

TRIFOGLIO SpA



COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO
Provincia di Padova

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
SELVAZZANO-EST

PROPOSTA PRELIMINARE
PER LA FORMAZIONE DI UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
CONFORME ALLE PREVISIONI DEL PATI AREA METROPOLITANA

Novembre 2011

CONTENUTI DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

1. Rapporto con il PATI

In conformità a quanto definito dal PATI l'area oggetto dell'intervento viene assunta nella sua totalità (**mq. 361.961**) come **Ambito di trasformazione urbanistica e riconversione funzionale** (art.19.2.5).

Il PATI individua l'Ambito come nuovo polo di interesse sovracomunale dove ubicare servizi ed attrezzature (art.20) a carattere **sportivo, culturale ed espositivo**, e prevede la collocazione di due **parcheggi di interscambio** di carattere metropolitano (art.21). I due parcheggi sono a servizio dell'attestamento della linea tranviaria SIR (a Nord sulla via Monte Grappa) e della bretella di collegamento con il GRAP (a Sud sulla via S.Antonio).

Lo stesso Ambito è indicato come preferenziale per la collocazione di una **Grande Struttura di Vendita**(art.10.2.12).

Viene inoltre attribuita una linea preferenziale di sviluppo insediativo (art.19.2.3) ortogonale alla via Monte Grappa (SS250) con asse sul proseguimento della via Monte Solarolo (quartiere San Domenico) in direzione della via S.Antonio.

2. Rapporto con il PRG vigente

L'ambito risulta attualmente articolato in quattro ZTO il cui potenziale edificatorio assomma a complessivi **mq/SU 183.683**

mq. 89.338	per Funzioni di interesse collettivo (F3/1 ex Seminario)
mq. 59.329	per Istruzione superiore (F.1/1)
mq. 33.224	per Commerciale/Direzionale (F1.1 mq. 24.720 - D3/2.3 mq. 8.504)
mq. 1.792	per Servizi connessi all'interscambio (F4).

Il PRG prevede l'attuazione delle diverse ZTO in base alle specifiche destinazioni, ovvero lo sviluppo di un'apposita **pianificazione unitaria estesa all'intero Ambito** che consenta di articolare diversamente le capacità edificatorie **attualizzando** le funzioni da collocare.

3. Definizione del potenziale edificatorio

In considerazione della richiesta di attualizzare il mix funzionale che caratterizza l'Ambito il Proponente **rinuncia al potenziale edificatorio** concesso dal PRG alla ZTO F3/1 ex Seminario e assume come potenziale edificatorio della ZTO la sola SU esistente di **mq. 38.750**equivalente ad un indice di UF di 0,26 mq/mq. In questo modo l'Ambito riduce il proprio potenziale edificatorio di **mq/SU. 50.588**.

Di conseguenza si assume per l'Ambito un potenziale edificatorio complessivo di **mq/SU 133.096** al netto delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che risultano urbanisticamente prive di SU, ma che non potranno in ogni caso superare i mq/SU 50.588, confermando di fatto la capienza massima già prevista dal PRG come volumetria fisicamente percepibile.

4. Mix funzionale

L'Ambito ospiterà un mix funzionale che darà attuazione alle destinazioni previste a livello metropolitano dal PATI integrandole con funzioni di carattere locale, coerenti al dimensionamento dello strumento urbanistico generale e puntualmente definite in sede di PAT e strumenti attuativi. Le funzioni che verranno ospitate all'interno dell'Ambito dovranno assolvere specifiche aspettative:

- rafforzare il ruolo di collegamento tra Area Metropolitana e Parco dei Colli;
- sostenere la qualificazione dei servizi pubblici previsti di livello metropolitano
- completare e valorizzare il quartiere San Domenico
- garantire un elevato livello di qualità/sostenibilità ambientale
- offrire soluzioni tipologiche innovative e performanti
- svolgere un'azione sinergica mirata a garantire la sicurezza H24

L'obiettivo è quello di qualificare l'Ambito come parte integrante del più ampio sistema turistico, economico e sociale costituito dall'intero territorio comunale, utilizzando il supporto delle infrastrutture di mobilità già esistenti e programmate, per ampliare la sua sfera di influenza e coinvolgere un più ampio bacino di utenza.



Figura 1 - L'Ambito Selvazzano Est con l'ex-Seminario

Il mix funzionale proposto esclude le sole funzioni di carattere produttivo e calibra in modo attento le destinazioni residenziale, direzionale e commerciale, completandole con attività compatibili e attrezzature pubbliche di rango metropolitano. La definizione quantitativa e qualitativa dell'intervento garantisce tuttavia quel grado di flessibilità sufficiente per cogliere eventuali opportunità che il ruolo strategico dell'area potrà assumere nel medio periodo coincidente alla validità dello strumento attuativo.

5. Funzione Residenziale

La funzione residenziale sarà caratterizzata da tipologie a bassa densità articolate in lotti edificabili per villette (2 piani, unifamiliari, bifamiliari e a schiera corta), palazzine plurifamiliari (3/4 piani) e piccoli condomini (4/5 piani), a cui si aggiungerà un sistema di tre torri di media altezza

(10/13piani) che assolverà il ruolo di marker territoriale dell'intervento, in sostituzione del volume dell'ex-Seminario che sarà completamente demolito. La scelta di procedere con un'articolazione in micro-lotti a tipologia differenziata coordinati da un disegno ambientale ed infrastrutturale unitario è mirata ad offrire un'ampia varietà di prodotti abitativi di qualità che possano entrare gradualmente sul mercato ed essere realizzati da diversi soggetti qualificati appartenenti al panorama imprenditoriale locale.



