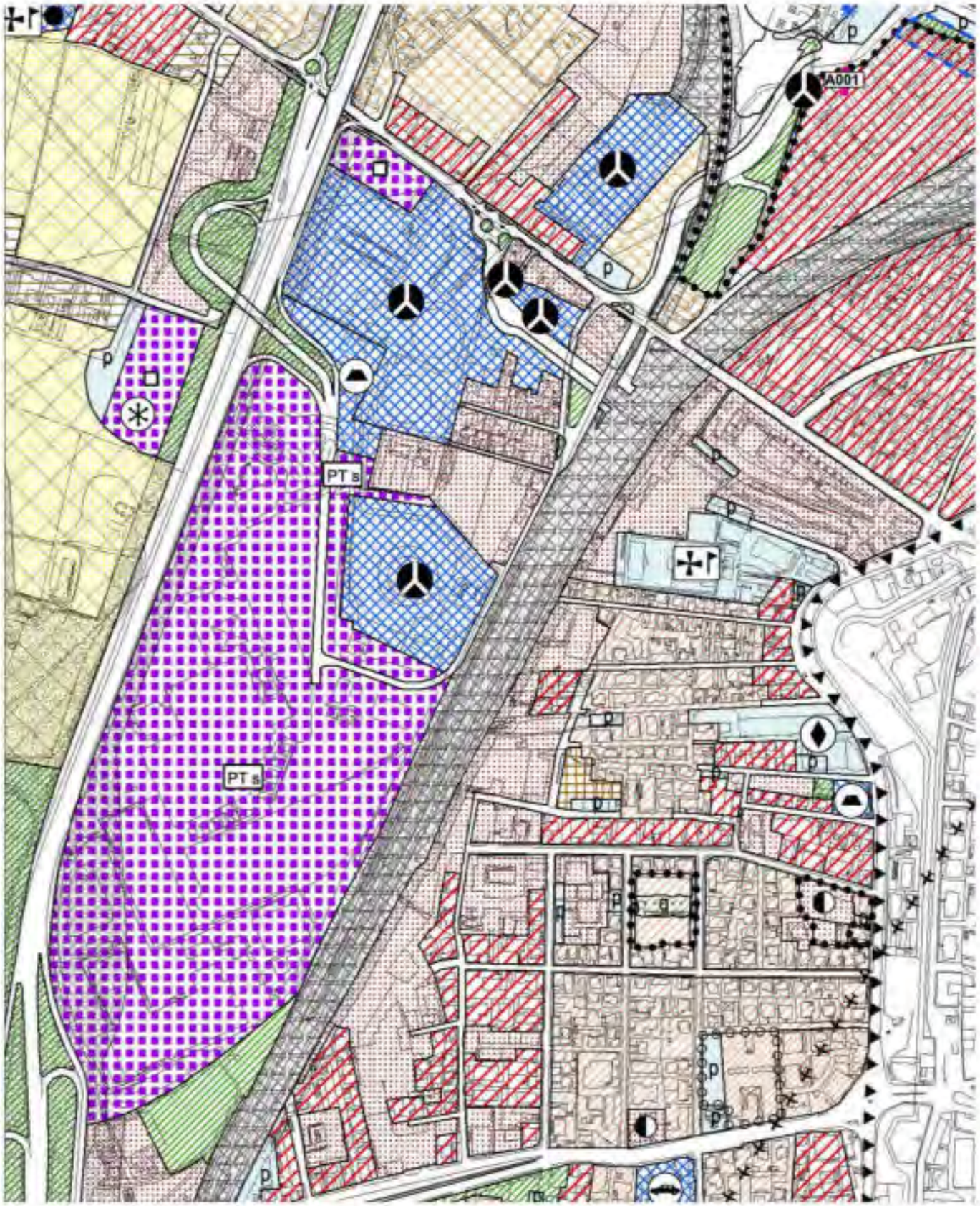
# PADOVA

# PROPOSTA DI
# RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE
# DEL COMPLESSO MONUMENTALE E SUE PERTINENZE DELL'EX "FORO BOARIO"

**SA** sviluppo architettura ed ingegneria srl

architetti bagaglio linda e faro roberto

# LA PROPOSTA DI FATTIBILITA'




## LEGENDA

**CENTRO STORICO** - PARTE 1ª NTA

**RESIDENZA** - Artt. 10 e 11

**ZONE AGRICOLE** - Art. 20

**EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

**DIREZIONALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, RESIDENZIALE**

**TUTELE**

**VERDE**

**AREE PER SERVIZI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA**

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE** - Art. 32

**SERVIZI DI INTERESSE GENERALE** - Art. 29

**INFRASTRUTTURE E VIABILITA'**

**PERIMETRI**

**ESTRATTO DEL P.I. VIGENTE - FOGLIO 7 - per le norme di riferimento vedere allegato A02-a**

scala 1:5000

# CONFORMITA' URBANISTICA

**PIANO INTERVENTI:**

Destinazione urbanistica dell'area **Art. 22 ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE – Zona P.T.s**

Estratto dalle NTA del Piano degli Interventi:

Art. 22 ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE

**Zona P.T.s**

In detta zona gli interventi sono finalizzati, principalmente, alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'area e degli edifici esistenti.

Nel rispetto dei valori storico-architettonici riconosciuti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, comprendente anche i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, interessante tutta l'area, e di una convenzione nel caso gli interventi siano attuati da soggetto diverso dal Comune.

Con riferimento alla superficie territoriale di zona (sz) gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- superficie edificabile non superiore al: 33% di (sz);
- superficie scoperta a servizi: 67% di (sz) di cui almeno il 20% destinata a verde;
- indice territoriale di zona: s.l.p. 0,4 mq/mq di (sz);
- altezza massima: m 6,50 (sei e cinquanta) riferita agli ampliamenti e alle nuove costruzioni qualora non destinate ad usi pubblici e/o di interesse pubblico (attività culturali, sociali, ricettivi ecc.), salvo diverse prescrizioni del piano attuativo;
- indice di permeabilità: ip > 30% della (sz);
- indici ambientali: alberature n. 80/ha, arbusti n. 120/ha.

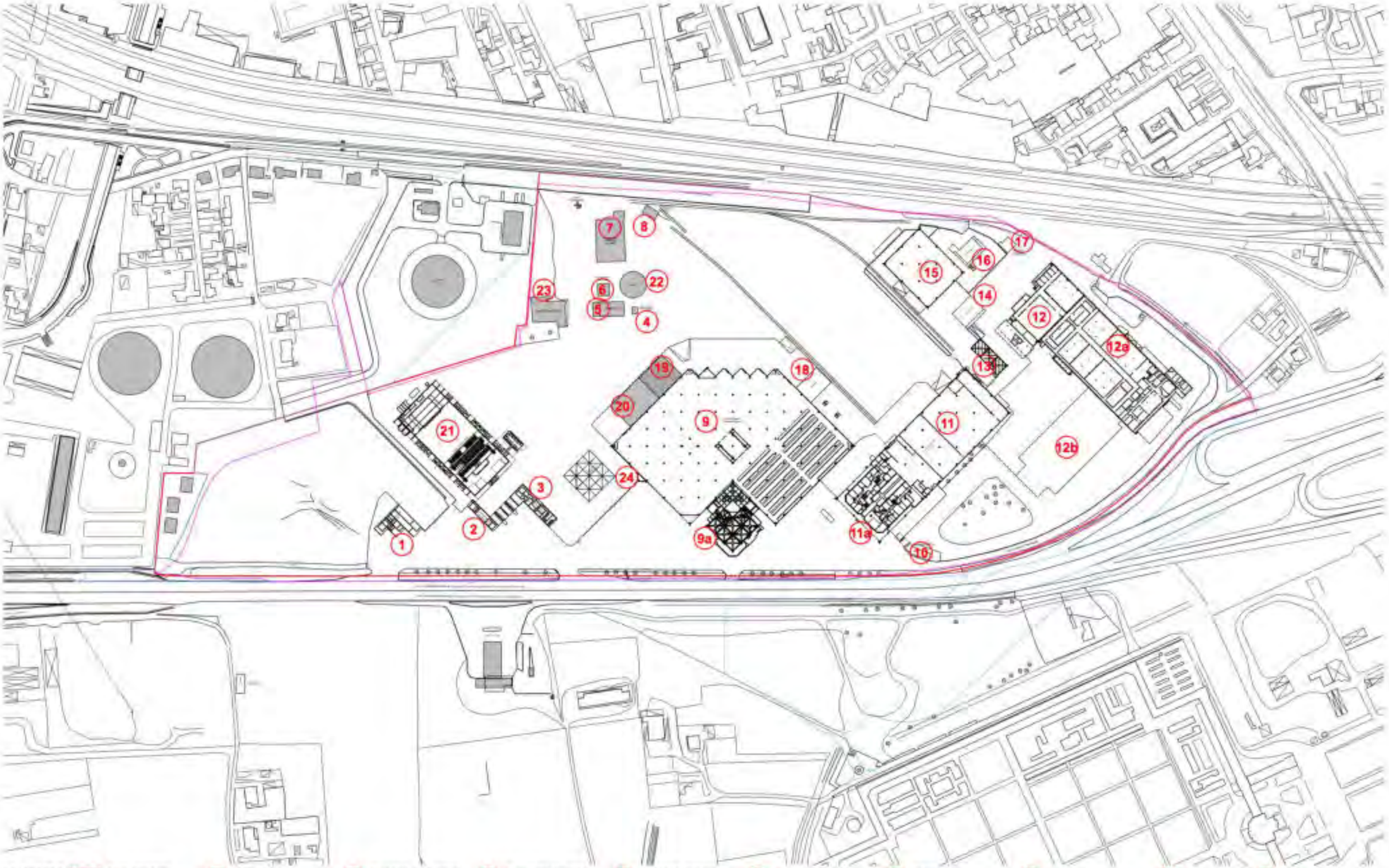
Le destinazioni d'uso ammesse, come definite dal Regolamento Edilizio (R.E.) sono:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- direzionali;
- turistico – ricettive;
- commerciali, comprese le strutture di vendita e le grandi strutture di vendita del settore non alimentare, così come definite dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento Edilizio.

Dotazione di parcheggi non inferiore ad 1 mq ogni 1 mq di s.l.p., con esclusione delle grandi strutture di vendita per le quali si applicano i parametri della L.R. 15/04.

