

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO IN ZONA MORTISE



Proponente: Aura s.r.l.
Legale rappresentante: Gabriele Favero
Tecnico incaricato: ing. Elena De Toni

Dicembre 2022

Inquadramento territoriale

La presente manifestazione di interesse è finalizzata a proporre un intervento di trasformazione urbanistica su un terreno situato tra le vie Delle Molle e Cascino in zona Mortise.

L'area oggetto della proposta ha superficie pari a circa **110.000 mq** e confina a nord con Via Cascino, a est con immobili a destinazione prevalentemente residenziale, a sud con Via delle Molle e con il tessuto residenziale, a ovest con altri terreni ricadenti in zona agricola e in zona residenziale, oltre che con alcuni edifici a destinazione mista e con l'Istituto tecnico Severi.

Il rione di Mortise è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale con una componente importante di edilizia residenziale pubblica. E' presente una buona dotazione di servizi, con scuole di ogni ordine e grado (asilo nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie di primo e secondo grado e un istituto superiore), centri sportivi per adulti e ragazzi, un centro sociale per anziani, ambulatori medici, farmacia, ufficio postale, centro civico e commerciale, oltre a due centri parrocchiali. Il rione è servito da due linee di trasporto pubblico urbano; sono presenti percorsi ciclabili protetti sulle direttrici principali verso il centro della città e una rete di percorsi ciclo-pedonali anche alternativi al transito lungo la viabilità principale.

L'area oggetto di proposta è collocata nella zona nord del rione, nelle vicinanze dell'autostrada A4 MI-VE e attualmente costituisce uno spazio dismesso e sottoutilizzato dal punto di vista agricolo, anche a causa dell'elevata frammentazione delle proprietà. Nei pressi dell'area si trovano l'ITIS Severi, gli impianti sportivi "Plebiscito", il Parco delle Farfalle con il centro ippico, gli impianti sportivi comunali di Via Vermigli, il palazzetto dello sport San Domenico Savio afferente alla parrocchia di Cristo Risorto.

L'area è comodamente raggiungibile dalla tangenziale nord attraverso Via del Plebiscito e Via Leonati, oppure dall'interno del quartiere attraverso via Madonna della Salute e Via Cascino. Per l'utenza ciclo-pedonale l'accesso più comodo è lungo Via delle Molle, all'interno del tessuto residenziale.

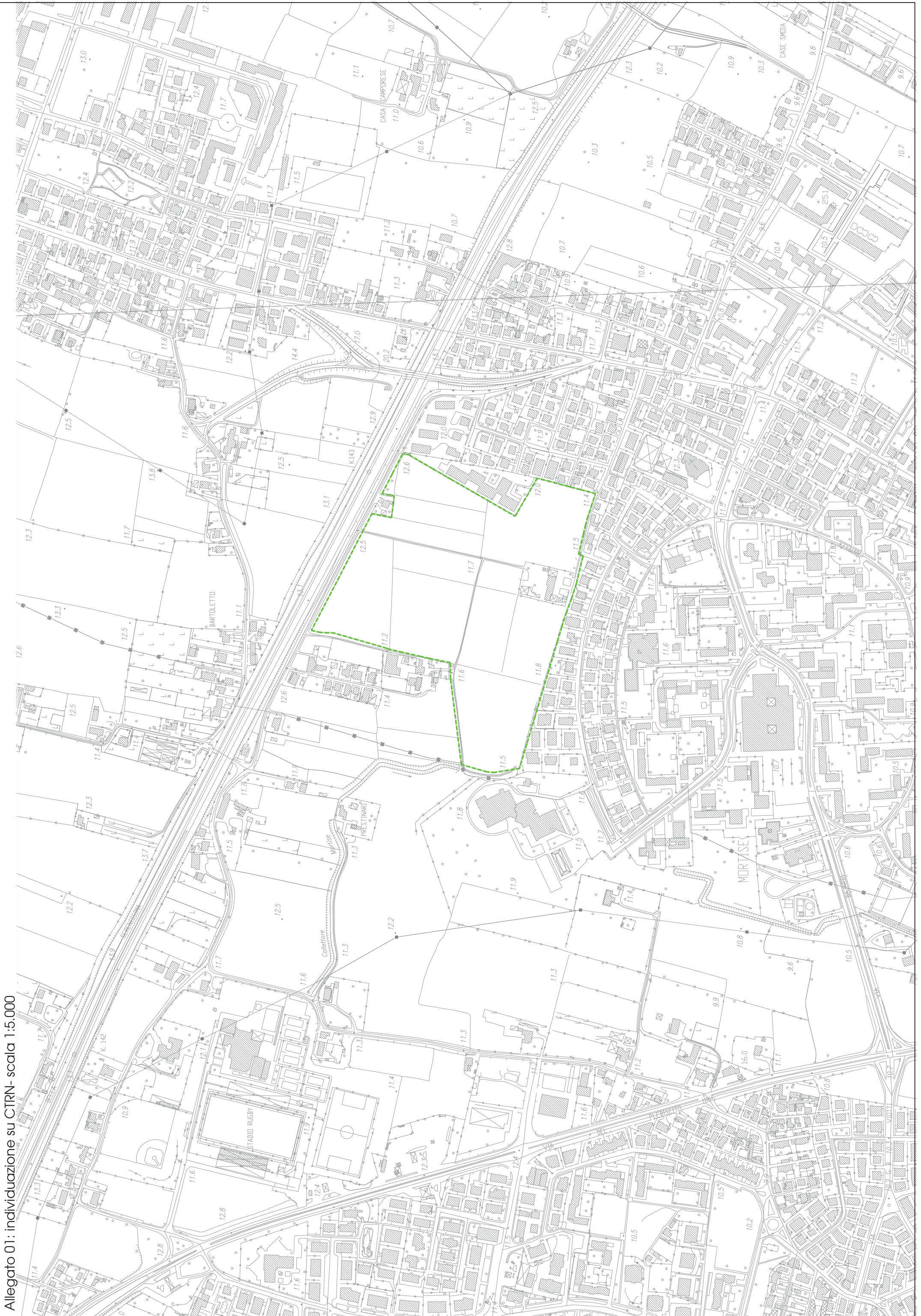
La proposta in sintesi

Il proponente segnala l'esigenza di ampliare l'offerta di attrezzature legate alle attività della Società sportiva U.S. Arcella, che attualmente risente dell'insufficienza di spazi di gioco e allenamento, oltre che dei servizi connessi alle attività calcistiche.

L'area oggetto della proposta ha caratteristiche dimensionali tali da consentire la realizzazione di un impianto sportivo dotato di campi per il gioco del calcio e di servizi adeguati ad uso degli atleti, del pubblico e della società sportiva, finalizzati a garantire il miglioramento qualitativo e quantitativo dell'attività di una società storica e significativa per la città di Padova. La collocazione dell'area è ottimale perché baricentrica rispetto al bacino d'utenza (attuale e potenziale) della società e vicina alla sede storica, che continuerà a rimanere in esercizio e a costituire un punto di riferimento per la città. Inoltre la vicinanza di attrezzature per l'esercizio di altre discipline sportive rende l'area interessante anche per la possibilità di costituire un polo sportivo di valenza territoriale che contribuirebbe alla valorizzazione di una porzione di città attualmente caratterizzata da un tessuto sociale che necessita di interventi di promozione e sostegno.

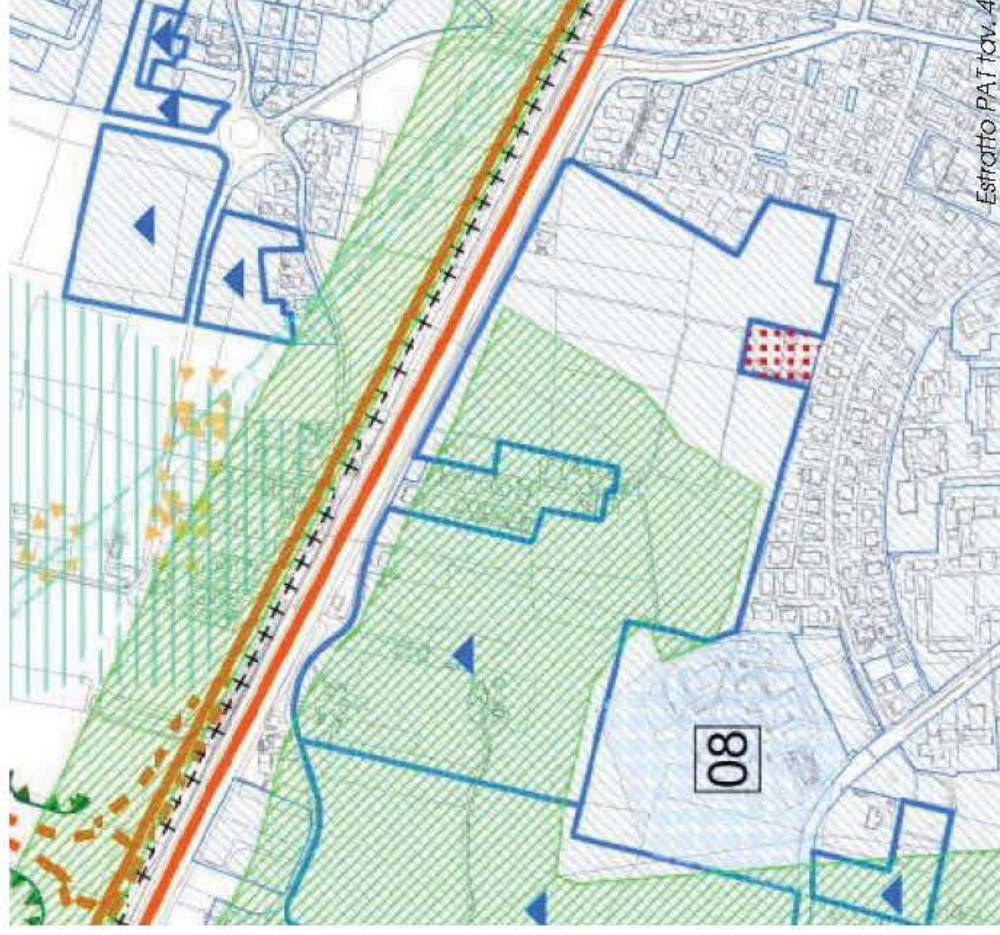
Le dimensioni dell'area e la sua collocazione la rendono idonea anche alla realizzazione di attrezzature per l'esercizio di altre attività sportive oltre al calcio, al fine di ampliare l'offerta territoriale e la disponibilità di spazi appetibili per tutte le fasce della popolazione.