Figura 2 – Riferenze: il progetto di un edificio residenziale a torre eco-sostenibili

6. Funzione Direzionale

La funzione direzionale verrà realizzata per la sola componente terziaria complementare alla residenza, mentre la componente direzionale (edifici monofunzionali) verrà di norma realizzata solo a fronte dell'effettiva richiesta da parte del mercato. In considerazione di tale condizione la posizione dei lotti direzionali risulta marginale ed indifferente rispetto al disegno dell'Ambito pur qualificandosi come appartenente alla valorizzazione ambientale complessiva.



Figura 3 – Riferenze: Alcuni edifici ad uffici in un business park

7. Funzione Commerciale

La funzione commerciale GDO viene confermata nella consistenza già prevista dal PRG vigente (**mq/SU 33.200**) e nella posizione che lo stesso strumento gli aveva assegnato, andando ad occupare la porzione Sud dell'Ambito (ex ZTO F1/1).

La soluzione tipologica proposta sarà particolarmente attenta alla mitigazione ambientale ed all'inserimento nel contesto paesistico, ricercando soluzioni morfologiche e materiche connesse all'impiego della bio-architettura. Il sistema commerciale sarà articolato lungo un percorso pedonale coperto, arricchito da piazze e spazi attrezzati, che configuri una soluzione analoga ad un "asse commerciale naturale" sul quale prospettano, in sequenza, esercizi ed attività di varia dimensione e merceologia gestiti in forma coordinata.



Figura 4 - Riferenze: coperture a verde per mitigare l'impatto ambientale

8. Funzioni Compatibili

Le funzioni principali (residenziale e direzionale) prevedono al loro interno un max del 20% di funzioni compatibili. Le funzioni compatibili potranno essere più specificamente declinate in sede di pianificazione esecutiva.

Per funzioni compatibili si intendono quelle diverse dalla principale che si integrano nella funzionalità dell'intervento edilizio utilizzando parte dell'edificio o sue porzioni a vocazione specifica. In via del tutto indicativa e non esaustiva si indicano come funzioni compatibili: negozi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività professionali, agenzie bancarie e di viaggio, uffici aperti al pubblico, ecc.

9. Dimensionamento del mix-funzionale

Il potenziale edificatorio massimo ammesso per l'Ambito è quello assunto dall'attuale PRG Vigente per le diverse ZTO che lo compongono, con riduzione della ZTO F3/1 (ex-Seminario) allo stato di fatto.

La consistenza complessiva è quindi pari a mq/SU 133.096.

In considerazione della qualità ambientale ed edilizia che si intende attribuire all'intervento e delle specifiche tipologie residenziali prescelte per garantire l'ottenimento di tale risultato è ipotizzabile che tale consistenza debba essere ridotta di circa il 10% portando di fatto il dimensionamento attuabile a complessivi mq/SU 115.000 così articolati:

Residenza	mq/SU 56.300
Direzionale	mq/SU 25.500
Commerciale	mq/SU 33.200

Il mix funzionale presenta una prevalenza residenziale la cui attuazione verrà articolata dal cronoprogramma nell'arco della validità complessiva dello strumento attuativo (10 anni), mentre per la funzione direzionale l'attivazione avverrà in relazione alle effettive esigenze del mercato. La funzione commerciale troverà invece immediata attuazione e comporterà la realizzazione di gran parte delle opere infrastrutturali relative all'ambito (viabilità di contorno, parcheggi, asse pedonale centrale, Parco del Campus).



Figura 5 - Masterplan della proposta di intervento

Nel caso in cui la pianificazione esecutiva consenta il recupero parziale del potenziale edificatorio inespresso (mq/SU 18.095), si provvederà ad articolare diversamente l'utilizzo delle aree a standard che vengono già garantite (cessione e/o asservimento) in quantità sufficiente alla totalità del potenziale edificatorio ammesso (mq/SU 133.096).

Diversamente per quanto riguarda gli oneri urbanizzativi si provvederà al versamento dei soli importi afferenti la consistenza edilizia prevista in sede di pianificazione attuativa.

10. Funzioni pubbliche e di interesse generale

Le funzioni pubbliche e/o di interesse generale da insediare all'interno dell'Ambito sono rappresentate da:

- asilo nido/scuola materna a 6 sezioni

- scuola media a 4 sezioni
- liceo a 7/8 sezioni (prevista la sola cessione dell'area di pertinenza)
- parco pubblico collegato con il Fiume Bacchiglione
- piazze, percorsi pedonali e ciclabili attrezzati
- punto di approdo e servizi di balneazione
- Forum Hall da 3.000/5.000 posti

Verranno inoltre realizzati due parcheggi di interscambio a servizio del trasporto pubblico (SIR e linee su gomma) e dell'accesso GRAP, coincidenti e sinergici al sistema dei parcheggi in uso alla GDO che risulta sovradimensionato per l'afflusso feriale.

Per ottimizzare l'accessibilità e l'intercambio pubblico/privato si propone inoltre di prolungare la prevista linea SIR lungo la via Monte Grappa fino a raggiungere la parte Sud dell'area al fine di:

- servire le attrezzature pubbliche (liceo) e di interesse pubblico (Forum Hall) di livello metropolitano previste all'interno dell'ambito
- migliorare la fruibilità pedonale da parte degli abitanti del quartiere S.Domenico
- mantenere i parcheggi in una posizione più esterna rispetto al centro abitato evitando la penetrazione veicolare
- favorire la mitigazione ambientale delle notevoli superfici dedicate alla sosta
- razionalizzarne l'uso sinergico nelle diverse occasioni provocate dalla compresenza di funzioni attrattive (diurno/serale, feriale/week-end, stagionale, ecc.).