Per le demolizioni e nuove costruzioni, ampliamenti, nuove costruzioni, va ricavata una dotazione di parcheggi aggiuntiva non inferiore a mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p.

E' consentita la realizzazione di vani interrati unicamente per il posizionamento di impianti tecnologici e/o ripostigli.




## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

scala 1:3000

# LO STATO DI FATTO

| STATO DI FATTO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *n.* | *destinazione* | *numero piani* | *superficie lorda pavimento* | *slp portici Prof maggiore 150 cm* | *totale slp* | *superficie coperta* | *demolizioni* | *differenza* |
| | | | | | | | | |
| 1 | autofficina | 1 | 399,23 | 62,14 | 461,37 | 461,37 | | |
| 2 | ex portineria/uffici | 1 | 143,91 | 299,49 | 443,40 | 443,40 | | |
| 3 | alloggio custode/spogliatoio | 1 | 331,20 | 0,00 | 331,20 | 331,20 | | |
| 4 | ex locale depuratore | 1 | 27,00 | 0,00 | 27,00 | 27,00 | | |
| 5 | stazione disinfestazione u.s.l. | 1 | 309,28 | 0,00 | 309,28 | 309,28 | 309,28 | |
| 6 | centrale elettrica | 1 | 143,41 | 0,00 | 143,41 | 143,41 | | |
| 7 | ex reparto lavaggio automezzi | 1 | 900,20 | 0,00 | 900,20 | 900,20 | 900,2 | |
| 8 | ex reparto lavaggio vagoni | 1 | 97,29 | 0,00 | 97,29 | 97,29 | 97,29 | |
| 9 | mercato florivivaistico/ ex mercato bestiame | 1 | 15988,33 | 59,19 | 16047,52 | 16047,52 | | |
| 9a | ex servizi generali | 2 | 2580,55 | 216,56 | 2797,11 | 2452,52 | | |
| 10 | ex portineria | 1 | 116,45 | 68,66 | 185,11 | 185,11 | | |
| 11 | magazzino infrastrutture comunali | 1 | 3999,85 | 0,00 | 3999,85 | 3999,85 | | |
| 11a | confcoop unione interprovinciale di PD e RO | 2 | 4419,15 | 489,25 | 4908,40 | 3495,57 | | |
| 12 | magazzino infrastrutture comunali | | | | | | | |
| 12a | protezione civile | | | | | | | |
| 12b | salone vuoto | | | | 12246,08 | 12246,08 | | |
| 13 | garages infrastrutture comunali | 1 | 351,83 | 0,00 | 351,83 | 351,83 | | |
| 14 | deposito provveditorato | 1 | 331,72 | 0,00 | 331,72 | 331,72 | 331,72 | |
| 15 | deposito provveditorato/uffici | 1 | 2142,25 | 0,00 | 2142,25 | 2142,25 | | |
| 16 | deposito provveditorato | 1 | 257,86 | 0,00 | 257,86 | 257,86 | 257,86 | |
| 17 | officina UPM | 1 | 95,83 | 0,00 | 95,83 | 95,83 | 95,83 | |
| 18 | serra | 1 | 403,93 | 0,00 | 403,93 | 403,93 | | |
| 19 | serra | 1 | 631,16 | 0,00 | 631,16 | 631,16 | 631,16 | |
| 20 | serra | 1 | 804,21 | 0,00 | 804,21 | 804,21 | | |
| 21 | Palageox | 1 | 3879,92 | 34,91 | 3914,83 | 3914,83 | | |
| 22 | ex vasca di depurazione | - | | | | | | |
| 23 | ex vasca di decantazione | - | | | | | | |
| 24 | bagni | 1 | 32,84 | 0,00 | 32,84 | 32,84 | | |
| | | | | | | | | |
| | **TOTALE** | | **38387,40** | | **51863,68** | **50106,26** | **2623,34** | **47482,92** |

# PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA

Per la parte inerente il progetto di fattibilità tecnica, progetto definitivo ed esecutivo si asserisce che saranno assicurati i seguenti punti:

***a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;***

- il progetto di fattibilità affronta il tema del recupero di una grande area degradata della città.
- la riqualificazione e rifunzionalizzazione del Complesso Monumentale dell'area dell'ex Foro Boario sottoposto a vincolo monumentale, mediante il recupero e riutilizzo degli edifici oggetto di vincolo;
- la previsione di nuova viabilità di accesso all'area va a migliorare sia l'attuale entrata all'area dell'ex Foro Boario sia la viabilità esistente su Corso Australia nel punto di collegamento con lo svincolo per Vicenza.

***b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;***

- La riqualificazione dell'area dell'ex Foro Boario di Corso Australia valorizza e dà significato ad un contesto oggi degradato.
- Il recupero dei fabbricati oggetto di vincolo riporterà gli stessi ad una condizione di riqualificazione architettonica e funzionale di qualità.
- Con il progetto di recupero, in cui è previsto un nuovo sistema viabilistico ed un progetto di rifunzionalizzazione, l'intera zona sarà collegata alla città, dotata di servizi, non più marginale e riqualificata.
- In sintesi gli interventi di riqualificazione si possono riassumere in tre temi: interventi di recupero degli edifici esistenti vincolati, interventi di nuova edificazione ed interventi per il miglioramento della viabilità di accesso e di distribuzione interna.

***c) La conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;***

- Nel 2008 il MiBAC – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto - dichiara il "Complesso del Foro Boario" di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. d) del D.Lgs 42/2004 con Decreto del febbraio 2008;
- Il progetto di fattibilità prevede il recupero del complesso monumentale, il recupero funzionale dell'area vincolata e il riordino della viabilità di accesso alle aree con la realizzazione di un nuovo cavalcavia di servizio.
- la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici saranno rispettate.

***d) un limitato consumo di suolo;***

- La legge Regionale del 28 dicembre n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione Veneto" promuove la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale, salvaguardando la sostenibilità ambientale del territorio, il risparmio di suolo, incentivando così il recupero urbanistico ed edilizio delle aree degradate.
- L'intervento è in tema con quanto previsto dalla Legge regionale n.50 del 2012 in quanto tratta il tema del recupero con riconversione funzionale di un complesso di edifici esistenti e delle relative aree scoperte mediante l'inserimento di una grande struttura di vendita, di attività ludico-ricreative, la costruzione di un nuovo Planetario per il Comune di Padova, l'eventuale trasformazione in forma stabile dell'attuale tensiostruttura adibita a concerti e manifestazioni mediante la costruzione di nuovo Gran Teatro Geox e di una piccola struttura alberghiera.
- Il recupero e la riqualificazione di questa grande area urbana degradata comporta una lungimirante visione da parte dei proponenti, ad un significativo risparmio di suolo a beneficio di tutta la collettività.

# PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA

***e) Il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali, nonché degli altri vincoli esistenti;***

- La proposta rispetta tutti i vincoli esistenti, la destinazione urbanistica dell'area e quanto indicato nel Piano degli Interventi:

Art. 22 ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE – Zona P.T.s.

In detta zona gli interventi sono finalizzati, principalmente, alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'area e degli edifici esistenti.

Nel rispetto dei valori storico-architettonici riconosciuti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

- Il progetto è rispettoso di quanto previsto dal Piano degli Interventi e di conseguenza dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti.

***f) Il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;***

- l'area è soggetta vincolo monumentale e può condizionare gli interventi di efficentamento energetico pertanto Il progetto di fattibilità tecnica ed economica prevede il recupero del Complesso Monumentale, mediante uno studio attento e compatibile per il suo efficientamento energetico (compatibile con il Vincolo Monumentale) e del relativo piano manutentivo.

***g) La compatibilità con le preesistenze archeologiche;***

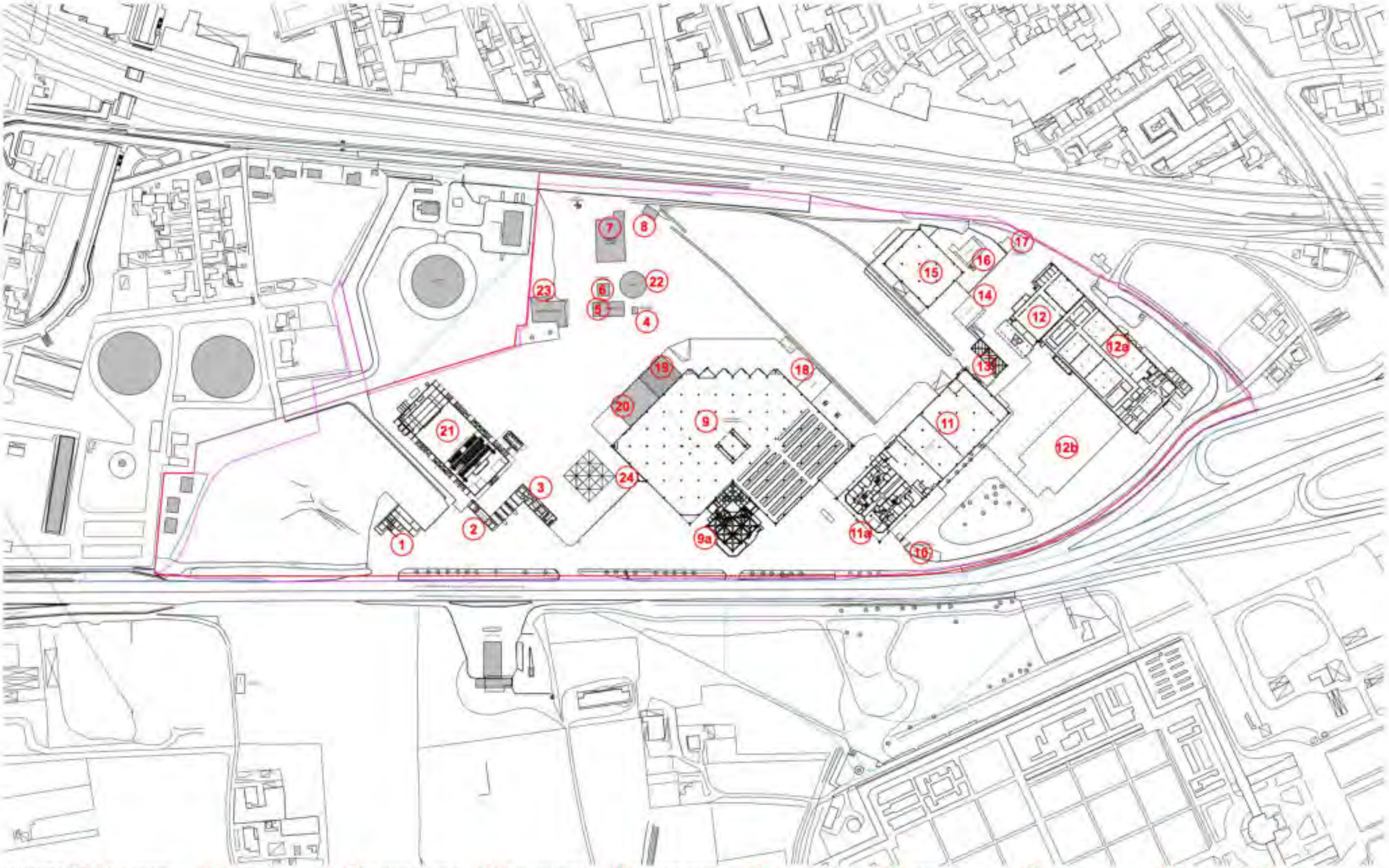
- Nell'area non è stata rilevata la presenza di preesistenze archelogiche, nell'eventualità emergano saranno attuati tutti gli interventi previsti per legge in concerto con i Ministeri preposti.