Inquadramento urbanistico

L'area oggetto della presente proposta è individuata dalla tav. A4 ("trasformabilità") del PAT vigente all'interno degli "Ambiti di Piano Attuativo del P.R.G. vigente confermati dal P.A.T.- Città Programmata", in parziale sovrapposizione con gli "Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale".



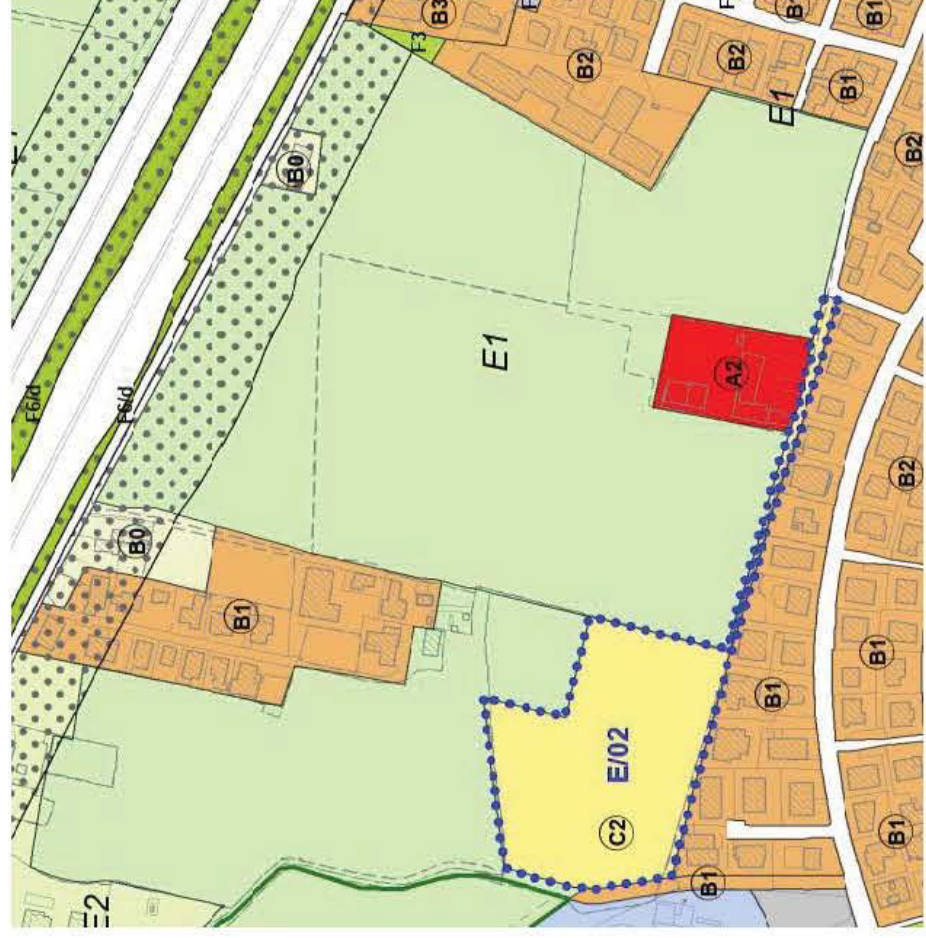
L'area non presenta vincoli, come evidenziato nella tav. A1 ("vincoli") del PAT vigente, fatta salva la fascia di rispetto autostradale lungo il confine nord dell'area e il vincolo da metanodotto e da corso d'acqua consorziale lungo il confine sud-ovest dell'area. Non sono evidenziate invarianze (rif. Tav. A2 "invarianti" del PAT vigente) e dal punto di vista idrogeologico non sono rilevate criticità: l'area è idonea ai fini della compatibilità geologica secondo la tav. A3 "fragilità" del PAT vigente; il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione esclude la zona dalle aree a pericolosità idraulica (rif.: Carta della pericolosità idraulica tav. 74), così come il recente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Il Piano degli interventi vigente individuava l'area prevalentemente come zona di perequazione integrata, in piccola parte con sovrapposta fascia di rispetto stradale, da metanodotto e da scalo consorziale, con una modesta superficie destinata a servizi pubblici di quartiere-parcheggi e a zona residenziale 4 di completamento nella porzione sud dell'area. L'area è prevalentemente esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. n.14 del 06/06/2017.

Per la zona di perequazione integrata era stato approvata la delimitazione d'ambito di intervento con piano guida (D.C.C. n. 2014/0002 del 24.01.2014).

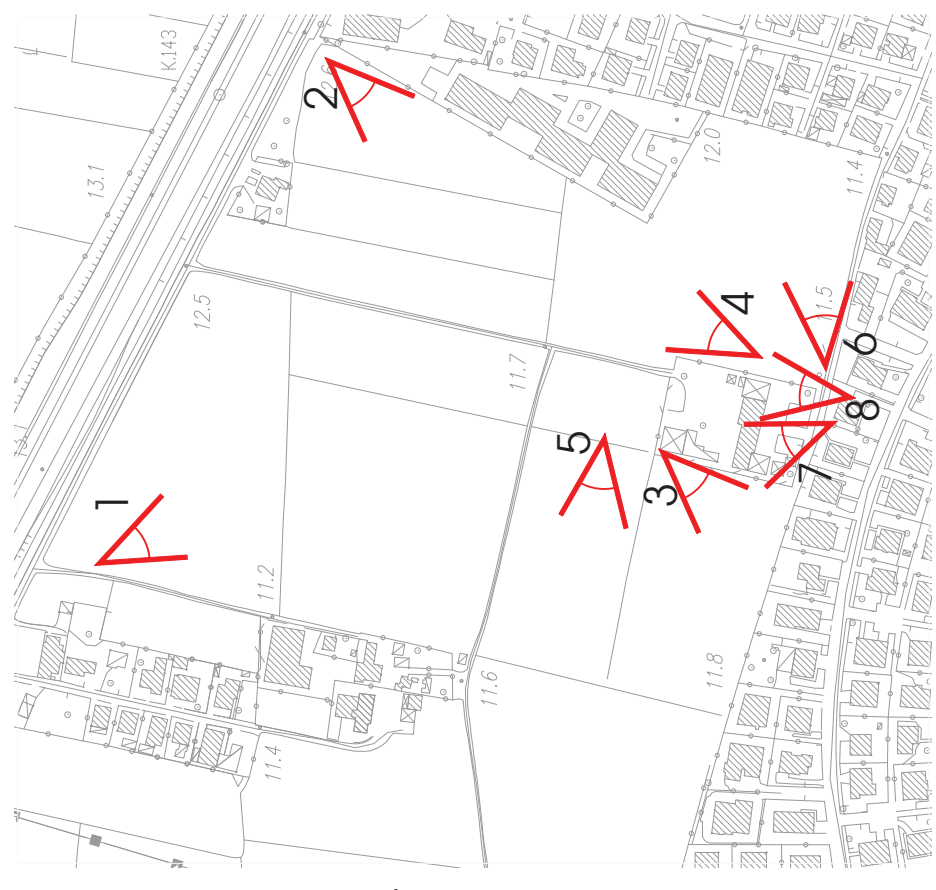
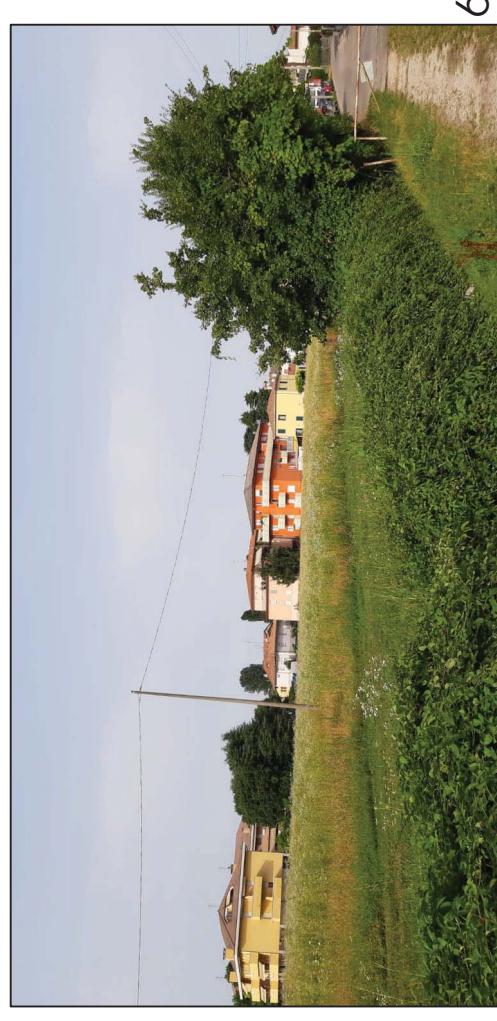
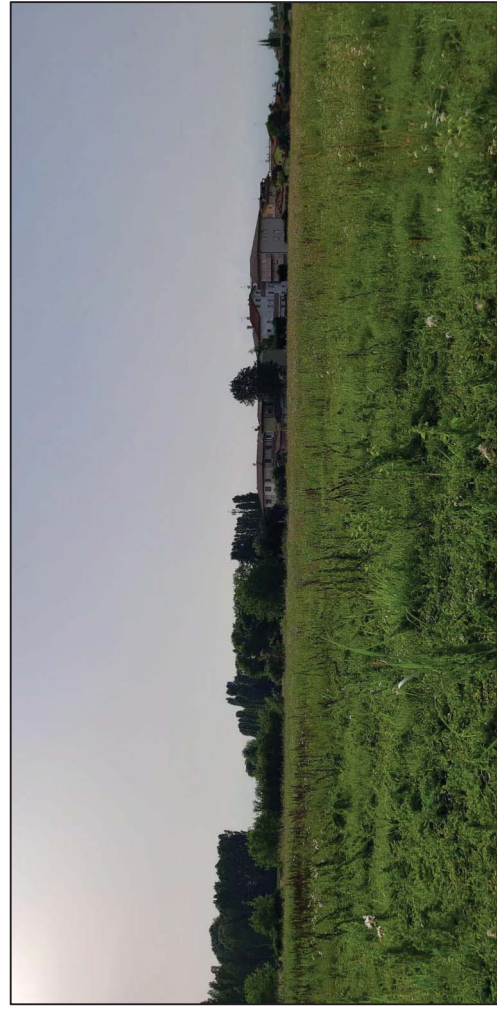
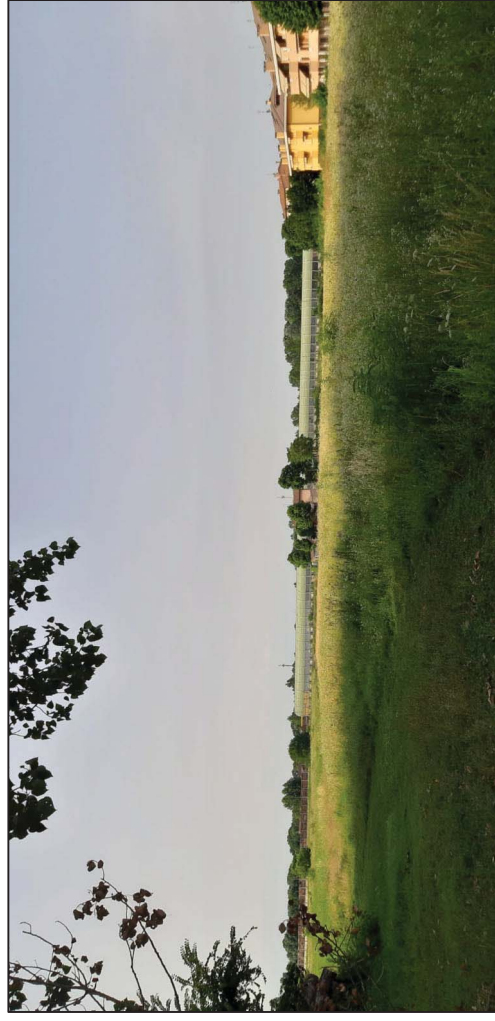
Una piccola porzione dell'area, in corrispondenza della casa colonica nella porzione sud dell'area, è classificata dal vigente Piano degli Interventi come "zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico", normata ai sensi dell'art. 24 delle vigenti N.T. comunali e facente parte degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della D.C.C. n. 53 del 2020.