E' inoltre prevista un'importante opera infrastrutturale esterna all'Ambito, ma funzionale all'intero quadrante Est del territorio comunale, rappresentata da un ponte/passerella ciclopedonale che collegherà le due sponde del Bacchiglione in corrispondenza della zona compresa tra i due ponti.



Figura 6- Riferenze: attrezzature semplici e materiali naturali per qualificare le aree fluviali

11. Organizzazione del sistema delle attrezzature

Le attrezzature ed i servizi rivolti al pubblico sono organizzati lungo due assi principali:

- l'asse verticale (Nord/Sud) che si rivolge ad un'utenza proveniente dall'area metropolitana e dalla zona dei Colli che utilizza per gli spostamenti il mezzo privato
- l'asse orizzontale (Est-Ovest) che si rivolge alla popolazione locale e a chi utilizza il mezzo pubblico.

Lungo l'asse verticale si trovano attrezzature diversificate poste in sequenza progressiva:

- la rotonda di attestamento sulla bretella del GRAP
- i parcheggi di interscambio
- il percorso pedonale protetto lungo cui si affaccia il sistema commerciale della GDO
- il Forum Hall con i suoi spazi esterni accessori
- il Parco urbano del Campus
- il Parco attrezzato del Bacchiglione
- il Parco fluviale con l'approdo e l'area di balneazione estiva

Diversamente l'asse orizzontale assume il ruolo di viale pedonale attrezzato fortemente connotato ("promenade") che pone in sequenza:

- il quartiere San Domenico
- la sistemazione pedonale che rallenta il traffico lungo la via Monte Grappa
- la fermata della SIR
- le scuole comunali (materna e media)
- il liceo provinciale
- il Parco urbano del Campus
- il Forum Hall
- il collegamento pedonale minore alla via S. Antonio



Figura 7 - Referenze: l'asse pedonale centrale elemento di connessione tra verde e città

L'asse urbano di maggiore rilievo è sicuramente quello rappresentato dalla "promenade" che si articola in un interessante sequenza di momenti aggregativi diversamente rappresentativi:

- la "piazza" urbana corrispondente al primo tratto che incrocia la via Monte Grappa e su cui prospettano l'ingresso alle scuole e gli esercizi al piede delle costruzioni (portico commerciale)
- la "piazza" antistante il liceo che diventa parte integrante del Campus e momento di accesso al Parco urbano
- la "piazza" del Forum Hall con l'accesso al percorso commerciale.

12. Organizzazione dell'accessibilità

Il sistema di accessibilità è riferito a due diverse origini di traffico. L'accessibilità dal bacino locale è prevista tramite la SS250 mentre l'accessibilità dal bacino metropolitano è prevista tramite la bretella di collegamento al GRAP.

In considerazione del mix funzionale proposto anche le destinazioni del traffico vengono distinte in due principali bersagli ubicati rispettivamente a Nord e a Sud dell'Ambito: la funzione residenziale ed i servizi di livello locale, che comportano volumi di traffico contenuti; e le funzioni di rango metropolitano (commercio GDO, Forum Hall, Direzionale), che comportano volumi di traffico elevati con concentrazioni in specifiche giornate e fasce orarie.

Obiettivo dell'intervento è mantenere distinta la gerarchia stradale scoraggiando l'attraversamento dell'abitato per raggiungere la città di Padova e le nuove destinazioni di rango metropolitano.

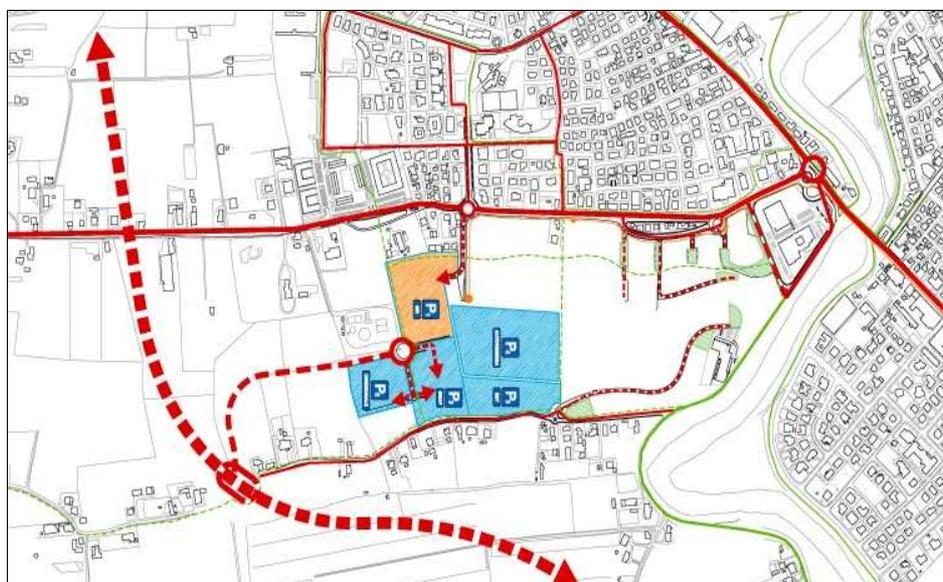


Figura 8 - Il sistema dell'accessibilità e dei parcheggi

Di conseguenza il sistema di circolazione veicolare esistente, che sarà opportunamente potenziato adeguando le sezioni stradali con piste ciclabili, marciapiedi e corsie preferenziali (SIR), dovrà sostenere il solo traffico indotto dalle funzioni residenziali e dai servizi di interesse locale, mentre la nuova bretella di collegamento allo svincolo del GRAP sarà realizzata unicamente a sostegno del sistema dei parcheggi al servizio alle funzioni di rango metropolitano e non avrà interferenze con la rete locale.