***i) La compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'area;***

- Il piano degli interventi stabilisce l'idoneità all'intervento di riqualificazione e rinfunzionalizzazione dell'area e degli edifici esistenti.
- Il progetto di fattibilità tecnica comprende lo studio di compatibilità idraulica dell'intera area, infatti sono previsti dei bacini di laminazione per la raccolta delle acque piovane come previsto dal Dgr Veneto n. 2948 del 06 ottobre 2009.

***l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.***

- Il progetto di fattibilità tecnica ha affrontato da subito l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'area e nel complesso monumentale.
- Il progetto di fattibilità tecnico prevede i particolari e le soluzioni architettoniche e urbanistiche atte all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica. Il progetto definitivo ed esecutivo saranno ovviamente rispettosi della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.




## PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

scala 1:3000

**VISTA ZENITALE - STATO DI FATTO**

**PLANIVOLUMETRICO**

## IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Obiettivo della proposta progettuale è la riqualificazione dell'area nel suo complesso:

- creazione di una nuova viabilità di accesso da Corso Australia
- restauro strutturale e architettonico degli edifici progettati dall'arch. Giuseppe Davanzo nel 1964
- realizzazione di nuovi edifici a completamento delle attività ricettive.

**Le funzioni previste permetteranno così un recupero completo dell'intero complesso dell'ex Foro Boario senza farlo diventare un solo polo commerciale.**

L'intervento consiste nella riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare:

- l'inserimento di una grande struttura di vendita nella forma di parco commerciale da realizzarsi all'interno di una parte di area già edificata
- l'inserimento di attività ludico-ricreative mediante il riutilizzo di alcuni edifici esistenti
- la costruzione di un nuovo planetario
- la costruzione di un nuovo teatro per concerti
- la costruzione di una piccola struttura alberghiera.

# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

La parte commerciale, prevede di recuperare e di insediarsi all'interno di due tra gli edifici vincolati: l'ex Mercato e l'ex Stalla di sosta.

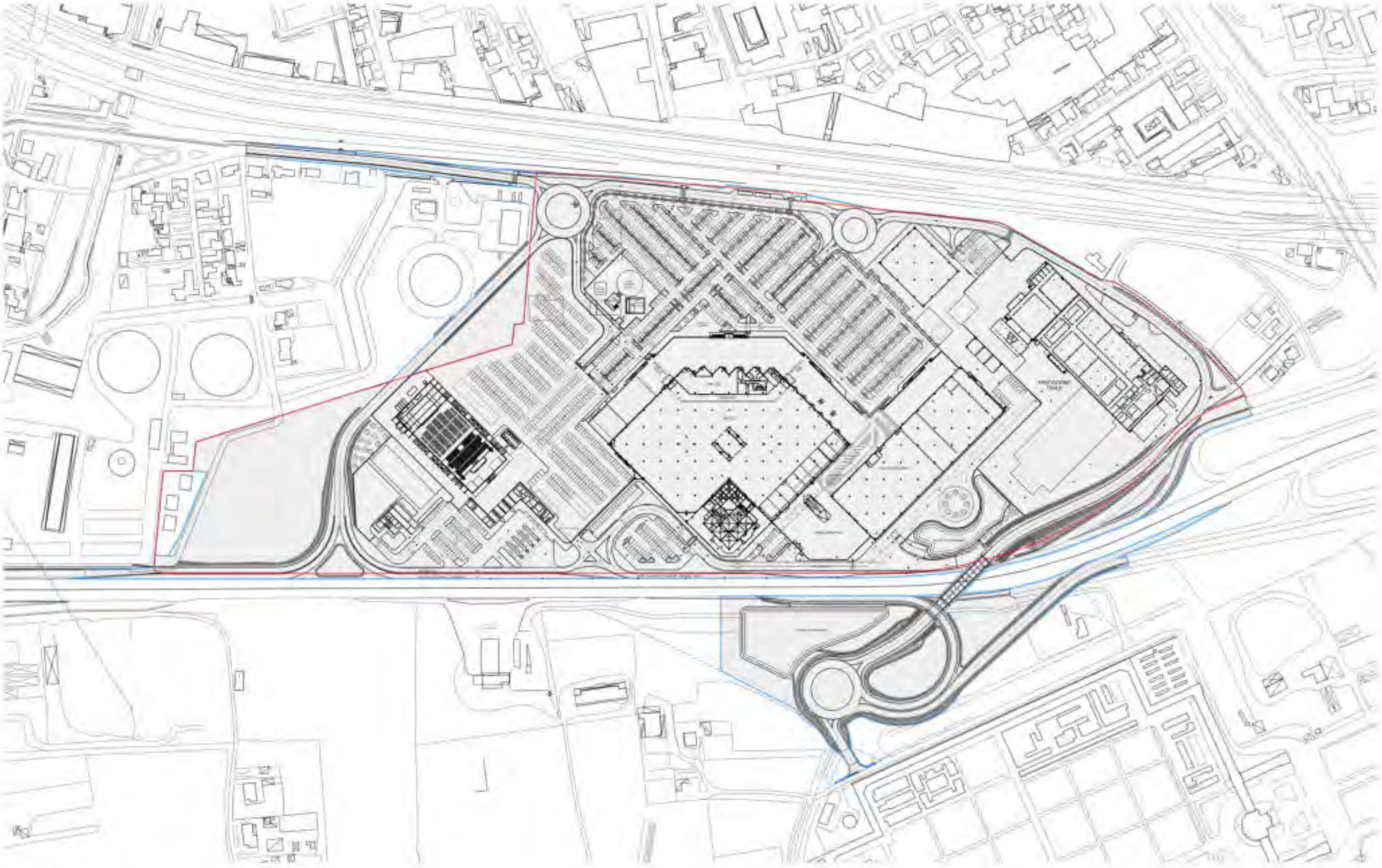
La parte ludico ricreativa del progetto prevede il recupero dei restanti fabbricati oltre alla realizzazione di nuovi manufatti ad integrazione delle attività previste.

Oltre ai sopra citati edifici, sono presenti tutta una serie di costruzioni risalenti anche a fasi successive dello sviluppo del complesso, così suddivisi:

a) edifici minori facenti capo al progetto originario e oggetto di vincolo dei quali si prevede il riutilizzo, o la demolizione in quanto non ritenuti funzionali al progetto.

b) edifici facenti capo ad interventi di epoche successive:

- serre in metallo e vetro, costruite in occasione di una precedente riconversione in mercato florovivaistico;
- una tenso-struttura che ospita attualmente il Gran Teatro Geox, sede di concerti e manifestazioni a carattere ludico ricreativo.



**LEGENDA**

Area proprietà comunale

Ambito di intervento

## PLANIMETRIA GENERALE ATTACCO A TERRA

scala 1:3000

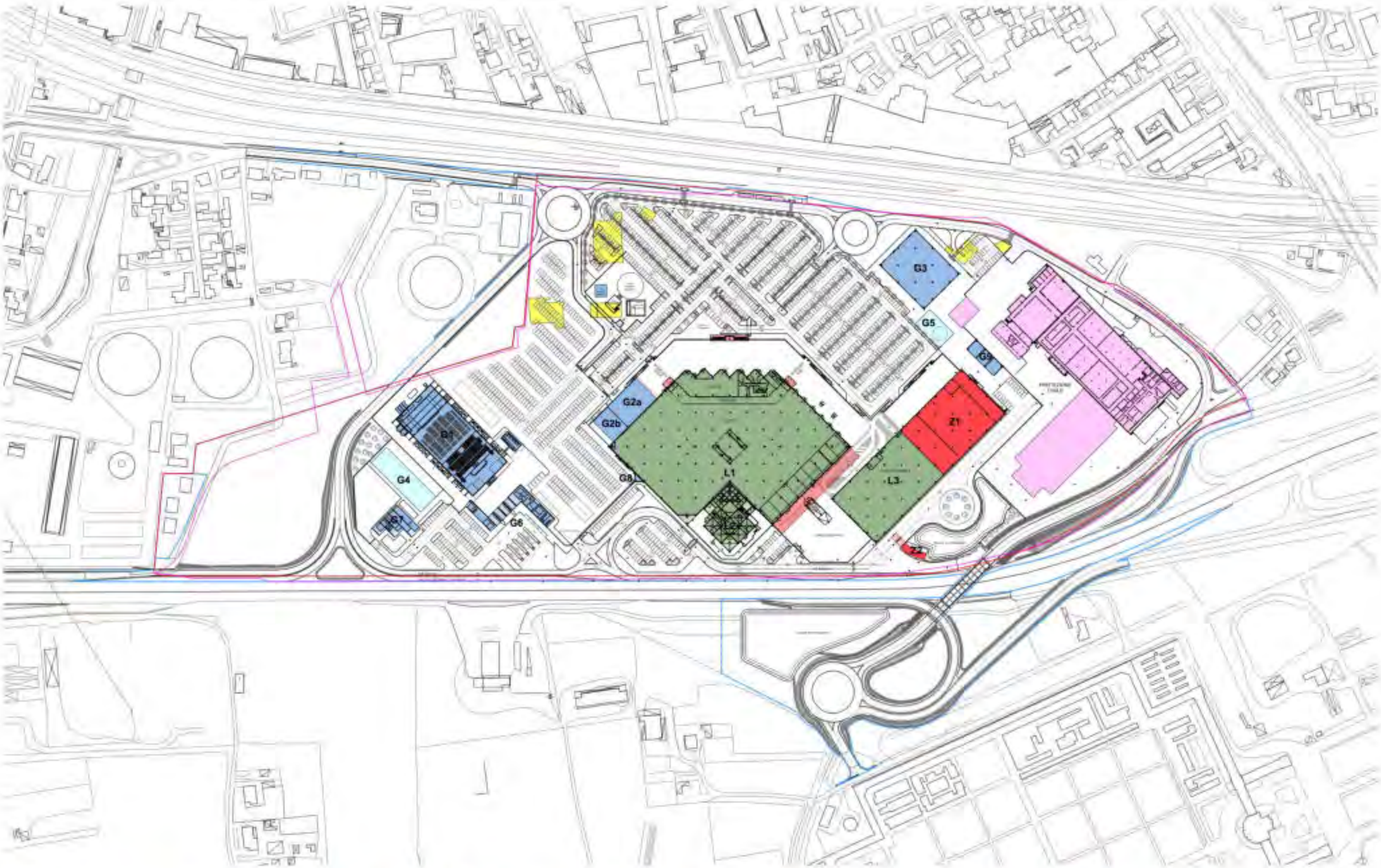
## IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Il progetto prevede:

a) interventi di restauro sugli edifici esistenti vincolati

b) interventi di nuova edificazione

c) interventi per il miglioramento della viabilità di accesso e di distribuzione interna.




**LEGENDA**

- Area proprietà comunale
- Perimetro S.Z. da P.I.
- Ambito di intervento
- Edifici da demolire

**Leroy Merlin Italia s.r.l.:**

- L1 Punto vendita, uffici, laboratori
- L2 uffici/punto vendita
- L3 Punto vendita edilizia coperta
- Pensiline di progetto

**DIZ s.r.l.:**

- G1 Gran Teatro Gecx
- G2a Serra risto/bar
- G2b Serra risto/bar
- G3 Uffici-magazzini/ comm.le/ludico
- G6 Gran Teatro Gecx: ingressi
- G7 Pubblico eser. / fast food
- G8 Bagni/ ripostoglio
- G9 Magazzino/ comm./ludico
- G4 Albergo in progetto
- G5 Planetario in progetto

Pensiline/ portici esistenti

**Z da definire:**

- Z1 Punto vendita
- Z2 Punto vendita accessorio

Pensiline esistenti

**P. Civile/Comune PD:**

- Edifici esistenti

## PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

scala 1:3000

# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

***a) interventi di restauro sugli edifici esistenti.***

- demolizione di alcuni manufatti di minore importanza (stazione disinfestazione u.s.l., ex reparto lavaggio automezzi, ex reparto lavaggio vagoni, deposito provveditorato, officina UPM, serra), dettata dalla necessità di riorganizzazione viabilistica.

- interventi sugli edifici esistenti principali prevedono:

> l'eliminazione delle partizioni interne, in particolare nella ex Stalla di Sosta;

> il "restauro" dei paramenti e delle lastre di copertura;

> l'adeguamento sismico dei fabbricati;

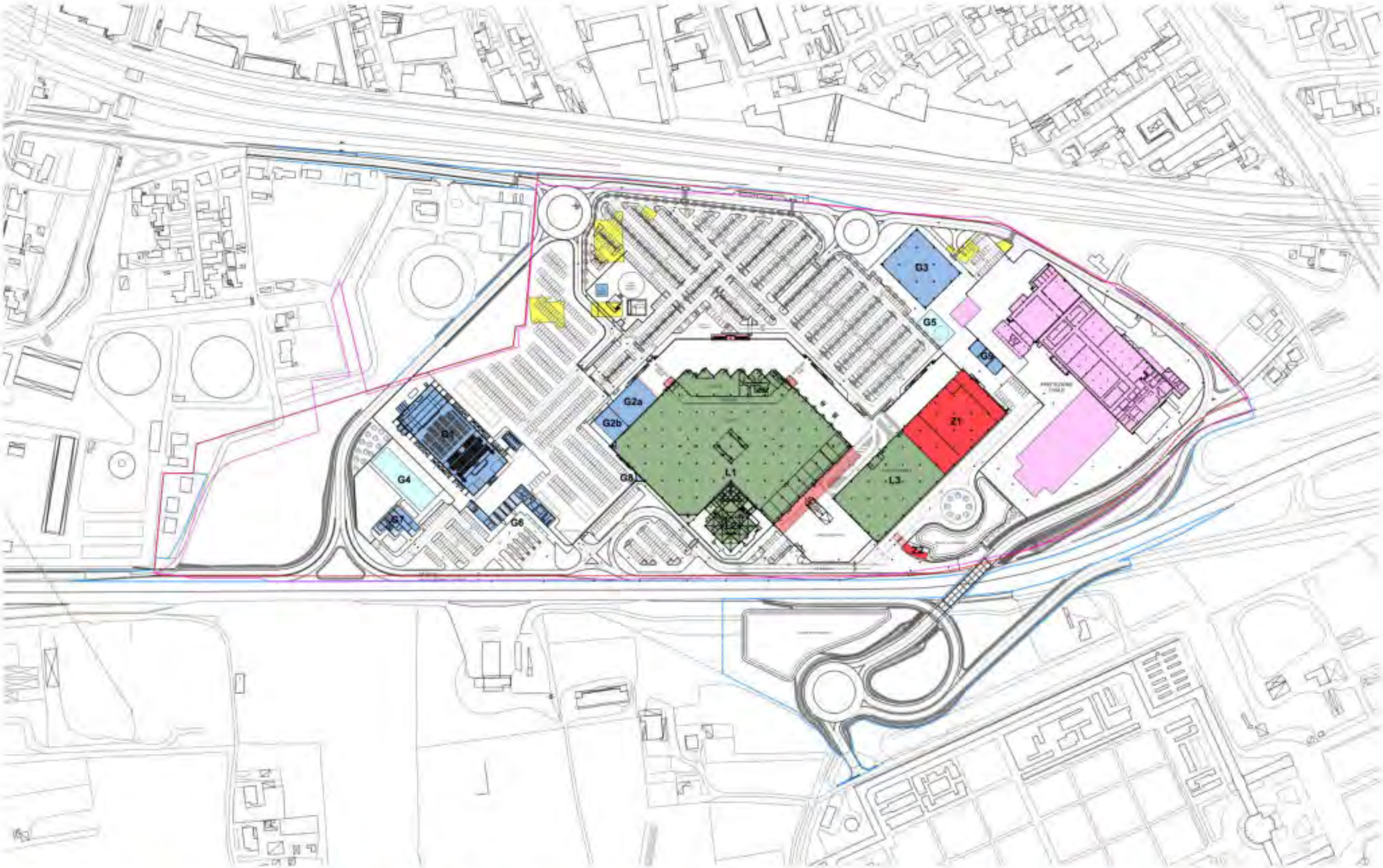
> la posa dei serramenti nelle coperture dell'ex Mercato e delle ex Stalla di Sosta e Stalla Contumaciale;

> l'impermeabilizzazione ed isolamento delle coperture;

> l'adeguamento impiantistico necessario alle nuove funzioni.

- I restanti edifici esistenti minori saranno utilizzati come accessori alle attività ricreative con funzione di magazzino/uffici, ripostigli;

- le serre saranno recuperate per l'attività di ristorazione.




**LEGENDA**

- Area proprietà comunale
- Perimetro S.Z. da P.I.
- Ambito di intervento
- Edifici da demolire

**Leroy Merlin Italia s.r.l.:**

- L1 Punto vendita, uffici, laboratori
- L2 uffici/punto vendita
- L3 Punto vendita edilizia coperta
- Pensiline di progetto

**DIZ s.r.l.:**

- G1 Gran Teatro Geox
- G2a Serra risto/bar
- G2b Serra risto/bar
- G3 Uffici-magazzini/ comm.le/ludico
- G6 Gran Teatro Geox: ingressi
- G7 Pubblico eser. / fast food
- G8 Bagni/ ripostoglio
- G9 Magazzino/ comm./ludico
- G4 Albergo in progetto
- G5 Planetario in progetto
- Pensiline/ portici esistenti