Il Piano degli interventi adottato individua l'area in parte come zona agricola E1, parte come zona territoriale omogenea C2 residenziale di espansione con scheda progettuale, parte come zona A2.



Descrizione catastale

Le aree oggetto di proposta sono individuate al N.C.T.R. Comune di Padova al Foglio 31, mappali 110, 112, 114, 626, 627, 628, 629, 113, 115, 630, 653, 106, 1179, 1181, 162, 1155, 1180, 160, 1231, 1182, 1222, 1230, 1232, 222, 1229.



Descrizione della proposta

Il proponente, con il consenso dei proprietari dei terreni coinvolti, è interessato a realizzare un impianto sportivo nei terreni individuati negli allegati 1 e 2 e catastalmente descritti nel paragrafo precedente. La proposta riprende quella già accolta dal Comune di Padova nell'ambito del procedimento di formazione del Piano degli Interventi Comunale, ma ne amplia le superfici coinvolte e propone una serie di approfondimenti progettuali, economici e sulle modalità realizzative e gestionali delle strutture, che permettono una più precisa definizione dei contenuti di un potenziale accordo pubblico/privato e del convenzionamento con il Comune di Padova. L'impianto si configura, infatti, come servizio di interesse generale di rilevante interesse pubblico, sia grazie alla convenzione con il Comune, che prevede l'utilizzo delle strutture da parte delle scuole, delle associazioni di promozione sportiva o nel corso di altre iniziative di carattere sociale, sia in forza delle clausole etiche previste nello statuto e delle modalità di accesso alla struttura.

L'impianto proposto è costituito da spazi per l'attività sportiva, spazi per il pubblico, servizi di supporto e servizi aggiuntivi e viene realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento alle Norme CONI per l'impiantistica sportiva (C.N. 1379/2008). La progettazione rispetterà criteri di accessibilità, di qualità ecologica, di qualità urbana.

Al fine di garantire la sostenibilità economica dell'intervento e di consentire una valutazione in itinere sul funzionamento delle strutture, si prevede la possibilità di realizzare l'impianto in due stralci funzionali, come individuati al capitolo seguente.

Si prevede la cessione di una superficie pari a 2.050 mq e la realizzazione su tale area, lungo Via delle Molle, di un percorso ciclo-pedonale, di un'area a parcheggio pubblico per i residenti e di un filtro verde alberato.

Le dotazioni per l'impianto di seguito descritte sono complessive (entrambi gli stralci).

Spazi di attività

- 1 campo principale da calcio a 11 in erba, dim. nette 105 X 68 m;
- 2 campi da calcio a 11, uno in erba e uno in erba sintetica, dim. nette 100 x 60 m;
- 1 campo da calcio a 8 in erba sintetica, dim. nette 60 x 40 m;
- 2 campi da calcio a 5 in erba sintetica dim. nette 40 x 20 m;
- 9 campi per il gioco del padel con copertura stagionale. dim. nette 20x10 m;
- 1 campo per il gioco del padel con possibilità di installazione di tribune mobili per tornei ufficiali, dim nette 20x10 m;
- aree in sabbia per beach volley e beach soccer;
- aree per il gioco libero in erba;
- palestre, superficie orientativa compresi spazi accessori circa 500 mq.

Spazi per il pubblico

- tribuna locali coperta da 400 posti a servizio del campo principale, costituita da 8 gradoni da m 50 e predisposizione per raddoppio con gradoni scoperti, totale 800 posti complessivi;
- tribuna ospiti da 200 posti a servizio del campo principale, costituita da 3 gradoni in calcestruzzo da m 90;
- tribune 3+3 gradoni simmetrici per campo di calcio a 11/calcio a 5;
- tribune 3 gradoni per secondo campo di calcio a 11 e campo da calcio a 8);
- servizi igienici (2 blocchi afferenti al campo principale – locali e ospiti, un blocco nell'edificio spogliatoi/calcio, un blocco nell'edificio spogliatoi/padel, un blocco all'interno del centro servizi;
- bar (un piccolo bar sotto le tribune del campo principale, un bar afferente alla club house nell'edificio esistente).

Servizi di supporto

- spogliatoi e servizi igienici per giocatori, staff e arbitri: gli spogliatoi di giocatori e giudici di gara relativi al campo principale sono collocati sotto le tribune della squadra locale; un blocco spogliatoi per il calcio, calcio a 5 e calcio a 8 è situato tra i due campi di calcio ed è costituito da 7 spogliatoi per gli utenti e 3 spogliatoi per giudici di gara; un blocco spogliatoi per il padel è collocato nella porzione sud-ovest dell'area ed è costituito da 2 spogliatoi per i giocatori e 2 per gli arbitri;

- infermerie - primo soccorso, collocate in ogni blocco spogliatoi e presso il centro servizi/palestra;
- magazzini per le attrezzature, uno in ogni blocco spogliatoi e nel centro servizi;
- sala stampa, situata sotto la tribuna locali del campo principale;
- segreteria presso la club house e, successivamente, presso il centro servizi;
- appartamento per il custode (presso il centro servizi).

Servizi aggiuntivi

- foresteria costituita da tre o più stanze con bagno e alloggio del gestore della club house, collocati al primo piano dell'edificio esistente;
- ristorante con cucina presso la club house realizzata mediante intervento sull'edificio esistente;
- locali amministrativi (uffici e relativi servizi igienici), presso il centro servizi nella porzione sud-est dell'area;
- sala polivalente presso il centro servizi nella porzione sud-est dell'area;
- sale relax sotto la tribuna del campo principale.