Sul fronte Ovest il sistema è rappresentato dall'attuale via Monte Grappa (SS250) che verrà riorganizzata per ospitare anche la futura sede della SIR e sarà caratterizzata, in corrispondenza della via Monte Solarolo, dall'attraversamento pedonale della "promenade"(realizzato mediante innalzamento del piano stradale alla quota marciapiede e trattamento materico superficiale analogo alla pavimentazione pedonale)ed in corrispondenza della via S.Domenico, dalla rotonda di accesso al sistema dei parcheggi di interscambio locale (parcheggio SIR).

Sul fronte Sud, al termine della bretella di collegamento al GRAP, situata a margine dell'area del depuratore, verrà realizzata una rotonda che darà accesso a tre diverse zone di parcheggio: il parcheggio Direzionale, il parcheggio GRAP, ed il parcheggio Est a cui si aggiunge l'autorimessa interrata al di sotto del sistema commerciale GDO. L'insieme di questo potente sistema per la sosta verrà opportunamente gestito al fine di contenere l'eccesso di superfici pavimentate e garantire un servizio sinergico alle diverse funzioni di rango metropolitano.

Sul fronte Est il sistema è rappresentato dall'attuale via S.Antonio, riservata al traffico residenziale locale che verrà ampliata al fine di adeguarla alla normativa vigente ed agevolare la sosta occasionale di visitatori ai residenti esistenti (piccole piazzole per la sosta di 2/3 veicoli). La strada avrà una sezione costante ed in corrispondenza della rampa che la collega alla strada di argine un trattamento materico particolare. Infine la strada di argine avrà una diversa sezione ed assumerà una connotazione più favorevole al traffico ciclabile.

Sul fronte Nord verrà realizzato un nuovo collegamento viario tra la strada di argine e la via Monte Grappa che definirà l'isolato commerciale/terziario esistente, creando un anello di circolazione di sezione adeguata sul quale verranno anche attestati parcheggi a servizio della zona e del parco.

Una particolare attenzione è stata rivolta al sistema delle piste ciclabili che trovano all'interno dell'Ambito un notevole sviluppo sia in affiancamento alla viabilità ordinaria, sia in forma autonoma internamente agli spazi a parco o lungo l'asse pedonale centrale. L'intero sistema tende a valorizzare le preesistenze naturali, a raggiungere agevolmente le funzioni di interesse collettivo ed a riammagliare i collegamenti urbani ed extraurbani esistenti.

Per quanto riguarda l'accessibilità pubblica, ad oggi garantita dai mezzi su gomma che percorrono la via Monte Grappa, si prende atto della previsione di un nuovo tracciato della SIR che percorrendo la via Padova arriva fino alla rotonda di via Euganea, e si ipotizza un suo prolungamento lungo la via Monte Grappa, a servizio del nuovo liceo e del Forum Hall, fino a raggiungere il parcheggio di interscambio a Sud dell'Ambito (parcheggio SIR). Lo stesso parcheggio assume valenza anche in assenza di tale previsione in quanto potrà essere utilizzato per l'interscambio con l'attuale servizio pubblico su gomma.

13. Organizzazione del sistema energia-ambiente

L'Ambito sarà oggetto di un progetto urbanistico/architettonico/ambientale ad alta sostenibilità con utilizzo di sistemi energetici da fonti rinnovabili e di materiali di bio-edilizia.

La strategia energetica sarà fondata sulla trigenerazione, sull'utilizzo dell'acqua di falda e sulle fonti rinnovabili, aumentando l'efficienza della produzione rispetto ad una generazione convenzionale.

Il rispetto dei concetti e delle caratteristiche architettoniche del progetto, la minimizzazione dell'impatto degli impianti, l'indipendenza energetica del sito, l'utilizzo delle risorse esistenti in loco, l'efficienza dei sistemi energetici, la riduzione dei consumi e delle emissioni inquinanti, la flessibilità ed adattabilità ai veloci cambiamenti delle tecnologie energetiche rappresenteranno le linee guida della strategia energetica.

Il sistema di produzione potrà essere articolato in due centrali situate agli estremi dell'Ambito, ciascuna a servizio di un gruppo di edifici. Tale soluzione garantirà i vantaggi assicurati dalla centralizzazione dei sistemi di produzione, ovvero maggior sicurezza e controllo dell'impatto ambientale (segregazione e limitazione dei centri di produzione), garanzia di efficienza manutentiva, maggiori rendimenti e minore potenza installata, facilità di riconversione della fonte di energia primaria, possibilità di applicazione di soluzioni ad alto livello tecnico, possibilità di riserva intrinseca.

Il sistema di gestione della produzione energetica utilizzerà le fonti di energia rinnovabili presenti nel sito integrandosi di fatto nel disegno del sistema ambientale e pertanto potrà contribuire al suo mantenimento partecipando alle attività di manutenzione (acque superficiali, verde, ecc.)

14. Ritorni socio-economici

Sul piano dei ritorni socio-economici verranno tutelati ed incentivati:

- gli addetti locali, ed in particolare i giovani e le donne, che saranno oggetto di specifiche convenzioni riferite ai nuovi posti di lavoro derivanti dalla funzione commerciale;
- gli operatori locali ed i nuovi imprenditori, che saranno oggetto di formule di prelazione riguardanti l'acquisizione e/o la locazione di spazi commerciali e direzionali;
- le imprese di costruzione locali qualificate, che grazie al sistema urbanistico proposto potranno partecipare all'operazione mediante l'acquisizione di lotti urbanizzati proporzionati alle loro disponibilità economiche-finanziarie
- i residenti locali, ai quali verranno riservate condizioni di accesso ad una quota di residenza agevolate e regolamentate da apposita convenzione

L'occupazione permanente nel breve periodo (3 anni) interesserà circa 625 addetti, che potranno salire a 1.625 nel medio periodo (10 anni) corrispondente alla durata del piano attuativo.