**Z da definire:**

- Z1 Punto vendita
- Z2 Punto vendita accessorio
- Pensiline esistenti

**P. Civile/Comune PD:**

- Edifici esistenti

## PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

scala 1:3000

# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

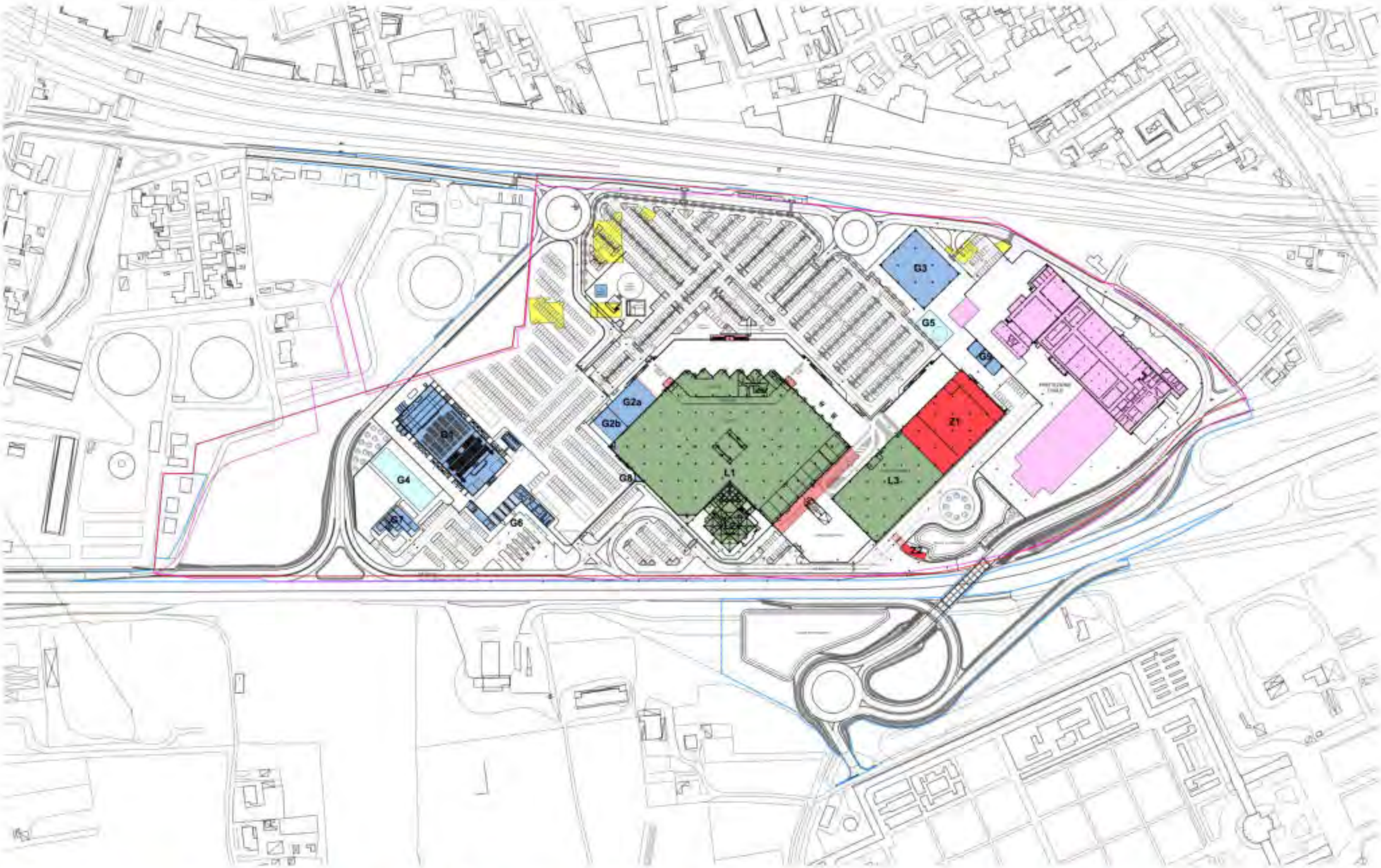
***b) interventi di nuova edificazione.***

il progetto prevede modesti interventi di nuova costruzione, differiti nel tempo, consistenti nella:

- costruzione di un nuovo planetario per la città di Padova;

- costruzione di una piccola struttura alberghiera a servizio dell'attività di eventi musicali;

- realizzazione di un edificio per eventi musicali in forma stabile in sostituzione della tensostruttura del Gran Teatro Geox.




**LEGENDA**

- Area proprietà comunale
- Perimetro S.Z. da P.I.
- Ambito di intervento
- Edifici da demolire

**Leroy Merlin Italia s.r.l.:**

- L1 Punto vendita, uffici, laboratori
- L2 uffici/punto vendita
- L3 Punto vendita edilizia coperta
- Pensiline di progetto

**DIZ s.r.l.:**

- G1 Gran Teatro Gecx
- G2a Serra risto/bar
- G2b Serra risto/bar
- G3 Uffici-magazzini/ comm.le/ludico
- G6 Gran Teatro Gecx: ingressi
- G7 Pubblico eser. / fast food
- G8 Bagni/ ripostoglio
- G9 Magazzino/ comm./ludico
- G4 Albergo in progetto
- G5 Planetario in progetto

Pensiline/ portici esistenti

**Z da definire:**

- Z1 Punto vendita
- Z2 Punto vendita accessorio

Pensiline esistenti

**P. Civile/Comune PD:**

- Edifici esistenti

## PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

scala 1:3000

# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

**PROGETTO DI RECUPERO**

| *n.* | *destinazione* | *numero piani* | *superficie lorda pavimento* | *slp portici prof maggiore 150 cm* | *totale slp* | *superficie coperta* | *slp nuova costruzione* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| L1 | punto vendita, uffici, laboratori | 1 | 15.988,33 | 59,19 | 16.047,52 | 16.047,52 | |
| L2 | non utilizzzato – da definire | 2 | 2.580,55 | 216,56 | 2.797,11 | 2.452,52 | |
| L3 | punto vendita edilizia coperta | 1 | 4.070,88 | 0,00 | 4.070,88 | 4.070,88 | 280,73 |
| | pensiline di progetto | 1 | | 1.222,89 | 1.222,89 | 1.222,89 | 1.222,89 |
| Z1 | punto vendita | 1 | 3.705,27 | 0,00 | 3.705,27 | 3.705,27 | |
| Z2 | da definire | 1 | 116,45 | 68,66 | 185,11 | 185,11 | |
| | **TOTALE** | | **26.461,48** | | **28.028,78** | **27.684,19** | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| G1 | Gran Teatro Geox | 1 | 3.879,92 | 34,91 | 3.914,83 | 3.914,83 | |
| G2a | serra risto/bar | 1 | 804,21 | 0,00 | 804,21 | 804,21 | |
| G2b | serra risto/bar | 1 | 403,93 | 0,00 | 403,93 | 403,93 | |
| G3 | uffici e magazzini | 1 | 2.142,25 | 0,00 | 2.142,25 | 2.142,25 | |
| G6 | Gran Teatro Geox: ingressi | 1 | 475,11 | 299,49 | 774,60 | 774,60 | |
| G7 | Fast Food | 1 | 399,23 | 62,14 | 461,37 | 461,37 | |
| G8 | bagni/ripostiglio | 1 | 32,84 | 0,00 | 32,84 | 32,84 | |
| G9 | magazzino | 1 | 351,83 | 0,00 | 351,83 | 351,83 | |
| | **TOTALE** | | **8.489,32** | | **8.885,86** | **8.885,86** | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| G4 | albergo in progetto | 2 | 2.088,00 | 0,00 | 2.088,00 | 1.044,00 | 1.044,00 |
| G5 | planetario in progetto | 2 | 648,86 | 0,00 | 648,86 | 498,86 | 498,86 |
| | **TOTALE** | | **2.736,86** | | **2.736,86** | **1.542,86** | |
| | | | | | | | |
| | edifici esistenti protezione civile | | 12.246,08 | | 12.246,08 | 12.246,08 | |
| | | | | | | | |
| | **TOTALE COMPLESSIVO** | | **49.933,74** | | **51.897,58** | **50.358,99** | **3.046,48** |

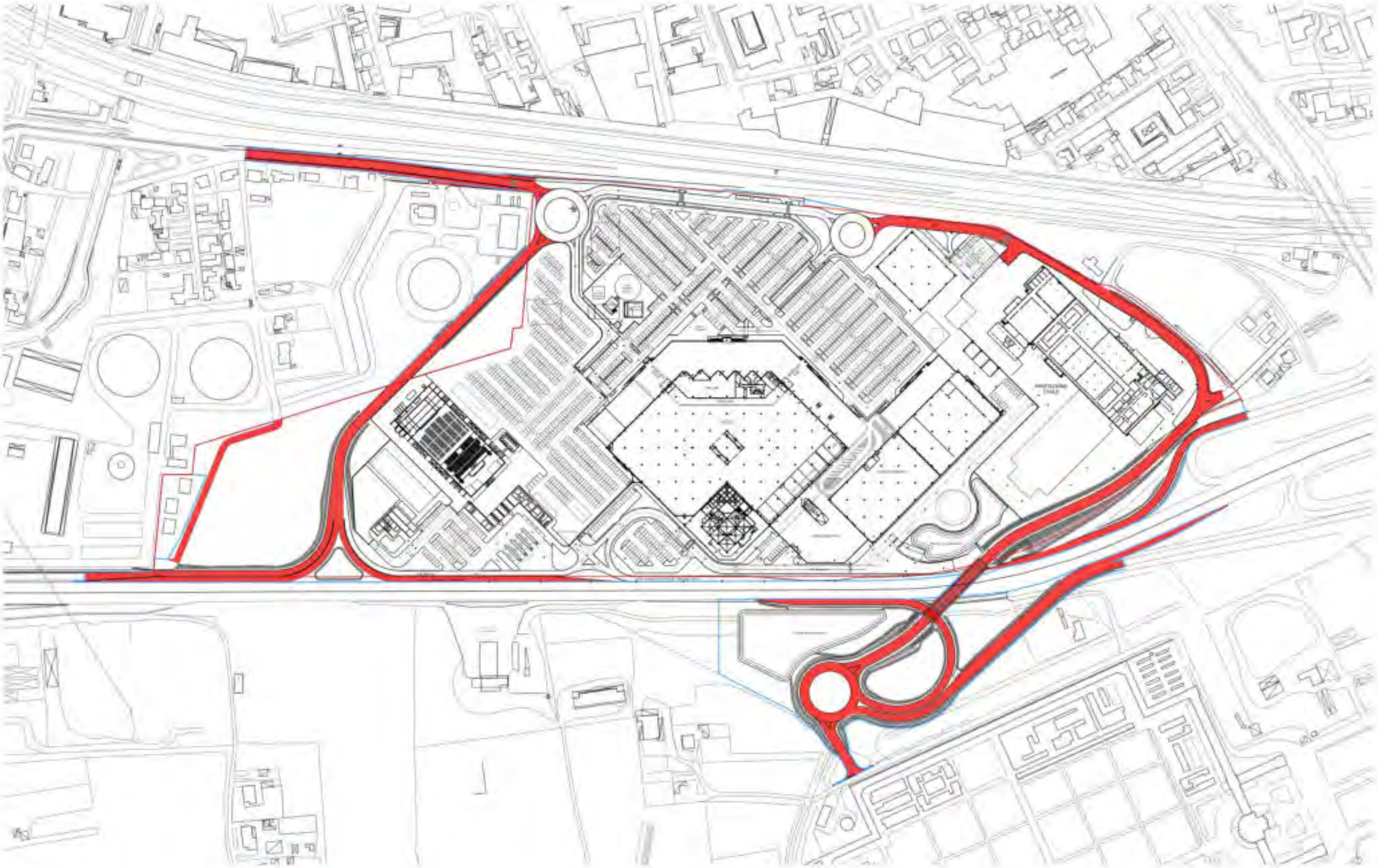
# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

***c) interventi viabilistici.***

Nel quadro complessivo di riqualificazione dell'area, l'attuale accesso “diretto” da Corso Australia risulta inadeguato in previsione del notevole aumento del flusso di autoveicoli.