Aree sussidiarie

- aree a parcheggio per utenti e addetti, collocate in tre nuclei con accessi differenziati a nord, sud-est e sud-ovest dell'area;
- area per bacino di laminazione idraulica;
- spazi verdi e di arredo;
- aree attrezzate a verde per il gioco libero e per eventuali implementazioni dell'impianto derivanti da esigenze della società o dai bisogni emergenti sul territorio (es. calcio in gabbia e calcio tennis).

Planimetria generale



scala 1:1.500

Layout servizi

- 1) campo da calcio in erba
- 2) campo per calcio a 5 in erba sintetica
- 3) 3+3 gradoni per pubblico calcio e calcio a 5
- 4) campo per calcio a 5 in erba sintetica
- 5) servizi per calcio, calcio a 5 e calcio a 8 (spogliatoi, locali accessori, infermeria, servizi igienici per il pubblico)
- 6) campo da calcio in erba sintetica
- 7) 3 gradoni per pubblico calcio
- 8) area in sabbia per beach volley
- 9) campo per calcio a 8 in erba sintetica
- 10) area in sabbia per beach soccer
- 11) chiosco bar
- 12) club house (ristorante, bar, foresteria, alloggio gestore)
- 13) palestra e relativi locali accessori (spogliatoi, reception, magazzino, centrale termica, infermeria)
- 14) sala polivalente e locali amministrativi e relativi locali accessori (reception, servizi igienici, ripostiglio)
- 15) alloggio del custode
- 16) servizi per il padel (spogliatoi, locali accessori, servizi igienici per il pubblico)
- 17) campi padel
- 18) campo padel predisposto per tribune
- 19) campo da calcio in erba
- 20) tribuna ospiti
- 21) servizi igienici ospiti
- 22) biglietteria ospiti
- 23) biglietteria locali
- 24) tribuna locali con servizi (spogliatoi, sala stampa, servizi igienici pubblico, locali accessori)
- 25) capitello votivo



Layout funzionale

- aree di sosta e manovra
- aree calcio (campi di allenamento)
- area calcio (campo principale)
- area calcio a 5
- area calcio a 8
- area padel
- area beach volley e soccer
- area centro servizi (palestra, sala polivalente, segreteria, casa del custode)
- area club house (ristorante, bar, foresteria, appartamento gestore)
- aree di servizio (spogliatoi, magazzini, infermerie)
- percorsi pedonali
- aree verdi
- area in cessione



Dimensionamento

- A) Superficie spazi di attività scoperti o con coperture stagionali
- campi da calcio: 23.381 mq
 - campi da calcio a 5: 2.112 mq
 - campo calcio a 8: 2.904 mq
 - campi da padel: 3.221 mq
 - Superfici in sabbia per beach volley e beach soccer: 2.368 mq
- B) Superficie edifici (superfici coperte compresi portici e strutture metalliche)
- centro servizi (palestra, sala polivalente, locali amministrativi, alloggio del custode): 1.460 mq
 - tribuna campo principale e servizi sottostanti: 1.100 mq
 - servizi ospiti campo principale: 41 mq
 - blocco servizi spogliatoi: 945 mq
 - spogliatoi padel: 385 mq
 - biglietterie: 62 mq
 - club house (compresi ristorante, bar, foresteria, alloggio gestore): 480 mq
 - chiosco bar estivo: 116 mq

La superficie complessiva degli spazi di attività scoperti è pari a circa **34.000 mq**, comprensiva del terreno per destinazione (aree di rispetto prive di ostacoli attorno a ogni campo di gioco per garantire la sicurezza nello svolgimento delle attività).

La superficie stimata per gli edifici, comprensivi dell'edificio esistente e della tribuna principale (sotto cui trovano spazio i servizi afferenti al campo principale) è pari a circa **4.600 mq**.

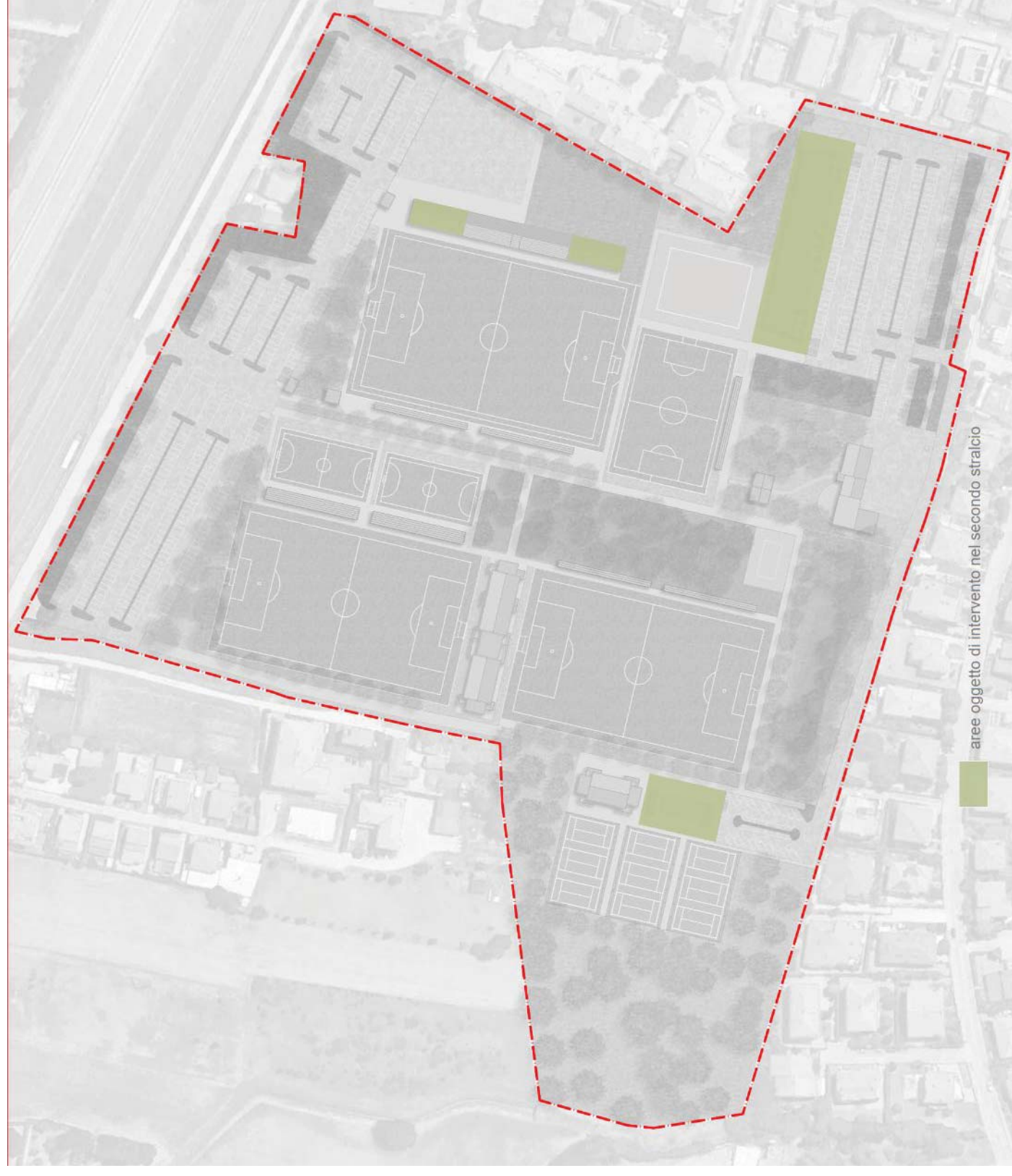
Stralci funzionali

Primo stralcio:

- Campi di attività per il calcio, calcio a 5, calcio a 8;
- n. 6 campi padel;
- aree in sabbia;
- tribune a gradoni e tribuna coperta da 400 posti;
- biglietterie e blocchi spogliatoi;
- club house con spazi di segreteria;
- aree di sosta e sistemazioni esterne.

Secondo stralcio opzionale:

- completamento tribuna campo principale;
- centro servizi con palestra e sala polivalente;
- 3 campi padel e 1 campo padel predisposto per tribune mobili



Criteria progettuali

Vengono di seguito esposti i criteri progettuali e prestazionali che accompagneranno lo sviluppo dell'area sportiva, al fine di fornire un quadro il più possibile esauriente della proposta.

- Adeguatezza dell'**estensione** territoriale: il proponente ha scelto l'area oggetto della presente proposta perché sufficientemente ampia per ospitare le attrezzature necessarie alla società che rappresenta, garantendo requisiti prestazionali di alto livello e sufficienti spazi di rispetto affinché l'inserimento risulti rispettoso delle preesistenze. L'ampliamento verso ovest rispetto alla proposta iniziale (vd manifestazione di interesse del luglio 2021) consente una migliore distribuzione delle attrezzature, un buon inserimento nel tessuto esistente, la possibilità di creare un interessante collegamento con le attrezzature scolastiche e ricreative poste a ovest dell'area oggetto di intervento (ITIS Severi, Parco delle Farfalle).

- Criteri di **mobilità**: l'area è prossima alla rete del trasporto pubblico urbano (linee 9, 22, 15); si prevede la connessione ciclopedonale con Via Rizzo e Via Delle Molle, viabilità di quartiere attraverso la quale si raggiungono gli itinerari ciclabili inseriti nella Bicipolitana (via Madonna della Salute, Via Ippodromo, via Cardan-Bajardi).