Nel breve periodo le attività commerciali GDO previste comporteranno un'occupazione stimata in base a parametri correnti (50 mq/add) in circa 660 addetti, mentre il Forum Hall potrà impiegare stabilmente da 20 a 30 addetti in ragione della sua gestione. Entrambe le attività comporteranno inoltre un'occupazione indotta da attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e per quanto riguarda il Forum Hall dall'organizzazione di spettacoli ed eventi. L'occupazione indotta non viene stimata in termini di nuovi posti di lavoro, ma comporterà incremento di attività per le aziende e gli artigiani già presenti sul territorio. Nel medio periodo le attività di carattere direzionale comporteranno la potenziale occupazione di circa 1.000 addetti (25 mq/add), oltre al fenomeno di occupazione indotta già descritto.

In fase di cantiere è inoltre prevista un'occupazione temporanea di manodopera. Se si ipotizza una durata dei lavori di dieci anni e un'incidenza della manodopera sui costi del 25%, applicando i parametri di categoria otteniamo un'occupazione media/anno in fase di cantiere di circa 350 operai/artigiani a cui si aggiungono 35 addetti tra impiegati e staff tecnico (10%) e un indotto di 75 persone (20% sul totale). Anche in questo caso non si ipotizzano nuovi posti di lavoro, ma si

confermano circa 100.000 giornate/anno (460 addetti x 225 gg) di lavoro per gli addetti di bacino operantini settori interessati.

Sul piano dei ritorni economici pubblici dell'operazione, fermo restando il pagamento degli oneri urbanizzativi tabellari che saranno regolati sulla progressione del cronoprogramma operativo, il Proponente metterà a disposizione del Comune un onere aggiuntivo proporzionale all'incremento di valore assunto dalle aree a seguito della trasformazione urbanistica e ponderato in rapporto agli oneri finanziari e al rischio di mercato.

Gli oneri urbanizzativi e l'onere aggiuntivo saranno investiti prevalentemente nella qualificazione dell'Ambito e conseguentemente scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste dal piano attuativo.

Il contributo costo di costruzione che verrà interamente versato al momento dell'attivazione dei diversi titoli abilitativi alla costruzione, costituirà un introito "una tantum" per il Comune, mentre l'ICI e la tassa sui rifiuti andranno ad aumentarne il gettito annuale derivante dalla tassazione degli immobili.

15. Forum Hall

Il Forum Hall sarà oggetto di una specifica convenzione che prevederà la sua realizzazione (progettazione, costruzione, allestimento, manutenzione) a fronte della gestione privata per un periodo variabile in rapporto alla sostenibilità economica-finanziaria dell'intervento.

Durante il periodo di gestione privata verranno definite una serie di "facilitazioni" atte a favorire l'utilizzo da parte di enti e società individuate dal Comune.



Figura 9 - Referenze: il Forum Hall struttura aperta e coperta per spettacoli ed eventi

Il Forum Hall consisterà in uno spazio polifunzionale, con un mix efficace di sport, tempo libero, benessere, business e cultura, in grado di superare il concetto classico di Palazzetto dello Sport.

L'obiettivo è quello di realizzare un nuovo concetto di servizio all'utente comune, ma di qualità, aperto a tutti i potenziali utenti e fortemente orientato all'uso settimanale da parte di un target locale, con particolare attenzione all'offerta di un servizio completo ed unico sul territorio.

I diversi spazi funzionali saranno concepiti per avere una totale indipendenza, ma nel contempo, potersi collegare per fornire un'azione sinergica che coinvolga complessivamente la struttura che si comporrà di:

- palazzetto dello sport (abilitazione per manifestazioni agonistiche nazionali e internazionali di pallavolo, pallacanestro, pallamano, tennis, calcio a 5, hockey, ginnastica)
- musica e spettacolo (concerti, spettacoli a scena fissa)
- convention e meeting
- eventi (esposizioni fieristiche, moda, agro-alimentare, ecc.)
- palestra, scuola di danza, canto e teatro
- centro benessere e salute
- centro di riabilitazione
- microchirurgia estetica
- bar, pub, ristorante
- uffici e pro-shop
- baby parking

Al fine di garantire successo al progetto si procederà ad una preventiva campagna di marketing e co-branding per avere visibilità e raccogliere l'adesione dei soggetti interessati all'operazione (sponsor, partner, gestori, collaboratori, ecc.).



Figura 10 - Riferenze: il Forum Halledificio di rappresentatività territoriale

In ragione della posizione strategica a cavallo tra l'area metropolitana ed il Parco dei Colli Euganei, della sua accessibilità da un vasto bacino territoriale, dell'ampia dotazione di parcheggi e della qualità che contraddistinguerà l'edificio, il Forum Hall potrà diventare un punto di riferimento per tutte le attività espositive, culturali e di spettacolo di media e grande dimensione, che per ovvie ragioni di sostenibilità ambientale non possono essere ospitate all'interno dei Comuni che costituiscono il Parco e che potranno quindi essere da questi organizzate presso il Forum Hall.

Il suo ruolo sarà quindi quello di supporto e promozione di un più ampio sistema turistico-ricettivo territoriale fortemente qualificato con il quale andrà ad integrarsi senza proporre sovrapposizioni nell'offerta ricettiva e/o di servizi.