E' in corso di realizzazione un sottopasso ferroviario su via Montà, che elimina il passaggio a livello attuale, che agevolerà notevolmente la comunicazione diretta con il vicino centro storico.

Si rende quindi necessario realizzare uno svincolo sulla Tangenziale Ovest, con sovrappasso su Corso Australia, che smisti il traffico proveniente dalle autostrade e dalle strade secondarie, collegandolo alla viabilità esistente. Sarà inoltre rivista la distribuzione interna dell'area con la realizzazione delle aree a parcheggio e dei percorsi viabilistici, pedonali e ciclabili.



**LEGENDA**

Area proprietà comunale

Ambito di intervento

sede stradale viabilità in progetto

## SCHEMA PROGETTO VIABILITA' IN CESSIONE

scala 1:3000

# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di consentire l'adeguamento viabilistico (come previsto dalle norme del Piano degli Interventi) e accessi più agevoli all'area è prevista la realizzazione di:

- una nuova viabilità di accesso all'area di intervento da chi proviene dalla direzione sud di Corso Australia;

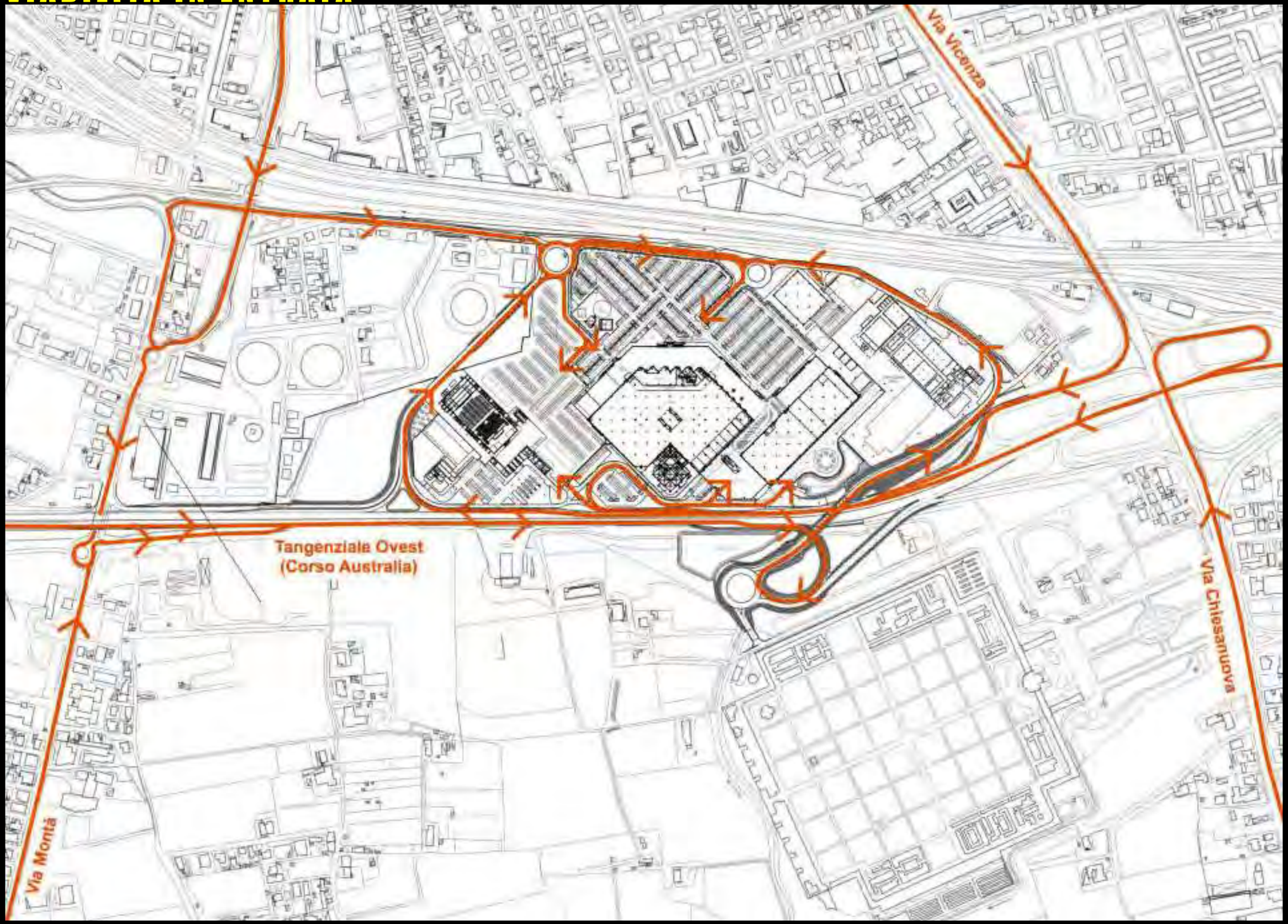
- la costruzione di uno svincolo su Corso Australia di entrata ed uscita nell'area di progetto, con cavalcavia per lo smistamento della viabilità proveniente da nord e verso sud.

- il collegamento al centro della città attraverso il prolungamento/sistemazione di via Peano (lungo la ferrovia) che si collegherà alla realizzanda nuova viabilità su via Montà che prevede un sottopasso ferroviario per il miglior collegamento con il centro Città (fine lavori 2017), con collegamento ciclo-pedonale.

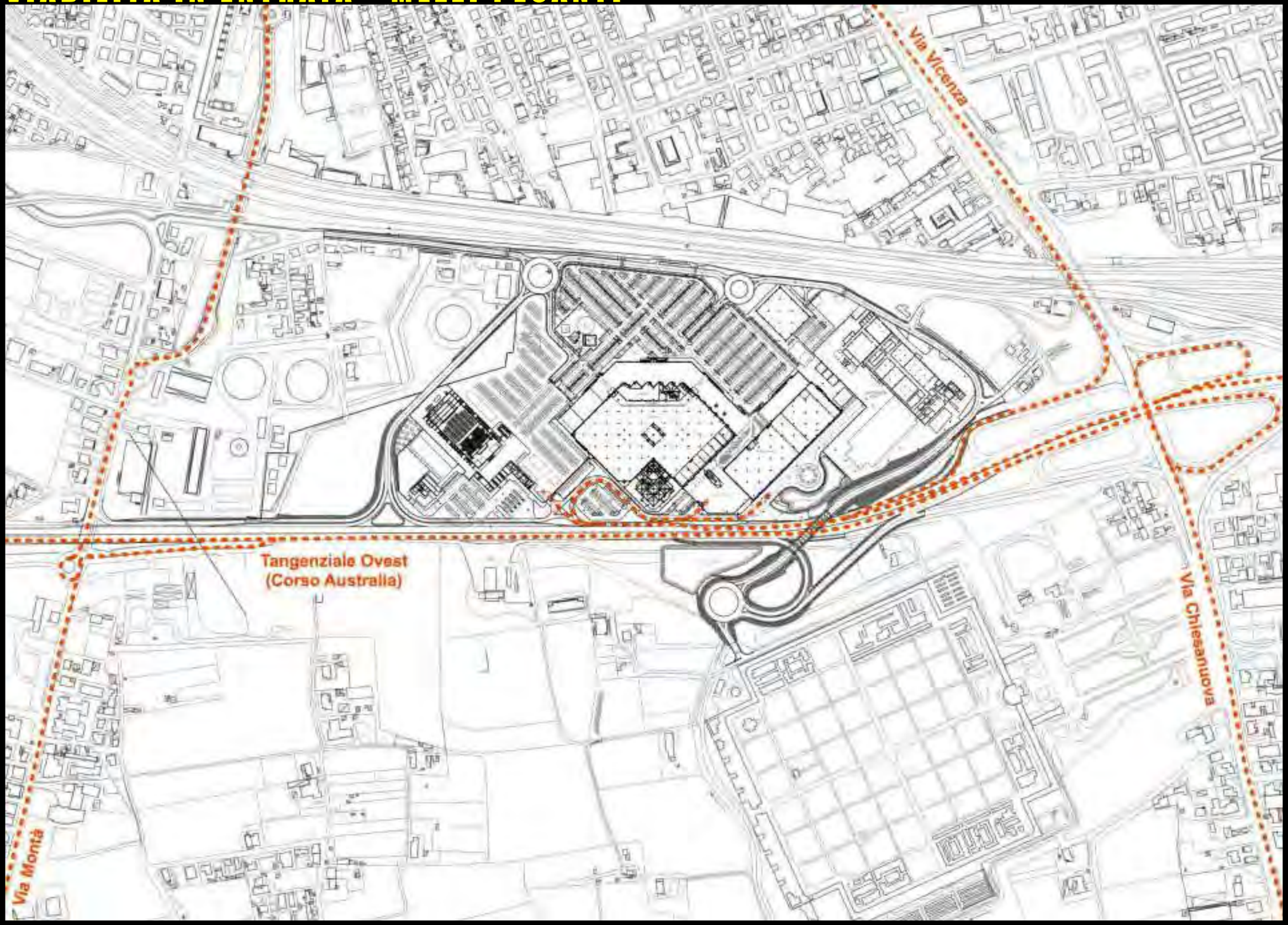
La viabilità interna di accesso all'area prevede due rotonde di smistamento del traffico, la prima in corrispondenza dell'esistente torre piezometrica, alla quale arriva la bretella di accesso dalla viabilità principale da sud (corso Australia) e dalla quale i flussi si dividono per l'entrata al parcheggio utilizzato dalle attività commerciali e per l'entrata al parcheggio delle attività ludico/ricreative; la seconda rotonda (collegata alla prima lungo la ferrovia) accoglie e distribuisce il traffico proveniente dal cavalcavia e di ritorno sullo stesso.

L'area presenta, inoltre, una viabilità parzialmente ad anello (che la perimetra tutta e comprende in parte quanto sopra), tale viabilità permette l'accesso dedicato al carico/scarico delle merci da Corso Australia.