- Criteri di **accessibilità**: l'accesso principale all'area per i mezzi privati è lungo via Cascino, con accesso secondario e preferenziale per l'utenza ciclo-pedonale da Via delle Molle; il complesso è accessibile dal punto di vista dell'abbattimento delle barriere architettoniche di tipo motorio, sensoriale e cognitivo: si prevede l'utilizzo, per tutti i percorsi pedonali interni all'area e per le aree destinate alla sosta riservata a persone con disabilità, di una pavimentazione ecosostenibile con strato di usura in ghiaia solidificata, priva di platea, che facilita l'infiltrazione della pioggia, evita il surriscaldamento e al contempo garantisce la stabilità e l'agevole fruizione degli spazi a tutti gli utenti, anche con ausili per la mobilità. Tutti gli edifici di nuova realizzazione sono distribuiti su un solo piano fuori terra, sono privi di scalini e consentono la fruizione da parte di tutti gli utenti, ospiti e giocatori, grazie ad adeguati spazi di manovra, servizi igienici e spogliatoi accessibili, arredi adeguati alle esigenze d'uso di tutte le persone. Le tribune sono provviste di spazi adeguati per lo stazionamento di spettatori con disabilità.

- Criteri di **qualità urbana**: l'area si inserisce in un contesto

prevalentemente residenziale ma caratterizzato da un interessante mix funzionale, considerata la presenza nelle immediate vicinanze delle scuole primarie e secondarie, di un istituto superiore, di impianti sportivi per l'esercizio di altre discipline, di servizi religiosi e di varie attività di vicinato. I servizi di supporto e i servizi aggiuntivi (foresteria, ristorante, bar, spazi per il gioco) ampliano e diversificano le funzioni previste e, di conseguenza, l'impatto sociale dell'opera. L'impianto viene attrezzato con i principali sottoservizi, attualmente presenti lungo la viabilità adiacente all'area.

Al fine di valorizzare l'area dal punto di vista urbanistico e architettonico, è stata studiata l'organizzazione di attrezzature, percorsi ed edifici secondo una griglia modulare che riprende l'orientamento prevalente del tessuto viario ed edilizio esistente. Tale orientamento per i campi di gioco all'aperto è coerente con quanto indicato dalla normativa CONI; l'orientamento degli edifici è coerente con le indicazioni progettuali in materia di bioclimatica ed è rispettoso delle preesistenze, in particolare della casa colonica. Al fine di rendere riconoscibile l'impianto e di favorire l'orientamento degli utenti, si è scelto di individuare alcuni elementi architettonici e di arredo "identitari" che vengono collocati in corrispondenza dei nodi della griglia progettuale e che rendono facilmente individuabili le attrezzature.

- Criteri di **qualità ecologico-ambientale**: l'area mantiene un'elevata permeabilità in quanto gran parte della superficie rimane trattata a verde. Le superfici coperte stimate sono pari a circa 4.600 mq, inferiori al 5% dell'intera superficie disponibile. Le superfici a parcheggio previste, agevolmente raggiungibili dalla viabilità di accesso, vengono collocate prevalentemente nelle vicinanze del confine nord dell'area nella fascia di rispetto autostradale, che verrà inoltre dotata di una quinta arborea e arbustiva, con ricadute positive in termini di abbattimento dell'inquinamento atmosferico e acustico per il rione. Tutte le superfici per la sosta e la manovra (ad eccezione degli spazi per la sosta riservati a persone con disabilità e dei relativi percorsi di accesso all'impianto) sono realizzate con pavimentazioni drenanti a secco, che conservano la naturale permeabilità del suolo essendo prive di platea e di leganti ed evitano il surriscaldamento. Inoltre tale pavimentazione non costituisce alterazione permanente del suolo in quanto sia lo strato di finitura in ghiaia, sia l'armatura alveolare sottostante sono rimovibili e riutilizzabili, nel rispetto di quanto previsto da Società Autostrade nelle aree ricadenti in fascia di rispetto autostradale.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'impianto hanno




strati di usura in ghiaia solidificata e mantengono elevate caratteristiche drenanti, evitano il surriscaldamento e favoriscono l'evapotraspirazione (vd schede tecniche di prodotti tipo, allegate alla presente).

Dal punto di vista idraulico, l'attestazione di rischio idraulico redatta ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dimostra che l'area, a seguito del cambio di destinazione d'uso, risulta classificabile in classe di rischio idraulico < R2.

- Criteri di **qualità sociale ed economica**: l'impianto, che sarà accessibile alla popolazione senza discriminazioni e secondo le modalità di fruizione previste nello statuto della società sportiva, dà risposta a una domanda esistente di attrezzature per il gioco del calcio, corrisponde alle esigenze di una società sportiva solida e radicata sul territorio, può sostenere il miglioramento del tessuto socio-economico del quartiere e favorire una migliore immagine del rione. Il riutilizzo della casa colonica esistente corrisponde a una sentita esigenza di salvaguardare i luoghi da fenomeni di degrado e vandalismo, che deteriorano la percezione di sicurezza degli abitanti del rione. Si prevede inoltre la cessione di una porzione dell'area e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo Via delle Molle, con parcheggi pubblici a beneficio dei residenti e un filtro alberato, oltre alla predisposizione di un percorso pedonale di collegamento con Via Rizzo.

- Criteri **prestazionali**: l'impianto verrà realizzato in forza di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004, consentendo così una precisa individuazione delle caratteristiche che permettano di qualificare la struttura come di interesse pubblico, a garanzia della funzione di promozione e valorizzazione dell'attività sportiva, risultando soddisfattiva e conforme ai bisogni e agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dei servizi e della competitività territoriale in generale del Comune di Padova (cfr. paragrafo sulla convenienza pubblica).

Concept progettuale

-  griglia progettuale derivante da tessuto edilizio esistente
-  elementi di arredo urbano identitari
-  edifici di progetto













scala 1:1.500

Layout percorsi

scala 1:1.500



-  pubblico locali
-  pubblico ospiti
-  giocatori e arbitri
-  utenti campo calcio principale
-  utenti impianti sportivi
-  utenti padel
-  mezzi per la manutenzione
-  mezzi di soccorso
-  personale club house e ospiti foresteria
-  percorso pedonale pubblico

ACCESSO NORD-EST
 VERSO VIA M. della SALUTE, MORTISE
 VIA CASCINO
 ACCESSO NORD
 VERSO TANGENZIALE NORD, PONTEVIGODARZERE, TORRE
 AREE PER LA SOSTA GIOCATORI E PUBBLICO
 ospiti
 locali
 giocatori
 AREE PER LA SOSTA GIOCATORI CAMPO PRINCIPALE, ARBITRI E MEZZI DI SOCCORSO
 ACCESSO NORD-OVEST
 COLLEGAMENTO CON ITIS SEVERI, VIA PETTINATI, PARCO DELLE FARFALLE
 AREE PER LA SOSTA UTENTI PADEL
 AREE PER LA SOSTA GIOCATORI E PUBBLICO
 AREE PER LA SOSTA UTENTI CENTRO SPORTIVO
 VIA DELLE MOLLE
 ACCESSO SUD

Layout suolo

- aree a verde/verde alberato (permeabilità 100%)
- pavimentazione carrabile drenante senza legante e rimovibile (permeabilità 100%, capacità drenante 1800 l/mq)
- bacino di laminazione (predimensionamento 4.000 mq)
- area in sabbia (permeabilità 100%)
- area pavimentata filtrante - percorsi ciclo-pedonali accessibili (capacità drenante 1500 l/mq)
- campi in erba sintetica
- campi in sintetico
- superfici coperte e tribune (impermeabili)



Intervento sul complesso edilizio esistente

La presente proposta prevede di realizzare, su immobili esistenti e su superfici interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, una parte dei **servizi di supporto** all'impianto, con particolare riferimento alle **attività aperte al pubblico di tipo ricettivo**, quali bar, ristorante, foresteria.

Si propone di intervenire mediante la **demolizione e ricostruzione** dell'immobile esistente, che non presenta elementi di pregio dal punto di vista architettonico se non la lettura in continuità della facciata sud, che assume valore testimoniale quale edificio appartenente a un impianto rurale storico. La modalità di intervento proposta è giustificata dagli evidenti fenomeni di degrado delle facciate e degli interni, dalle gravi carenze strutturali, che ostacolano un intervento maggiormente conservativo, dalle attuali caratteristiche geometriche (altezze, dimensioni dei vani e delle forometrie) che non consentono il rispetto degli attuali standard igienico-sanitari né per destinazioni residenziali, né per altre destinazioni. Il fabbricato ricostruito può ospitare al piano terra il ristorante e il bar del centro sportivo e, al primo piano, la foresteria e l'alloggio del gestore.

Si propone inoltre la realizzazione di due volumi aggiuntivi al fine di garantire una migliore fruibilità degli spazi, rimanendo all'interno del consolidato e nelle immediate vicinanze del tessuto urbano, secondo i criteri di concentrazione indicati dal PAI: a est, in adiacenza all'immobile esistente, e nella porzione nord-ovest del complesso, mediante un corpo di fabbrica indipendente. Non si prevede una riduzione della permeabilità dei suoli grazie all'utilizzo di parte delle superfici già impermeabilizzate per le esigenze di conduzione dell'attività agricola. Questi volumi potrebbero essere utilizzati come sale per l'utenza ed essere caratterizzati da diversi livelli di chiusura su base stagionale (solo copertura nella stagione estiva).

La proposta sull'immobile esistente prevede il mantenimento delle sagome, la riproposizione delle forometrie storiche sulla facciata sud, il recupero, ove possibile, dei materiali originali (mattoni e tavelle, materiali lapidei e materiali lignei con funzione non strutturale), la riproposizione di materiali e strutture tradizionali (laterizio, solai lignei, scuri in legno, ecc.).