DATI RIASSUNTIVI DELLA PROPOSTA

AREA AMBITO SELVAZZANO EST		
PROPRIETA'	MQ	INCIDENZA %
AREA PRIVATA - TRIFOGLIO	330.913	91,42%
AREA PUBBLICA - COMUNE	31.048	8,58%
TOTALE	361.961	100,00%

EDIFICABILITA' PRIVATA		
CONSISTENZA	MQ/SU	INCIDENZA %
AMMESSA DAL PRG VIGENTE	133.095	100,00%
ATTUATA IN AMBITO	115.000	86,40%
RESIDUA PEREQUABILE	18.095	13,60%
DESTINAZIONE	MQ/SU	INCIDENZA %
RESIDENZIALE	56.300	48,96%
DIREZIONALE	25.500	22,17%
COMMERCIALE GDO	33.200	28,87%
TOTALE	115.000,00	100,00%

STANDARD REPERITI		
TIPOLOGIA	MQ/SU	
VIABILITA'	18.791	
PARCHEGGI PUBBLICI	40.646	89.398
PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO	48.752	
VERDE PUBBLICO	41.679	84.984
PIAZZE E PERCORSI	6.740	
FORUM HALL	16.580	
ISTRUZIONE	19.985	
TOTALE	193.173	

CESSIONI		
TIPOLOGIA	MQ	INCIDENZA %
STRADE E PARCHEGGI	59.437	41,16%
VERDE E SERVIZI	84.984	58,84%
TOTALE	144.421	100,00%

ONERI ORDINARI E STRAORDINARI (Costi stimati in Euro)		
DESTINAZIONE	DOVUTI	PREVISTI
STRADE E PARCHEGGI	3.373.816	6.821.420
VERDE E SERVIZI	3.228.803	8.236.300
FORUM HALL (onere straordinario convenzionato)		8.100.000
TOTALE URBANIZZAZIONI	6.602.619	23.157.720

OCCUPAZIONE		
PERMANENTE	ADDETTI/MQ	ADDETTI
COMMERCIO GDO	50	664
FORUM HALL	150	24
DIREZIONALE	25	1.020
TOTALE		1.708

DATI QUANTITATIVI GENERALI

(Elenco tabelle allegate alla relazione)

STATO DI FATTO

Tabella 1	Consistenza catastale delle aree di proprietà
Tabella 2	Consistenza catastale Ambito
Tabella 3	Consistenza catastale privata
Tabella 4	Consistenza edilizia esistente
Tabella 5	PRG Vigente - Consistenza edilizia ammessa
Tabella 6	PRG Vigente - Consistenza edilizia assunta

PROPOSTA

Tabella 7	Consistenza massima ammessa
Tabella 8	Articolazione delle destinazioni

PROPOSTA ATTUAZIONE

Tabella 9	Articolazione delle destinazioni
Tabella 10	Superfici a standard generate - Attuazione
Tabella 10/A	Superfici a standard generate - Potenziale massimo

Tabella 11	Oneri di urbanizzazione
------------	-------------------------

Tabella 12	Aree di urbanizzazione secondaria
------------	-----------------------------------

Tabella 13	Articolazione della superficie di ambito
------------	--

Tabella 14	Articolazione aree fondiarie
------------	------------------------------

Tabella 15	Costi presunti opere di urbanizzazione
------------	--

Tabella 16	Costo presunto del Forum Hall in projectfinancing
------------	---

STATO DI FATTO

Tabella 1

CONSISTENZA CATASTALE DELLE AREE DI PROPRIETA' PRIVATA														
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE		ZTO				PARCO FLUVIALE					
			TOTALE	PARZIALE	F4/1	F3/1	F1/1	D3/2.3						
URB	23	25	133.710											
URB	23	72												
URB	23	78												
TER	23	11	5.550	3.798										
TER	23	13	2.160											
TER	23	14	1.360											
TER	23	15	3.680											
TER	23	18	820											
TER	23	46	623											
TER	23	7	1.880							1.800	80			
TER	23	114	8.030							6.449	1.581			
TER	23	115	5.400							4.926	474			
TER	23	116	5.360							4.749	611			
TER	23	5	1.599											1.599
TER	23	6	898											898
TER	23	8	4.754						4.754					
TER	23	9	628						628					
TER	23	23	804						804					
URB	23	346	20					20						
URB	23	348	6.615					6.615						
TER	23	27	6.524				6.072	452						
URB	23	26	352				352							
TER	23	33	43.220				43.220							
TER	23	52	20.258				20.258							
TER	23	53	21.018				21.018							
TER	23	55	15.440				15.440							
TER	23	57	23.339				23.339							
TER	23	163	150				150							
TER	23	164	146				146							
TER	23	339	17.200				17.200							
TER	23	339	1.100				1.100							
TER	23	340	7				7							
TER	23	341	5				5							
TER	23	342	15				15							
TOTALE PROPRIETA'			330.913		17.924	148.897	148.322	7.087	8.683					

NB - I dati in corsivo si riferiscono a mappali la cui superficie è stata ricavata planimetricamente su base catastale

STATO DI FATTO - CONSISTENZA

Tabella 2

CONSISTENZA CATASTALE AMBITO	
PROPRIETA'	MQ
PRIVATA	330.913
PUBBLICA	31.048
TOTALE AMBITO	361.961

Tabella 3

CONSISTENZA CATASTALE PRIVATA		
ZTO	DENOMINAZIONE	MQ
F4/1	INTERSCAMBIO	17.924
F3/1	SEMINARIO	148.897
D3/2.3	EDIFICATA	7.087
F1/1	ESPANSIONE	148.322
TOTALE AREA PRIVATA IN ZTO		322.230
PARCO FLUVIALE		8.683
TOTALE AREA PRIVATA		330.913

Tabella 4

CONSISTENZA EDILIZIA ESISTENTE		
ZTO	IDENTIFICAZIONE	MQ
F4/1	INTERSCAMBIO	0
F3/1	EX-SEMINARIO	38.750
D3/2.3	EDIFICATA	5.230
F1/1	ESPANSIONE	0
TOTALE AMBITO		43.980