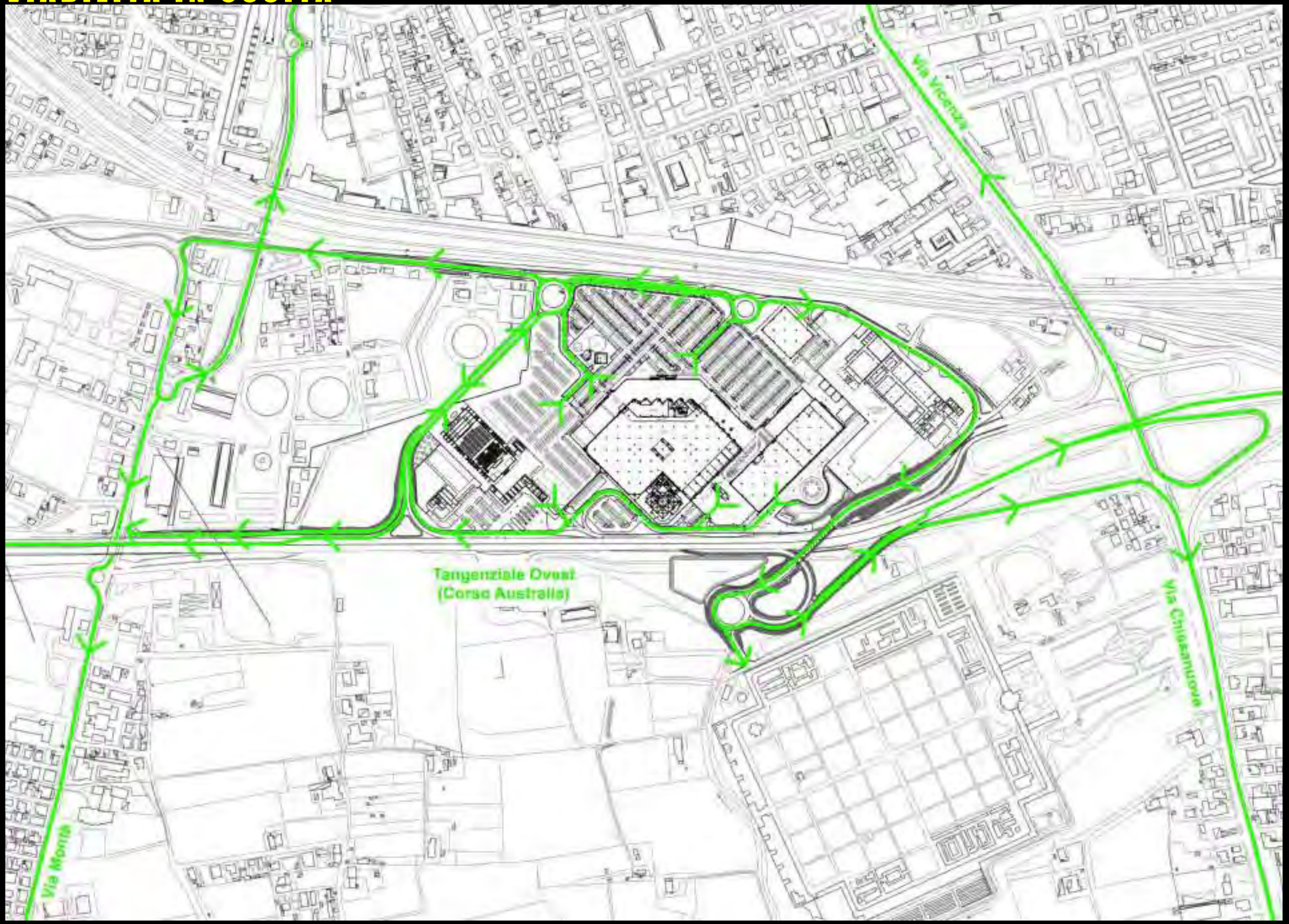
# VIABILITÀ IN ENTRATA



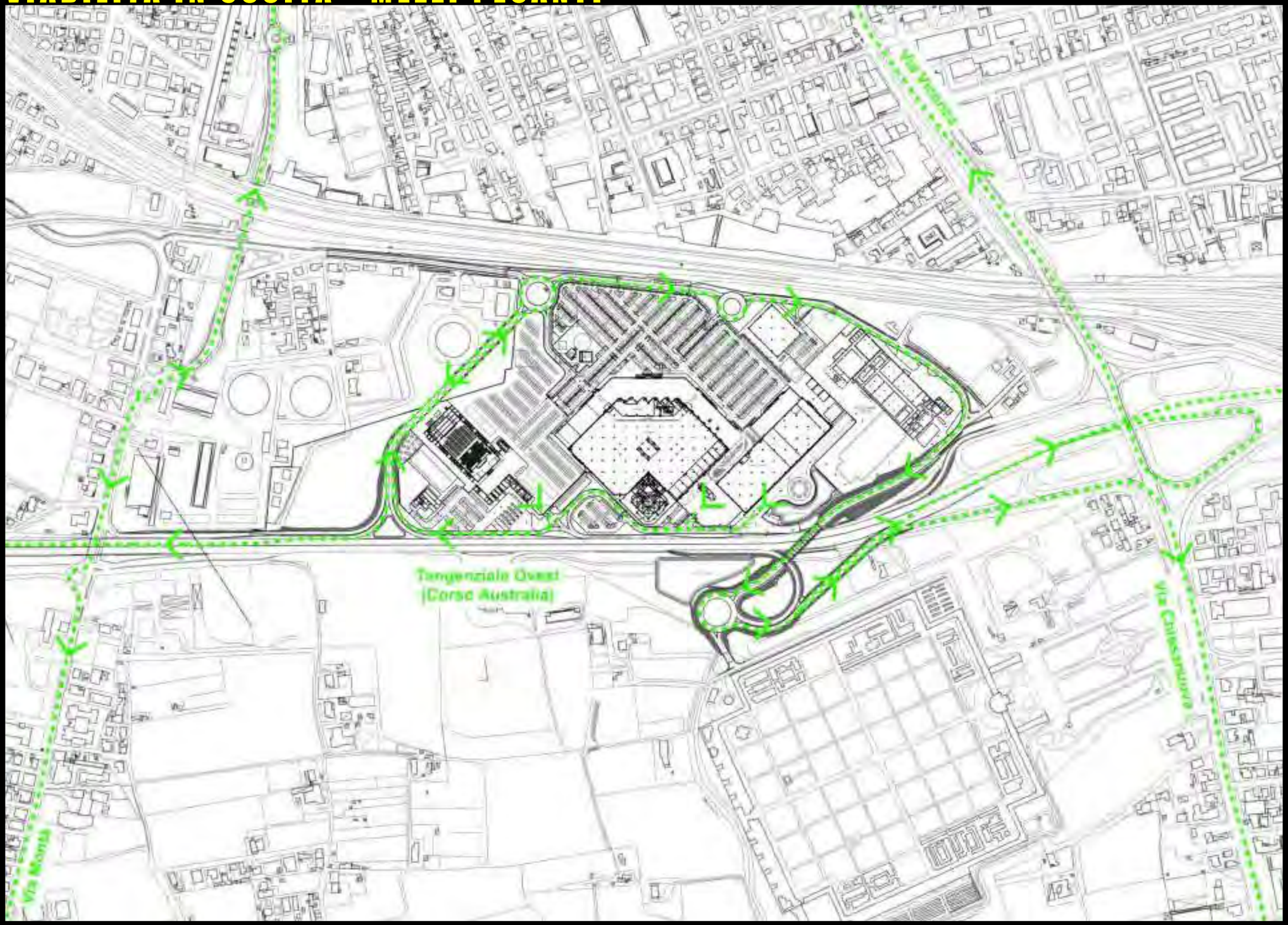
# VIABILITÀ IN ENTRATA - MEZZI PESANTI



# VIABILITÀ IN USCITA



# VIABILITÀ IN USCITA - MEZZI PESANTI



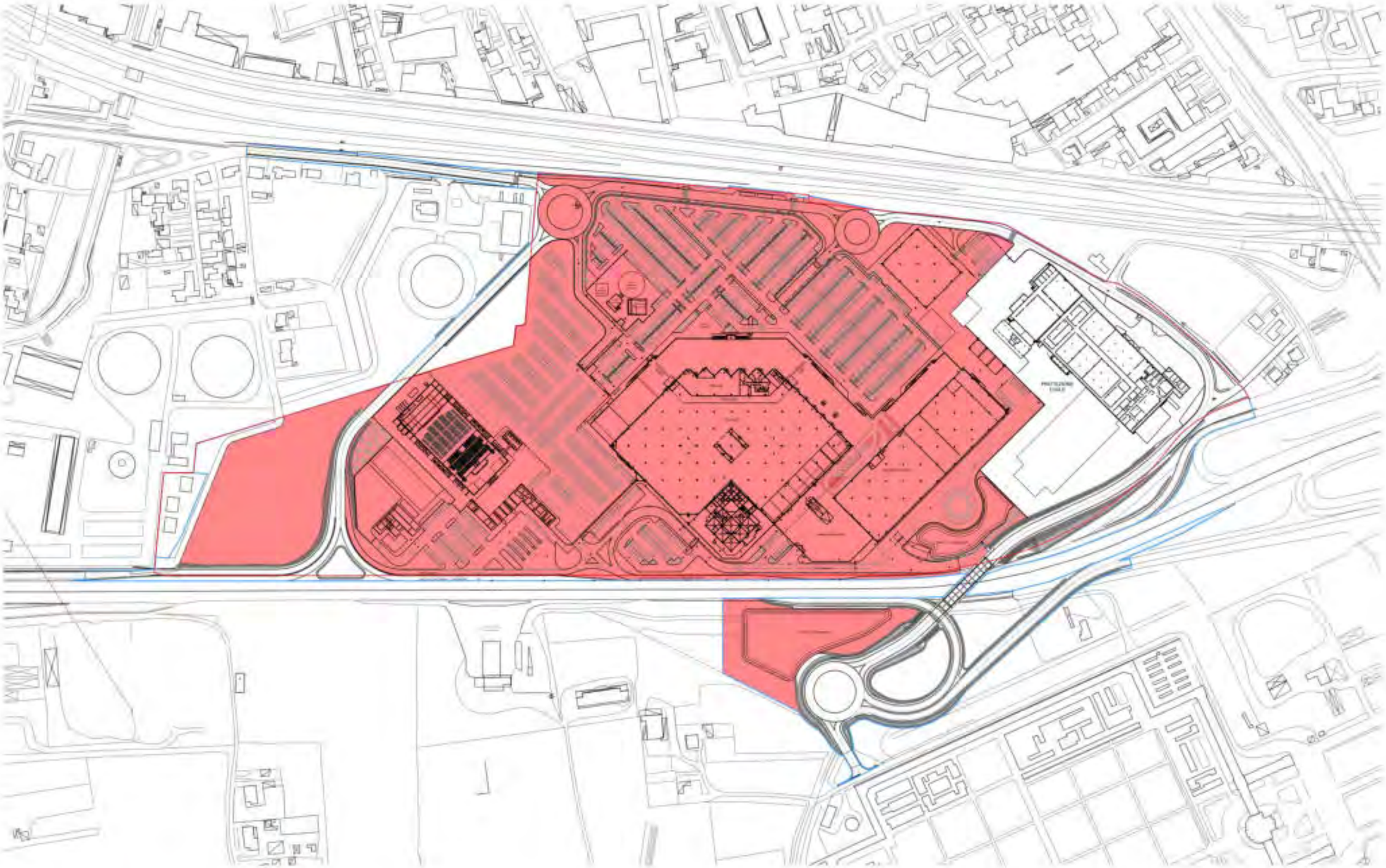
# IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - DATI URBANISTICI