Le superfici a parcheggio richieste possono essere collocate nelle aree di proprietà del proponente all'esterno del cortile e del parco pertinenziali (parcheggio a est del cortile pertinenziale), valorizzando ulteriormente l'immobile e in un'ottica di ottimizzazione delle dotazioni complessive dell'intervento (impianti sportivi e servizi di supporto).

L'utilizzo dell'immobile per **funzioni di tipo collettivo** permette di ampliare e valorizzare il carattere testimoniale dell'edificio,

consentendone l'accesso e la visita a un più ampio numero di persone rispetto a una destinazione di tipo residenziale. L'edificio, infatti, storicamente ha avuto un ruolo identitario e di aggregazione nel rione, in quanto ospitava vari nuclei familiari, una fattoria con vendita di prodotti caseari, un rifugio di fortuna durante la seconda guerra mondiale, un capitelto votivo realizzato nell'immediato dopoguerra e tuttora conservato.

La possibilità di utilizzare per funzioni collettive anche l'ampio cortile consente una migliore sostenibilità economica dell'intervento; favorisce la fruizione e un'efficace gestione degli spazi; permette di ospitare integralmente le funzioni ricettive proprie dell'impianto sportivo all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata; ripropone un'immagine complessiva dei luoghi coerente con quella percepita dalla popolazione a partire dal dopoguerra.

Si allega alla presente la relazione di analisi storica del complesso redatta dall'arch. Giovanni Cagnoni.



Facciata nord dell'immobile.



Vista est dell'immobile. Sono visibili le tracce del magazzino demolito (ancoraggi alla parete e pavimentazione in cemento)



Particolare della facciata nord



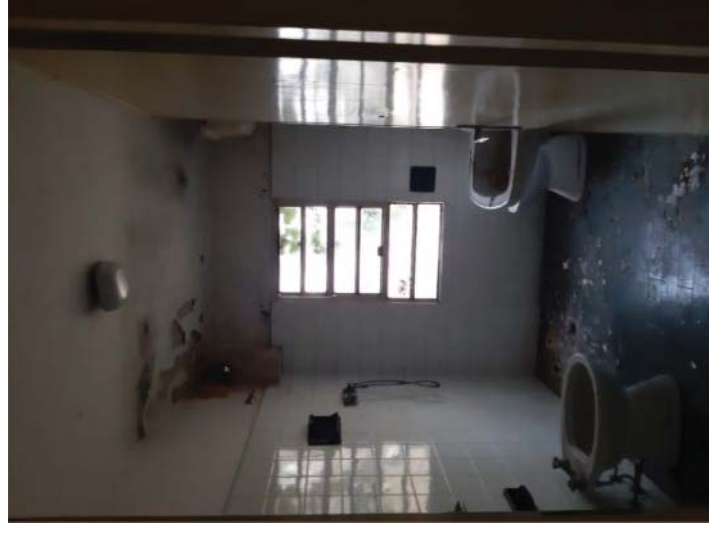
Particolare della facciata sud: si evidenziano come elementi non originari la scala esterna e la porta al primo piano; si segnala l'assenza di elementi di pregio su cornici e facciata.



Particolare dell'arco sulla facciata sud, con il solaio che ne interrompe la continuità. Si propone la realizzazione di un doppio volume per valorizzare l'elemento architettonico



Particolari degli interni al piano terra (colonna centrale) e al piano primo (colonna di destra).



Analisi economica

La presente analisi economica costituisce una stima preliminare di costo per la realizzazione dell'impianto ed è suddivisa in due fasi: primo e secondo stralcio funzionale. Sono esclusi i costi per la ristrutturazione della casa colonica ai fini della realizzazione della club house.

A) PRIMO STRALCIO

1) URBANIZZAZIONE

Comprende sottoservizi e invasi, percorsi pedonali e carrai, parcheggi drenanti, recinzioni, illuminazione, videosorveglianza, piantumazione del verde, alberi ad alto fusto, irrigazione.

mq 110.000 x €/mq 25: **€ 2.750.000**

2) COSTRUZIONE CAMPI

CAMPO PRINCIPALE CALCIO a 11 in erba naturale (mt 105x68)

Campo completo di recinzione: € 150.000

Predisposizione illuminazione: € 10.000

Irrigazione: € 30.000

TOTALE € 190.000

CAMPO CALCIO a 11 in erba naturale (mt 105x68)

Campo completo di recinzione: € 150.000

Illuminazione: € 80.000

Irrigazione: € 30.000

TOTALE € 260.000

CAMPO CALCIO a 11 in erba sintetica (mt 100x60)

Campo completo di recinzione: € 420.000

Illuminazione: € 80.000

TOTALE € 500.000

CAMPO CALCIO a 8 in erba sintetica (mt 60x40)

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 180.000

CAMPO CALCIO a 5 in erba sintetica (mt 40x20)

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 65.000

TOTALE X 2 campi € 130.000

CAMPO DA PADEL

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 25.000

TOTALE X 6 campi € 150.000

CAMPO DA BEACH SOCCER

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 50.000

CAMPO DA BEACH VOLLEY

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 22.000

TOTALE COSTRUZIONE CAMPI: **€ 1.482.000**

3) LOCALI SPOGLIATOI E SERVIZI CAMPO PRINCIPALE (al piano terra sotto la tribuna, mt 50x11)

Spogliatoi atleti, spogliatoi giudici di gara, sala stampa, ingresso e disimpegni, magazzino, centrale termica, servizi igienici.

Totale mq 550 (50x11) x €/mq 1.200 = € 660.000

TRIBUNA LOCALI CAMPO PRINCIPALE (400 posti con 8 gradoni da mt 50), ingombro totale mt 50x11), con predisposizione per raddoppio a 800 posti

N 8 gradoni da mt 50 = mt 400 x €/mt 130 = € 52.000

Opere murarie e di fabbro a corredo dei gradoni: € 50.000

Seggiolini in polipropilene: n 400 x € cad. 30: € 12.000

Copertura in acciaio: mq 650 x €/mq 300: € 195.000

Totale € 309.000

TRIBUNA OSPITI CAMPO PRINCIPALE in calcestruzzo (200 posti con 3 gradoni da mt 90)

Costo: €/mt 100

90x3 = mt 270 x €/mt 100 = € 27.000

TRIBUNE A 3+3 GRADONI SIMMETRICI realizzate in calcestruzzo per campo calcio/calcio a 5

Costo: €/mt 100

42x6x2 = mt 504 x €/mt 100 = € 50.400

TRIBUNE A 3 GRADONI realizzate in calcestruzzo per campo calcio e calcio a 8

Costo: €/mt 100

42x3x3 = mt 378 x €/mt 100 = € 37.800

TOTALE SPOGLIATOI/SERVIZI CAMPO PRINCIPALE E TRIBUNE: **€ 1.084.200**

4) SPOGLIATOI e SERVIZI ALTRI CAMPI

Slp mq 800 x €/mq 1.200: **€ 960.000**

5) ACCESSORI

Cabina elettrica e stazione di pompaggio: **€ 100.000**

6) PROGETTAZIONE

Percentuale sul totale lavori: 5%

€ 6.376.200 x 5% : **€ 318.810**

Totale primo stralcio: € 6.695.010

B) SECONDO STRALCIO

CAMPO DA PADEL

Campo completo di recinzione e illuminazione: € 25.000

TOTALE X 3 campi e platea per campo con tribune mobili (da affittare in caso d'uso) € 100.000

AMPLIAMENTO TRIBUNA LOCALI CAMPO PRINCIPALE (raddoppio a 800 posti con 8 gradoni da mt 50)

N 8 gradoni da mt 50 = mt 400 x €/mt 130 = € 52.000

Opere murarie e di fabbro a corredo dei gradoni: € 50.000

Totale € 102.000

BLOCCO SERVIZI (mq 1.160, eventualmente realizzabile in due fasi)

Segreteria, uffici, sala polivalente per 150 persone, palestra attrezzata, servizi igienici, abitazione custode.

Slp mq 1160 x €/mq 1.500: € 1.740.000

PROGETTAZIONE

Percentuale sul totale lavori: 5%

€ 1.942.000 x 5% : € 97.100

Totale secondo stralcio: € 2.039.100

RIEPILOGO:

A) Primo stralcio € 6.695.010

B) Secondo stralcio € 2.039.100

TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE: € 8.734.110

Analisi di coerenza

Il **PAT** vigente per la zona in esame conferma quanto pianificato dal precedente Piano Regolatore Generale: l'intera superficie in esame era destinata a zona di perequazione integrata, per la quale era stato approvato il piano guida, con l'insediamento di circa 22.000 mc di volumi residenziali (quota parte afferente alla superficie oggetto di proposta) e la cessione al Comune di circa 60.000 mq di terreno destinato all'atterramento di crediti edilizi, alla realizzazione di E.R.P e a spazi a servizi pubblici.

La presente proposta prevede che l'intera superficie oggetto di intervento (110.000 mq) sia trasformata in area a servizi per la realizzazione di attrezzature sportive convenzionate e dei servizi ad esse afferenti. La proposta risulta pertanto coerente e migliorativa di quanto previsto dal PAT, soprattutto dal punto di vista delle esternalità positive, cioè dell'effetto favorevole dell'azione sul benessere collettivo.

