggiante la piazza e/o strada comunale, garantendo in questo modo la funzionalità pubblica che ora il fabbricato esistente presenta.

Vista la centralità e l'importanza dell'area si rende necessario organizzare l'intera area con funzioni direttamente connesse all'utilizzo della piazza esistente pertanto le superfici destinate agli standard primari, in conformità a quanto previsto dal vigente Piano degli interventi nella scheda AR_08, dovranno essere integrati dimensionalmente come da previsione e a completamento a quelle già previste nel presente Piano Guida con modalità e caratteristiche progettuali espresse nel piano di recupero a cura dei soggetti coinvolti ed in accordo con l'amministrazione pubblica.

Accessibilità agli ambiti dalle vie pubbliche

Come già descritto nei capitoli precedenti, i due ambiti si sviluppano lungo la strada provinciale n° 17, strada principale che collega il centro cittadino alla statale n° 16 o meglio all'ingresso della A13, pertanto una viabilità strategica per raggiungere punti nodali presenti nel territorio.

A questa importante strada di collegamento territoriale, di modesta carreggiata per la verità, si collega la viabilità esistente di penetrazione interna dei due ambiti.

Al fine di garantire una sicurezza di transito, viene previsto la realizzazione di un attraversamento, in quota marciapiede che attraversa la strada provinciale in ambito AR_08 mentre per la viabilità di penetrazione in ambito AR_02 vengono previsti due attraversamenti rialzati in quota marciapiede, sia sull'innesto esistente di Viale dei Giardini che su quello di progetto di Vicolo Tiepolo, ma vengono realizzati in proprietà comunale al fine di rallentare quanto più possibile l'accesso all'area che gli stessi devono garantire.

Viabilità ciclo-pedonale

La viabilità ciclopedonale esistente, posta a Ovest della AR_02 viene estesa lungo la provinciale, allargando l'attuale marciapiede fino a 5 mt al fine di garantire un regolare deflusso dei pedoni e dei cicli in tutta sicurezza data l'alta affluenza, a carattere ciclico, per la presenza in zona di scuole e palestre.

Questo percorso prosegue e penetra all'interno del comparto C per poi sbucare in tutta sicurezza sino al parcheggio di Via Verdi da cui ci si collega alla viabilità di quartiere esistente.

Immutata la viabilità pedonale su tutta la Piazza dell'Assunta e sul comparto D.

Rappresentazione grafica del Piano Guida

Si è cercato di realizzare un Piano Guida essenziale, di facile lettura, che descrivesse in modo semplice le caratteristiche funzionali di ogni singolo Comparto individuato e si compone in:

Tavola 1 - Ortofoto delle aree oggetto di intervento

Tavola 2 - Estratto catastale

Tavola 3 - Estratto previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi

Tavola 4 - Suddivisione comparti esecutivi

Tavola 5 - Planimetria generale del progetto proposto

Tavola 6 - Tavola esplicativa e di dettaglio del comparto A

Tavola 7 - Tavola esplicativa e di dettaglio del comparto B

- Tavola 8 - Tavola esplicativa e di dettaglio del comparto C
- Tavola 9 - Tavola esplicativa e di dettaglio del comparto D
- Tavola 10 - Relazione
- Tavola 11 - Documentazione fotografica aree interessate
- Tavola 12- Visure Catastali

Per tutto il resto delle prescrizioni si rinvia ai contenuti dei futuri interventi attuativi che saranno sottoposti all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Conclusioni

Il presente Piano Guida è stato elaborato secondo le previsioni urbanistiche già espresse nel vigente Piano degli Interventi, rispettandone le linee guida ma nel contempo entrando più specificatamente nei dettagli dimensionali e funzionali, lasciando comunque spazio interpretativo ai soggetti coinvolti nella progettualità della zona. Pieno controllo del risultato viene lasciato all'amministrazione pubblica previo le necessarie convenzioni ed approvazioni del Piano di Recupero ad iniziativa privata (ove previsto) il quale, per essere approvato deve seguire questi passaggi principali:

- proposta di adozione in Consiglio Comunale;
- deposito osservazioni entro termini;
- assoggettamento o meno alle procedure di valutazione ambientale di rito;
- discussione in Consiglio Comunale, con controdeduzioni alle osservazioni;
- Pubblicazione su bollettino regionale e approvazione.

Pertanto l'iter procedurale per il Comparto D risulta sicuramente sotto il controllo pubblico e non può esserlo da meno vista l'importanza e centralità del luogo e la sua funzione a carattere pubblico che esso riflette.

Mariano Arch. Viale