Tabella 5

PRG VIGENTE - CONSISTENZA EDILIZIA AMMESSA					
ZTO		ST	UF	MQ	DESTINAZIONE
F4/1	INTERSCAMBIO	17.924	0,10	1.792	TERZIARIO
F3/1	EX-SEMINARIO	148.897	0,60	89.338	SERVIZI
D3/2.3	EDIFICATA	7.087	COP 40%-H.10	8.504	COMMERCIALE
D/2.3	ESPANSIONE	49.441	0,50	24.720	COMMERCIALE
F1/1		98.881	0,60	59.329	ISTRUZIONE
TOTALE AMBITO		322.230	0,57	183.683	

Tabella 6

PRG VIGENTE - CONSISTENZA EDILIZIA ASSUNTA (PER IL SEMINARIO VIENE RECUPERATA LA SOLA SU ESISTENTE RINUNCIANDO A MQ/SU 50.588)					
ZTO		ST	UF	MQ/SU	DESTINAZIONE
F4/1	INTERSCAMBIO	17.924	0,10	1.792	TERZIARIO
F3/1	EX-SEMINARIO	148.897	0,26	38.750	DA DEFINIRE
D3/2.3	EDIFICATA	7.087	COP 40%-H.10	8.504	COMMERCIALE
D/2.3	ESPANSIONE	49.441	0,50	24.720	COMMERCIALE
F1/1	ESPANSIONE	98.881	0,60	59.329	DA DEFINIRE
TOTALE AMBITO		322.230	0,41	133.095	

PROPOSTA - CONSISTENZA CONFORME A PRG VIGENTE

Tabella 7

CONSISTENZA MASSIMA AMMESSA						
ZTO		ST	UF	MQ/SU	DESTINAZIONE PRINCIPALE	FUNZIONI COMPATIBILI
D3	INTERSCAMBIO	17.924	0,10	1.792	DIREZIONALE	MAX 20%
C2	EX-SEMINARIO	148.897	0,23	38.750	RESIDENZIALE	MAX 20%
D3	EDIFICATA	7.087	COP 40%-H.10	8.504	COMMERCIALE GDO	MAX 20%
D3	ESPANSIONE	49.441	0,50	24.720	COMMERCIALE GDO	MAX 20%
		98.881	0,60	23.732	DIREZIONALE (40%)	MAX 20%
C2					35.597	RESIDENZIALE (60%)
TOTALE AMBITO		322.230	0,41	133.095		

Tabella 8

ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO				
DESTINAZIONE	ST	UF/MEDIO	MQ/SU	INCIDENZA %
RESIDENZIALE			74.347	55,86%
DIREZIONALE			25.524	19,18%
COMMERCIALE GDO			33.224	24,96%
TOTALE AMBITO	322.230	0,41	133.095	100,00%

PROPOSTA - ATTUAZIONE

Tabella 9

ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DA ATTUARE IN AMBITO				
DESTINAZIONE	ST	UF/MEDIO	MQ/SU	INCIDENZA %
RESIDENZIALE			56.300	48,96%
DIREZIONALE			25.500	22,17%
COMMERCIALE GDO			33.200	28,87%
TOTALE AMBITO	322.230	0,36	115.000	100,00%
CONSISTENZA AMMESSA DAL PRG VIGENTE			133.095	100%
CONSISTENZA ATTUATA IN AMBITO			115.000	86%
MQ/SU IN PEREQUAZIONE			18.095	14%

Tabella 10

SUPERFICI A STANDARD GENERATE - ATTUAZIONE							
DESTINAZIONE	MQ/SU	STANDARD GENERATO	DI CUI			m c	ab/teorici
			PARCHEGGI (minimo)		ALTRO (massimo)		
			pubblico	privato			
RESIDENZIALE	56.300	59.115	8.445		50.670	253.350	1.689
DIREZIONALE	25.500	25.500	12.750		12.750		
COMMERCIALE GDO	33.200	66.400	16.600	33.200	16.600		
TOTALE AMBITO	115.000	151.015	37.795	33.200	80.020		
			70.995				

Tabella 10/A

SUPERFICI A STANDARD GENERATE - POTENZIALE MASSIMO							
DESTINAZIONE	MQ/SU	STANDARD GENERATO	DI CUI			m c	ab/teorici
			PARCHEGGI (minimo)		ALTRO (massimo)		
			pubblico	privato			
RESIDENZIALE	74.347	78.065	11.152		66.913	334.563	2.230
DIREZIONALE	25.524	25.524	12.762		12.762		
COMMERCIALE GDO	33.224	66.447	16.612	33.224	16.612		
TOTALE AMBITO	133.095	170.036	40.526	33.224	96.286		
			73.750				

PROPOSTA - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella 11

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI ORDINARI E STRAORDINARI									
DESTINAZIONE	ZONA	SLP	URBANIZZAZIONE PRIMARIA		URBANIZZAZIONE SECONDARIA		ONERI U1+U2	TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE	ONERI STRAORDINARI
		MQ	€/MQ	€	€/MQ	€	€/MQ	€	€
RESIDENZIALE	C	56.300	27,68	1.558.103	40,23	2.264.949	67,91	3.823.052	DISPONIBILITA' IN OPERE A SCOMPUTO
DIREZIONALE	D	25.500	39,71	1.012.605	16,42	418.710	56,13	1.431.315	
COMMERCIALE GDO	D	33.200	24,19	803.108	16,42	545.144	40,61	1.348.252	
TOTALE COMPARTO		115.000		3.373.816		3.228.803	57,41	6.602.619	5.000.000
					ONERE AGGIUNTIVO		43,48		
						ONERE TOTALE		100,89	

