

# A

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI PADOVA  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE  
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA SISTEMAZIONE DI  
UN'AREA DI "PEREQUAZIONE INTEGRATA" SITA IN ZONA FORCELLINI-  
TERRANEGRA  
AI SENSI DELL'ART.20 DELLE L.R.L N.11 DEL 23 APRILE 2004.**

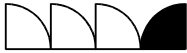
COMMITTENTE: CONSORZIO URBANISTICO MARGHERITA E ALTRI

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI di INIZIATIVA PRIVATA

**IL PROGETTISTA**

dicembre 2016



## **1. PREMESSA - DATI CATASTALI**

Il Piano Urbanistico Attuativo di cui si richiede l'adozione e l'approvazione interessa un'area in zona Terranegra- Forcellini.

La delimitazione dell'ambito d'intervento è stata approvata con Delibera C.C. n. 2013/0056 del 07/10/2013.

La superficie complessiva dell'ambito P.U.A. come ora definito dal P.I. è di mq. 161.412,00. A questo è aggiunta un'area di perequazione integrata (definita "ad arcipelago") sita nella vicina via Toniolo di complessivi mq. 9.841,00 e pertanto la perimetrazione complessiva dell'intervento interessa una superficie di mq. 171.253,00 al cui interno ricadono anche sedi stradali esistenti e di previsione e parcheggi previsti dal P.I.; l'ambito d'intervento relativo alla presente domanda di adozione e approvazione P.U.A. ammonta invece a mq. 138.254,00 e corrisponde alla superficie del "PRIMO STRALCIO".

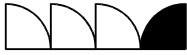
### **ELENCO DELLE PROPRIETA'**

**I dati relativi alle proprietà delle aree interessate dalla domanda di P.U.A sono riportati nella tav. 01.**

**L A DIMOSTRAZIONE DELL'ESISTENZA IN CAPO AI RICHIEDENTI DEL REQUISITO DELLA PROPRIETA' DI ALMENO IL 51% DEL VALORE DEGLI IMMOBILI COMPRESI NELL'AMBITO D'INTERVENTO SULLA BASE DELL' IMPONIBILE CATASTALE E CHE RAPPRESENTINO ALMENO IL 75% DELLE AREE INSERITE NELL'AMBITO D'INTERVENTO (art. 20 comma 6 L.R. 11/2004) è già stata prodotta nelle tavole allegate nella richiamata Delimitazione d'Ambito approvata.**

I richiedenti rappresentano il 97,06% delle aree ed il 98,77% delle rendite catastali delle aree incluse nell'ambito del primo stralcio.

Come anzi detto la ditta lottizzante , ha chiesto e ottenuto la delimitazione d'ambito già richiamata in premessa, con la quale è stata approvata la perimetrazione dell'area interessata da apposito "Piano Guida" esteso a tutta la zona di perequazione, Piano Guida per il quale è già stata dimostrata la sua fattibilità in due stralci funzionali. Il primo stralcio è oggetto della presente domanda di adozione e approvazione, sarà realizzato dalle "ditte aderenti" , il secondo a cura delle "ditte non



aderenti” così come previsto dai “CRITERI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE” allegati alle N.T.A. del P.I.

## **2. ACCESSIBILITA' DELL'AREA, DESCRIZIONE STATO ATTUALE, SERVIZI ESISTENTI**

L'accesso all'area avviene dalle vie Gattamelata, via dell'Angelo e via Testa, inoltre l'area è attraversata in direzione est-ovest dalla via Monsignor Bortignon, strada di recente realizzazione che collega la via Colleoni con la via Boccaccio all'interno del quartiere di Forcellini-Terranegra.

Definisce l'ambito d'intervento la presenza del lungargine Terranegra che si sviluppa a nord della via Gattamelata; l'area arginale, sistemata con percorsi ciclo pedonali, costituisce una delle emergenze ambientali più significative di cui tener conto per la progettazione futura.

L'area d'intervento confina nella parte Nord con ambiti edificati , in particolar modo l'edificazione posta a sud della via Gattamelata si presenta senza fronti compiuti, architettonicamente scomposti e fatiscenti.