| **Art.22 NTA del P.I. - ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE – Zona P.T.s.** | |
|---|---|
| Calcolo superfici dell'area di intervento: | |
| superficie dell'area P.T.s. Calcolata su tutta l'area di proprietà Comunale esclusa la viabilità principale di accesso (vedasi schema) | **185.787,80 mq** |
| ambito di intervento in proprietà comunale | 196.172,67 mq |
| ambito di intervento fuori dalla proprietà comunale dell'ex foro boario | 40.520,20 mq |
| **Superficie totale ambito di intervento** | **236.692,87 mq** |

## DATI DELL'INTERVENTO:

| | |
|---|---|
| **superficie coperta residua dopo la demolizione** | **47.312,51 mq** |
| **superficie coperta edifici in progetto da costruire (albergo 2 piani 1.044,00mq + planetario 498,86 mq + nuove pensiline ingressi e rampa mobile LM 242,96 mq + pensilina carico e scarico 979,93 mq + chiusura cavedio L3 280,73)** | **3.046,48 mq** |
| **TOTALE SUPERFICIE COPERTA PROGETTO** | **50.358,99 mq** |
| | |
| **DATI PARZIALI DELLE S.L.P. IN BASE ALLA DESTINAZIONE D'USO:** | |
| protezione civile e magazzini Comunali non si considerano perchè ad uso pubblico | ~~12.246,08 mq~~ |
| punti vendita: L1 + L2 + L3 + + Z1 + Z2 | 28.028,78 mq |
| Spettacolo e altro: G1 + G2a + G2b + G3 + G6 + G7 + G8 + G9 | 8.885,86 mq |
| Albergo : G4 due piani + G5 planetario | 2.736,86 mq |
| | |
| **TOTALE SLP DI PROGETTO ESCLUSA LA PROTEZIONE CIVILE** | **39.651,50 mq** |

| **CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI sulla SZ:** | |
|---|---|
| Superficie edificabile (Se) non superiore al 33% della Sz | 61.309,97 mq |
| superficie scoperta a servizi 67% della Sz | 124.477,83 mq |
| 20% della sup. scoperta a verde | 24.895,57 mq |
| indici ambientali : alberature n.80/ha, arbusti n.120/ha | n.199 alberi n.299 arbusti |
| Indice territoriale di zona s.l.p. 0,4 Mq/mq di Sz | 74.315,12 mq |
| Ip: indice di permeabilità | 55.736,34 mq |
| dotazione di parcheggi (1 mq /1mq s.l.p.) per parte non commerciale | 8.885,86 mq |
| dotazione di parcheggi parte commerciale L1 + L2 + L3 + + Z1 + Z2 (0,5 mq /1mq s.l.p.) | 14.014,39 mq |
| area a parcheggio nuova edificazione albergo e planetario (1 mq /1mq s.l.p.) | 2.736,86 mq |
| area a parcheggio aggiuntiva per nuova edificazione albergo, planetario (mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p) | 752,17 mq |
| area a parcheggio aggiuntiva per le demolizioni | 719,62 mq |



**LEGENDA**

Area proprietà comunale

Ambito di intervento

area in concessione

## INDIVIDUAZIONE DELL'AREA IN CONCESSIONE

scala 1:3000

**LEGENDA**

- Area proprietà comunale
- perimetro S.Z. da P.I.
- Ambito di intervento
- Ambito attività commerciali

**Leroy Merlin - slp totale= 24.138,40 mq:**

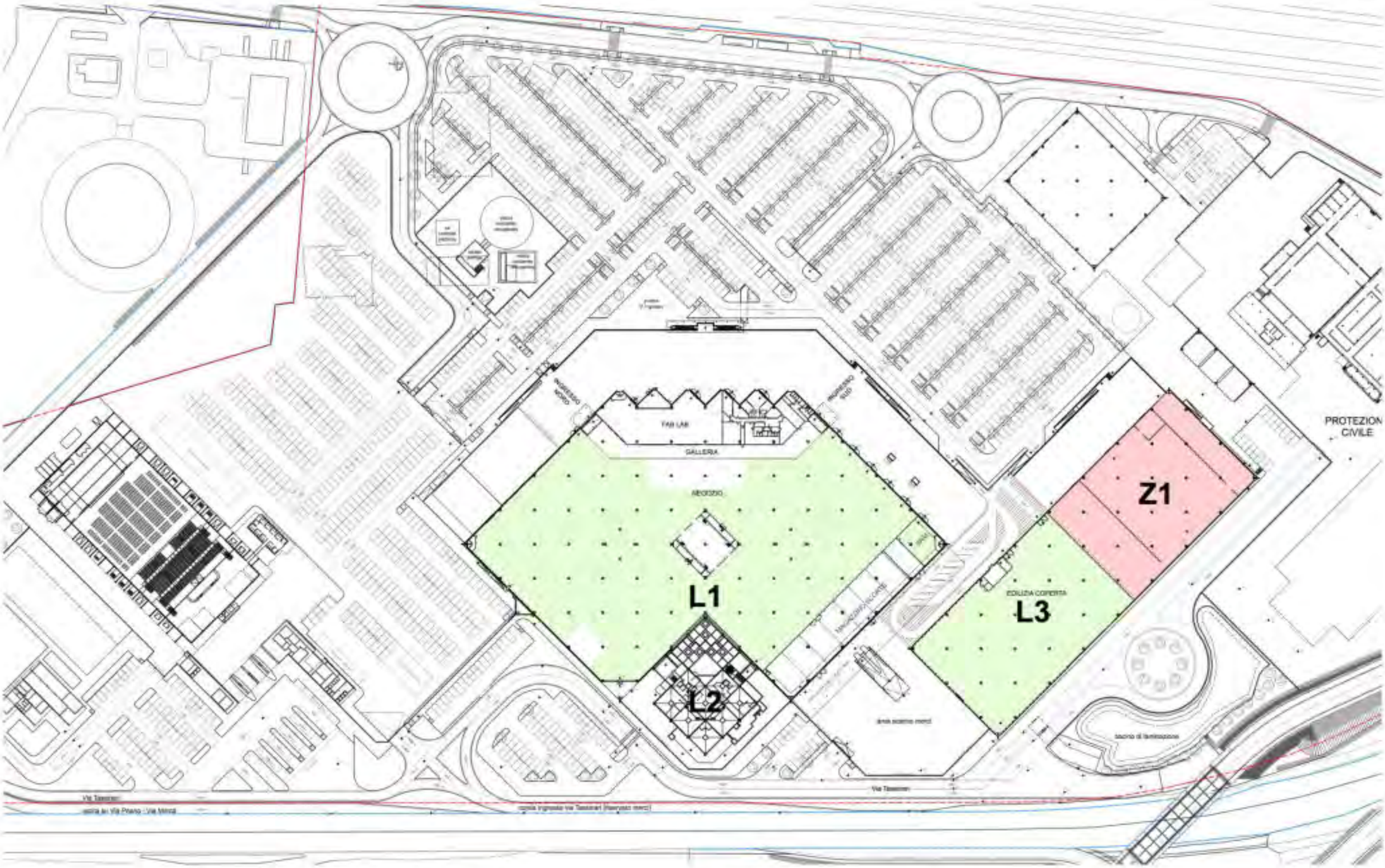
- L1 punto vendita, uffici, laboratori slp=15.988,33 mq
- L2 non utilizzato (da definire) slp=2.560,55 mq
- L3 punto vendita edilizia coperta slp=4.070,88 mq
- Porici esistenti slp=275,75 mq
- pensiline in progetto slp=1.222,89 mq

**Z da definire - slp totale=3.890,38 mq:**

- Z1 Punto vendita slp=3.705,27 mq
- Z2 da definire slp=118,45 mq
- Pensiline esistenti slp=68,66 mq

## SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - AMBITO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

scala 1:1500




**LEGENDA**

- Area proprietà comunale
- perimetro S.Z. da P.I.
- Ambito di intervento
- Ambito attività commerciali

**Leroy Merlin - sup. vendita totale = 15.005,85 mq:**

- L1 punto vendita sv=11.022,41 mq
- L3 punto vendita edilizia coperta sv=3.983,43 mq

**Z da definire - sup. vendita totale = 3.605,26 mq:**

- Z1 Punto vendita slp= 3.605,26 mq

## SUPERFICIE DI VENDITA - AMBITO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

scala 1:1500

**Fotopiano - Stato di fatto**

**SOLUZIONE 17**
22 settembre 2016

**Fotopiano - Inserimento del progetto**

**SOLUZIONE 17**
22 settembre 2016

**Vista aerea da Nord - Stato di fatto**

**Vista aerea da Nord - Inserimento del progetto**

**Vista aerea da Sud - Stato di fatto**

**Vista aerea da Sud - Inserimento del progetto**

**Vista da corso Australia (dir.Nord) - Stato di fatto e inserimento del progetto**

**SOLUZIONE 17**
22 settembre 2016

**Vista da corso Australia (dir.Nord, da sotto il nuovo cavalcavia) - Stato di fatto e inserimento del progetto**

**SOLUZIONE 17**
22 settembre 2016

**Vista da corso Australia (dir.Sud) - Stato di fatto e inserimento del progetto**

**SOLUZIONE 17**
22 settembre 2016