Ripercorrendo i criteri esaminati dalla **Valutazione Ambientale Strategica** a corredo del PAT, è possibile analizzare la proposta in termini di perseguimento di obiettivi di sostenibilità e di "impronta ambientale":

- non consumo di suolo: l'area a servizi di uso pubblico non genera consumo di suolo beneficiando della deroga di cui all'art 12 l.r 14/2017, inoltre l'area mantiene un'elevata permeabilità, considerata la tipologia di attrezzature sportive previste; l'area relativa all'immobile esistente e alla relativa pertinenza rientra fra gli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- risorse energetiche: utilizzo prevalente di risorse energetiche rinnovabili; recupero dei materiali da costruzione nell'intervento di recupero della casa colonica esistente;
- inquinanti fisici: corretta gestione dei rifiuti;
- mobilità: accessi per i mezzi privati dalla viabilità principale (via del Plebiscito, tangenziale nord), in condizioni più adeguate rispetto ai campi sportivi attualmente utilizzati dalla società sportiva e, pertanto, con un effetto positivo sui flussi di traffico; miglioramento e ampliamento dei collegamenti ciclopedonali, anche a servizio dei nuclei insediativi esistenti isolati (es. Via Prestinari, via Cascino, via delle Molle); vicinanza alla rete del t.p.l. (linee 9, 15 e 22, fermata più vicina a 220 m);
- inquinamento luminoso: rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso e adozione di tecnologie avanzate per la salvaguardia dell'oscurità; collocazione nei pressi di altri

impianti sportivi (Plebiscito, Vermigli);

- salubrità: realizzazione di barriere arboree a favore degli insediamenti residenziali esistenti;
- inquinamento acustico: analisi e controllo del rumore mediante corretto distanziamento, posizionamento e orientamento dei campi di gioco e delle tribune, possibile grazie alle ampie dimensioni dell'area e migliorativa rispetto ai campi di gioco attualmente utilizzati;
- paesaggio: migliore percezione dei luoghi, attualmente percepiti come spazi dismessi e di risulta, privi di valore paesaggistico e di caratteristiche identitarie (spazi aperti); valorizzazione di un luogo con valore testimoniale attualmente dismesso (casa colonica);
- economia e società: miglioramento dell'offerta ludico-ricreativa ed educativa, destinata in particolare alle fasce più giovani della popolazione; creazione di nuove opportunità di svago e sport; effetto indiretto sulla valorizzazione economica e sociale del rione.

La proposta in oggetto risulta coerente con quanto previsto nel **Documento del sindaco** del Piano degli Interventi adottato nei termini seguenti:

- l'intervento non produce consumo di suolo, coerentemente con quanto previsto dalla L.R.14/2017 e con gli obiettivi dell'amministrazione comunale (cap. 6.3);
- si favorisce "la continuità del sistema degli spazi aperti urbani e di corona della città esistente, incentivando nuovi mix funzionali di attrezzature sportive, ricreative e del tempo libero" (rif.: pag. 56 del Documento del Sindaco); l'area sportiva può collegarsi agevolmente con le altre aree verdi e a servizi del rione (parco delle Farfalle, impianti di Via Vermigli, eventuali spazi verdi in cessione delle zone di perequazione) e si inserisce armoniosamente nel contesto urbano, consentendo la valorizzazione e fruizione di uno spazio attualmente incolto;
- si contribuisce alla creazione di "un sistema di spazi aperti pubblici e privati a corona della città esistente (...) mediante attrezzature scoperte sportive, ricreative e del tempo libero" (rif.: pag. 48 del Documento del Sindaco);
- la destinazione d'uso proposta per l'immobile esistente (ex casa colonica) è già ammessa dalle Norme Tecniche del P.I. Vigente e adottato. La presente manifestazione propone di ampliare la possibilità di intervento sull'edificio esistente, come di seguito dettagliato, per consentire l'adeguamento dei parametri

igienico-sanitari e dei requisiti statici, energetici, di accessibilità, pur rispettandone il valore testimoniale e identitario mediante una precisa definizione delle modalità di intervento ammesse; propone inoltre di consentire l'utilizzo di una piccola parte degli spazi scoperti, già impermeabilizzati, per la realizzazione di locali stagionali afferenti alla struttura. In conclusione, l'intervento proposto sull'edificio esistente consente la realizzazione di un servizio di tipo ricettivo attualmente assente nella porzione di territorio in esame, migliorando le dotazioni del rione, e riqualifica un ambito urbano dismesso e di difficile commerciabilità a causa delle modalità di intervento attualmente consentite, non compatibili con lo stato di conservazione del complesso edilizio.

Modello dimostrativo della convenienza pubblica

L'intervento proposto risulta particolarmente rispondente alle esigenze della collettività e dell'amministrazione comunale, consentendo un ampliamento delle dotazioni e attrezzature sportive attualmente presenti nel territorio locale, in continuità fisica rispetto a un contesto territoriale già vocato a servizi (sportivi e scolastici), rispetto ai quali si pone in termini di complementarietà.

Ciò anche in considerazione della circostanza che la gestione della struttura sportiva verrà affidata ad una società sportiva solida e radicata sul territorio, nota proprio per la sua serietà, affidabilità ed attenzione alla formazione e sviluppo delle fasce giovanili attraverso lo sport e il gioco del calcio.

L'intervento favorirà pertanto l'aggregazione e la socialità in un ambiente protetto e qualificato (anche sotto il profilo urbanistico), improntato alla promozione della cultura dello sport, che si caratterizza per valori quali l'accessibilità per tutti, l'uguaglianza e il diritto allo sport che coinvolga anche le persone con disabilità.

Proprio nel rispetto dei valori di promozione dello sport e delle finalità educative e sociali dello stesso, il proponente intende stipulare un accordo pubblico privato con il Comune di Padova ex art. 6 l.r. 11/2004 al fine di disciplinare la necessaria variante urbanistica per l'insediamento della struttura su base concertata con l'amministrazione comunale, così da temperare l'interesse del proponente e l'interesse pubblico che la programmazione della struttura potrebbe consentire di assolvere, anche tramite la previsione dei tempi di attuazione, delle modalità di fruizione da parte del pubblico nei termini previsti per la destinazione urbanistica richiesta di servizi di interesse generale, la previsione della messa a disposizione gratuita a favore del Comune di Padova dei campi da gioco con modalità che saranno definite in apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale, al fine di consentire l'esercizio di attività didattiche e ludico-sportive da parte delle scuole e gruppi giovanili.

L'ambito territoriale oggetto della manifestazione di interesse risulterà così valorizzato anche sotto il profilo sociale, oltre a risultare riqualificato sotto il profilo urbanistico, ponendosi in coerenza con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio assunti dal P.A.T. vigente ed esplicitati anche nel Documento del Sindaco.

Si precisa che la trasformazione urbanistica oggetto della presente manifestazione di interesse, proprio perché si configura come rispondente all'esigenza di insediamento di un'attività di interesse

pubblico in ragione degli aspetti sopra descritti, viene presentata quale proposta per interventi di rilevante interesse pubblico, consentendo all'Amministrazione di procedere alla nuova definizione dell'assetto urbanistico del territorio comunale nel rispetto dei principi dettati dalla l.r. 14/2017 in tema di consumo di suolo.

In particolare, l'art. 12 della legge regionale citata prevede una espressa deroga ai limiti di suolo consumabile stabiliti dalla DGR 668 del 15 maggio 2018 in caso di opere di interesse pubblico; per l'effetto la trasformazione urbanistica di cui si discute, proprio perché volta a conformare l'area ad una destinazione di interesse pubblico, in conseguenza della specifica destinazione richiesta quale area per servizi di interesse generale, non comporterà consumo di suolo e non andrà pertanto ad erodere la percentuale di suolo consumabile attribuita dalla Regione Veneto al Comune di Padova con l'Allegato C alla DGR sopra citata. Ciò in piena rispondenza all'obiettivo espresso nel Documento del Sindaco del P.I. adottato di azzeramento di consumo di nuovo suolo previsto dalla Regione Veneto entro il 2050. Ed invero rientrano nella predetta deroga le destinazioni, anche letterarie c del comma uno dell'articolo 12 citato, come avviene nel caso di specie, ove la destinazione ipotizzata è quella di "attrezzature sportive e per il tempo libero", come tale compatibile con opere destinate a strutture di interesse pubblico e a servizio della popolazione. La suddetta destinazione, inquadrabile nel più ampio *genus* della Zona Territoriale Omogenea F (ex d.m. 1444/1968), è pacificamente qualificabile come destinazione di interesse pubblico, essendo destinata ad attrezzature a servizio della collettività.

A ciò si aggiunge che la creazione di un centro sportivo in area periferica rispetto al centro città appare altresì rispondente all'ulteriore obiettivo della nuova pianificazione comunale espressa nel Documento del Sindaco e rispondente ad una delle finalità di cui all'art. 3 l.r. 14/2017, ovvero sia quello di incrementare lo sviluppo delle aree periferiche per farle diventare le future centralità urbane, mediante lo sviluppo di servizi e poli anche sportivi che diventino luoghi di aggregazione della vita pubblica e sociale, in quanto fruibili da tutta la popolazione e in particolari giovani, associazioni di quartiere, imprese creative, istituzioni. L'insediamento di una struttura sportiva ad uso pubblico ben risponde ai criteri di "attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, con particolare attenzione alle specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché alla accessibilità da parte dei soggetti con disabilità" (cfr. art. 3 co. 3 lett) l.r. 14/2017).

Tanto precisato, per la dettagliata definizione delle modalità di trasformazione richieste si procederà attraverso un apposito accordo pubblico-privato, i cui contenuti devono essere previamente concertati con l'Amministrazione comunale, proprio per garantire la rispondenza ad esigenze della collettività, di cui il Comune è primario rappresentante.