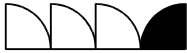
Recenti insediamenti, di tipologia per lo più condominiale, sono sviluppati invece lungo la via Testa , via Dell'Angelo e verso est (complesso delle Residenze del Sole). Attualmente i terreni ineditati sono prevalentemente coltivati ed in parte utilizzati a verde privato.

E' da segnalare la presenza , all'incrocio tra le vie Testa e Bortignon, di un edificio della tradizione rurale, già ristrutturato e individuato come “soggetto a tutela dello stato di fatto” dal vigente PI.

La zona sud e sud-est invece, appare per lo più dominata dalla presenza dei grandi edifici del nucleo E.R.P. ai quali si accede dalla via Boccaccio. Nell'area interessata dal P.U.A. insistono due fabbricati di cui si chiede il recupero del volume, aggiuntivo all'indice di zona perequata, come previsto dall'art.16 delle N.T.A e per il quale la ditta produce la richiesta dich. sost. atto di notorietà sulla regolarità edilizia.

Non sono presenti servizi a rete se non quelli limitati alle utenze dei fabbricati limitrofi , risultano invece presenti tutti i sottoservizi sulla strada di recente realizzazione via Mons. Bortignon che attraversa l'area d'intervento .

Il P.U.A. prevederà la realizzazione di tutti i servizi a rete, secondo le disposizioni degli Enti e con estensione e caratteristiche in grado di servire tutta la nuova urbanizzazione.



### **3) DESTINAZIONE URBANISTICA- PROPOSTA DI P.U.A.**

Il P.U.A. proposto costituisce il primo stralcio del Piano Guida , il cui ambito è stato approvato con Delibera C.C. n. 2012/0056 del 07/10/2013.

La sup. totale di tale primo stralcio comprensiva di park. di PRG e sedi stradali esistenti e di previsione, ammonta a mq. **138.254,00** . La Sz (sup. territoriale di zona) è invece pari a mq. 131.100,00 dato di riferimento per il calcolo della Ss, della Se, del volume edificabile e dei relativi standards urbanistici.

L' indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G. Vigente è pari a 0,25 mc./mq, pertanto il volume massimo realizzabile sarà pari a :  $131.100,00 \times 0,25 = mc.32.775,00$  , a questo dato andranno aggiunti mc. 1.450,00 afferenti all'edificio esistente, da demolire e recuperare, come previsto dall' art. 16 delle N.T.A., il volume complessivo di progetto sarà pari a mc. 34.225,00.

La proposta di P.U.A., nel rispetto della normativa, individua aree da riservare agli usi residenziali (Se) pari al massimo al 30% della "Superficie di zona" (Sz) e aree da cedere al Comune da destinare a "servizi" (Ss) pari al 70% della "Superficie di zona" (Sz).

Relativamente alla quantificazione degli standards urbanistici afferenti all'edificazione generata , si dovrà dotare la zona delle seguenti aree ed opere :

#### **- urbanizzazione primaria pari a:**

spazi verdi nella misura di	mq. 8,00/ab. Insediabile
parcheggi nella misura di	mq. 3,50/ab. Insediabile

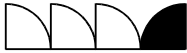
#### **- urbanizzazione secondaria pari a:**

verde a parco pari a	mq. 10,00/ab.insediabile.
aree per serv.civici d'int. comune pari a	mq. 4,50/ab.insediabile
aree per istruzione pari a	mq. 4,50/ab.insediabile.

#### **- TOTALE STANDARDS URB. MQ. 30,50/ab.insediabile**

Per il dimensionamento delle succitate aree è stato assunto il parametro di 194 mc./ab. Insediabili.

- VOLUMI EDIFICABILI: 0,25mc/mq di Sz:



Sz complessiva: MQ. 131.100,00 x 0,25 = MC. 32.775,00  
volume edifici esistenti = MC. 1.450,00  
TOTALE = MC. 34.225,00  
abitanti insediabili: 34.225,00/194 = 177

sup. standards urbanistici: 177 x 30,5 = mq. 5.398,50

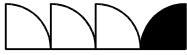
La Ss prevista supera abbondantemente il fabbisogno degli standards dovuti .  
In ambito progettuale le superfici destinate a “standards” sono funzionali alla zona a servizi e all'edificazione stessa.