PROPOSTA - AREE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tabella 12

ARTICOLAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					
TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	TOTALE STANDARD REPERITO	FABBISOGNO	
PARCHEGGI PUBBLICI A RASO DEDICATI	COMMERCIALE	17.332	40.646	40.646	37.795
	DIREZIONALE	13.358			
	RESIDENZA	9.956			
VERDE PUBBLICO	ARGINE	13.297	41.679	64.999	43.380
	PARCO CENTRALE	19.699			
PARCO FLUVIALE	BACCHIGLIONE	8.683	23.320	19.985	
PIAZZE E PERCORSI	ASSE CENTRALE	6.740			
FORUM HALL	ASSE CENTRALE	16.580			
SCUOLA MEDIA (4 sezioni x 3 classi)	MONTE GRAPPA	10.784	10.784	6.840	
ASILO/MATERNA (6 sezioni)	MONTE GRAPPA				
LICEO (8 sezioni + palestra)	ASSE CENTRALE	9.201	9.201		
CAMPUS LICEO	AREA DI PERTINENZA	9.201	33.289	25.300	
	QUOTA PARTE PARCO CENTRALE	19.699			
	QUOTA PARTE ASSE CENTRALE	4.389			
FORUM HALL	QUOTA PARTE ASSE CENTRALE	16.580			
TOTALE AREE IN CESSIONE E/O USO PUBBLICO			125.630	117.815	
AREE A STANDARD PER PARCHEGGI PRIVATI (COMMERCIALE) DI USO PUBBLICO	PARCHEGGIO SIR MONTE GRAPPA	24.868	48.752	33.200	
	PARCHEGGIO GRAP S. ANTONIO	14.884			
	AUTORIMESSA COMMERCIALE	9.000			
TOTALE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA			174.382	151.015	

PROPOSTA - ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE DI AMBITO

Tabella 13

ARTICOLAZIONE DELA PROPRIETA' CATASTALE			
AREE FONDIARIE		146.740	
PARCHEGGIO EST (USO PUBBLICO)		14.884	
PARCHEGGIO INTERSCAMBIO SIR (USO PUBBLICO)		24.868	
TOTALE PROPRIETA' PRIVATA		186.492	
URBABIZZAZIONI PRIMARIE	STRADE	18.791	59.437
	PARCHEGGI	40.646	
URBANIZZAZIONI SECONDARIE	VERDE	41.679	84.984
	PIAZZE	23.320	
	SCUOLE	19.985	
TOTALE AREE IN CESSIONE		144.421	
STRADE DI PROPRIETA' PUBBLICA		20.975	31.048
VERDE DI PROPRIETA' PUBBLICA		10.073	
TOTALE GIA' IN PROPRIETA' PUBBLICA		31.048	
TOTALE PROPRIETA PUBBLICA		175.469	
TOTALE AMBITO		361.961	

Tabella 14

ARTICOLAZIONE AREE FONDIARIE	
RESIDENZIALE	73.240
DIREZIONALE	12.226
COMMERCIALE	61.274
TOTALE	146.740

PROPOSTA - COSTI PRESUNTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tabella 15

ARTICOLAZIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA						
TIPOLOGIA	COSTO UNITARIO €/MQ	QUANTITA' MQ	COSTO TOTALE		SOMME A DISPOSIZIONE	
VIABILITA' S.ANTONIO/ARGINE (ampliamento)	60	23.825	1.429.500	3.569.740	6.821.420	3.373.816
VIABILITA' MONTE GRAPPA (ampliamento)	60	7.944	476.640			
VIABILITA' BRETELLA GRAP	80	7.177	574.160			
VIABILITA' INTERNA	80	13.618	1.089.440			
PARCHEGGI PUBBLICI A RASO	80	40.646	3.251.680	3.251.680		
					-3.447.605	
VERDE PUBBLICO IN CESSIONE	30	41.679	1.250.370	1.351.100	8.236.300	8.228.803
ARGINE PROPRIETA' DEMANIALE	10	10.073	100.730			
PIAZZE E PERCORSI (escluso Forum Hall)	120	6.740	808.800	808.800		
PONTILE	A CORPO		100.000	100.000		
PONTE PEDONALE SUL BACCHIGLIONE	A CORPO		1.000.000	1.000.000		
SCUOLA MEDIA (4 sezioni x 3 classi)	1.300	2.628	3.416.400	4.976.400		
ASILO/MATERNA (6 sezioni)	1.300	1.200	1.560.000			
					-7.497	
TOTALE COMPARTO					15.057.720	11.602.619
					-3.455.102	

Tabella 16

COSTO PRESUNTO DEL FORUM HALL			
TIPOLOGIA DI OPERA	COSTO UNITARIO €/MQ	QUANTITA' MQ	COSTO TOTALE
OPERE EDILI AL FINITO	1.400	3.600	5.040.000
ALLESTIMENTI	850	3.600	3.060.000
			8.100.000

ELABORATI ILLUSTRATIVI

(Elenco disegni allegati alla relazione)

STATO DI FATTO

1. Articolazione della proprietà
2. Previsioni PRG vigente

PROPOSTA

3. Planivolumetrico
4. Masterplan
5. Articolazione della proprietà
6. Articolazione della superficie di ambito

ELABORATI GRAFICI

(Elenco tavole allegate alla relazione)

Tav.1	Stato di Fatto – Base Catastale – Articolazione della proprietà	1:2.000
Tav.2	Progetto – Sistema della Viabilità e del Parcheggio pubblici/uso pubblico	1:2.000
Tav.3	Progetto – Azzonamento della superficie di ambito	1:2.000
Tav.4	Progetto – Planivolumetrico	1:2.000
Tav.5	Masterplan	1:2.000