Da ultimo, considerato che in caso di variante urbanistica che attribuisca un plusvalore all'area di proprietà privata è dovuto il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett d ter) d.P.R. n. 380/2001 e che *ex lege* tale serve a finanziare il complesso delle attività istituzionali e i servizi resi alla collettività nel contesto di riferimento, la destinazione ad uso pubblico della struttura sportiva secondo le modalità e con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico sopra descritti appare precipuamente compensativa di tale contributo. In tale ottica, infatti, la trasformazione urbanistica non sarà ad esclusivo vantaggio del proponente, ma consentirà la restituzione al territorio e quindi alla comunità locale del plusvalore stesso generato dalla variante, affeso che ne beneficeranno tutti i cittadini, i quali, pur essendo estranei all'operazione oggetto della presente manifestazione di interesse, potranno usufruire di una struttura sportiva aperta al pubblico, attualmente carente nel contesto territoriale individuato dal proponente e la cui realizzazione, altrimenti, sarebbe totalmente in carico all'Amministrazione comunale, con innegabile vantaggio anche sotto il profilo economico.

Sul punto si ricorda che la stessa normativa tecnica comunale prevede che la "Convenienza Pubblica" è rapportata alla tipologia dell'intervento e delle sue caratteristiche e per l'effetto prevede che gli accordi ex art. 6 possano prevedere "una diversa "Convenienza Pubblica", con riferimento a vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici". Nel caso di specie, sono stati ampiamente illustrati i vantaggi di valore sociale derivanti dalla realizzazione di una struttura sportiva aperta al pubblico, che consentirebbe una valorizzazione non solo dell'ambito di trasformazione ma del più ampio contesto in cui andrebbe ad inserirsi l'opera e che difficilmente sarebbero quantificabili in termini strettamente economici.

(capitolo a cura dell'avv.to Emiliano Bandarini Troi)

Approfondimenti procedurali proposti

Revisione delle modalità di intervento sull'immobile "casa colonica", in Via delle Molle

L'immobile esistente e la relativa area perfunzionale sono classificati come "zona di tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico" ai sensi del P.I. vigente (art. 24 delle NTA), mentre il Piano degli Interventi adottato riclassifica la zona come ZIO A2 "edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati", normata ai sensi dell'art. 16 delle NTO adottate.

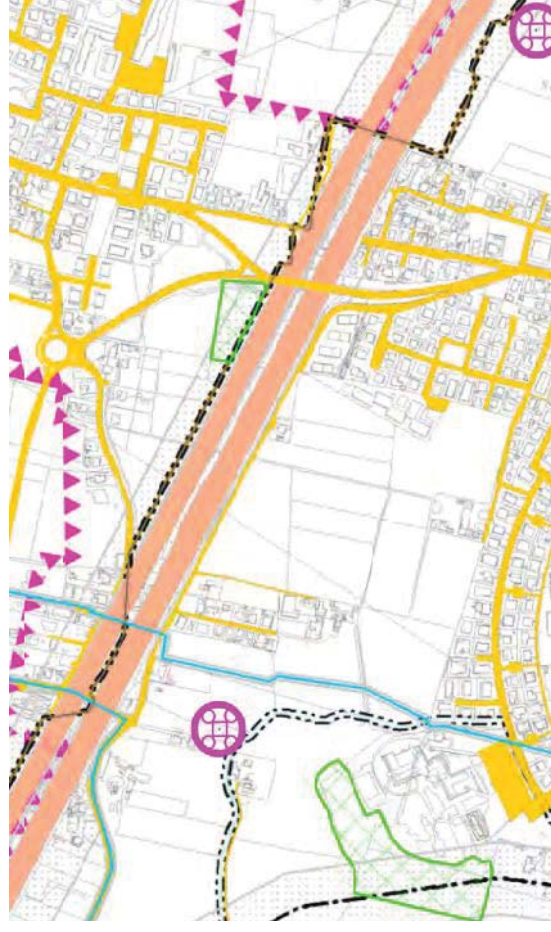
Gli interventi sono attuabili con intervento diretto nel rispetto dei valori storici, testimoniali e ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza e le destinazioni d'uso proposte nella presente manifestazione sono compatibili con le norme di zona vigenti e adottate. Non è quindi necessaria una modifica della destinazione urbanistica dell'area ai fini della presente manifestazione di interesse.

Tuttavia, ai sensi del c. 7 dell'art. 16 delle NTO adottate, si propone di valutare i valori storici e testimoniali contestualmente alla valutazione della presente proposta, al fine di un eventuale aggiornamento, previo parere della Commissione Locale Paesaggio, delle modalità di intervento sull'edificio. In base a tale aggiornamento, infatti, sarà possibile procedere o meno con la realizzazione della club house mediante riutilizzo dell'edificio e valorizzazione della pertinenza, come descritto e motivato nel capitolo "Intervento sul complesso edilizio esistente".



Particolare dell'immobile esistente – ala ovest

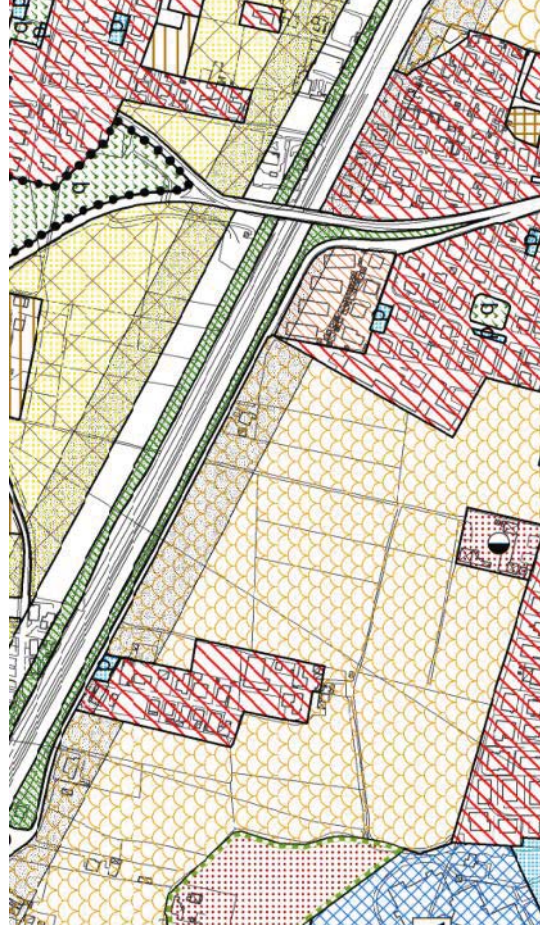
Ricognizione della fascia di rispetto autostradale



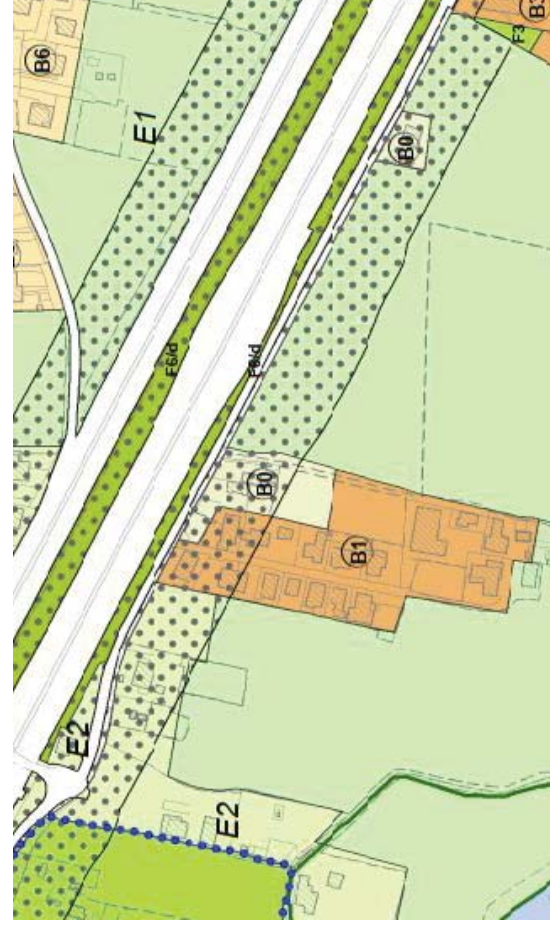
Estratto tav 1 del PAT

Il PAT vigente non graficizza alcuna fascia di rispetto autostradale nell'area oggetto della presente manifestazione. Il PI vigente e quello adottato, invece, indicano una fascia di rispetto di profondità pari a 60 m, con leggere differenze nell'individuazione del limite della fascia nei due elaborati.

Si precisa che la zona ricade all'interno dei centri abitati, come evidenziato dalla tav. 1 del PAT.



Estratto PI vigente



Estratto PI adottato

Alla luce dell'art. 26 del DPR 495/1992, che prevede una riduzione a 30 m della fascia di rispetto per le aree interne ai centri abitati e per le zone trasformabili dallo strumento urbanistico generale (in attuazione diretta, ovvero con strumenti urbanistici attuativi esecutivi), si propone una verifica dell'effettiva profondità della fascia di rispetto previo parere dell'ente interessato dal vincolo.

In sede di richiesta di parere potranno essere approfondite con l'ente interessato anche le modalità di intervento nella fascia di inedificabilità, con particolare riferimento agli accessi dalla viabilità comunale locale e al trattamento delle superfici, elementi per i quali è già stato avviato un confronto con l'ente e le cui indicazioni sono state recepite nella presente proposta.

Firmato digitalmente da

Elena De Toni

CN = De Toni Elena
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Padova
C = IT