Successivamente all'illustrazione della proposta progettuale verrà elencata la ripartizione delle singole quote di standards urbanistici in capo alle ditte aderenti al “primo stralcio” oggetto del presente P.U.A.

### **3.1. PROPOSTA PROGETTUALE**

La proposta planivolumetrica disegna il futuro assetto dell'area seguendo gli indirizzi illustrati nella tav. 7 allegata e che si riassumono in:

- riqualificazione dei fronti edilizi esistenti presenti nella zona nord mediante messa a dimora di “quinte arboree” a ridefinizione del paesaggio ,
- proporre nuova edificazione prevalentemente in continuità all'edilizia esistente ,favorendo ove possibile l'orientamento ed il soleggiamento in funzione di un futuro impiego delle fonti energetiche alternative;
- dotare il nuovo insediamento residenziale di una viabilità interna compiuta, riducendo gli incroci e le interferenze con la viabilità principale che attraversa l'area perequata e rappresentata dall'esistente via Mons. Bortignon;
- tener presente, nell'individuazione dell'area a servizi, la possibilità di conseguire continuità con le zone di verde presenti quali le aree arginali , il parco delle Residenze del Sole, con il Parco dei Frassini e con le future aree di perequazione ambientale su via Zacconi e con il Parco dei Giusti;
- potenziare i collegamenti anche pedonali sia in funzione delle emergenze ambientali summenzionate sia in riferimento ai servizi di quartiere presenti e previsti dal P.I. (Centro Civico):



- porre particolare attenzione alla dislocazione degli spazi a parcheggio ed al loro dimensionamento, sufficiente sia per l'area di futura edificazione sia per l'area a servizi.

Il planivolumetrico di progetto propone due zone edificabili principali ,una a nord e una a sud della via Bortignon mentre l'area a Servizi sarà dislocata principalmente a sud della suddetta via; è individuata anche un'ulteriore quota di Ss nell'ambito di via Toniolo in aderenza alle attrezzature scolastiche dell'esistente scuola G.M. Falconetto.

L'area summenzionata confina con la scuola media “G.M. Falconetto” , la prevista cessione delle “superfici a servizi” (Ss) ed il trasferimento di parte delle afferenti “superfici private” (Se) all'interno del più grande ambito individuato dal P.R.G. permetteranno un'adeguata riorganizzazione degli spazi destinati al polo scolastico, ora inadeguati.

Altre porzioni di area a Servizi vengono proposte nella zona nord al fine di rendere possibile la realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali “sicuri” aventi funzione di collegamento con i servizi di quartiere presenti e previsti .

Tutti i percorsi ciclo-pedonali illuminati sopra citati e rappresentati negli elaborati grafici del P.U.A. saranno realizzati in sostituzione e con lo stesso onere corrispondente alla realizzazione del verde pubblico primario (mq. 863,00).

Infine, come già detto è individuata una zona da attrezzare a verde di “mediazione” con le altre realtà edificate presenti a sud di via Gattamelata, spazio verde che si andrà a concludere in continuità con il parco pubblico confinante con il complesso delle Residenze del Sole.

Il futuro progetto urbanistico terrà nella dovuta considerazione lo stato dei luoghi mirando a migliorare le realtà di degrado ed ad esaltare le emergenze presenti.

Per quanto detto si ritiene che il luogo sia positivamente in grado di accogliere le proposte progettuali. cambiamenti . L'intervento proposto è finalizzato a migliorare la qualità generale dell'ambiente abitato e dei servizi che potranno esservi dislocati .

### **RIPARTIZIONE SUPERFICI ALL'INTERNO DEL P.U.A.**

Si riportano di seguito i dati dimensionali a dimostrazione del rispetto delle quantità Sz, Se e Ss . ciò a verifica del rispetto del Piano Guida generale e relativa suddivisione in relazione alle quote di proprietà facenti capo al CONSORZIO



URBANISTICO MARGHERITA e altre ditte aderenti promotori dell'iniziativa ed alle ditte relative al SECONDO STRALCIO del Piano Guida:

PIANO GUIDA:

Sz P.U.A. DA P.R.G.	MQ. 164.099,00
di cui da cedere 70% (Ss)	MQ. 114.870,00
di cui edificabile 30% (Se)	MQ. 49.229,00

**(primo stralcio)**

**SUP. CONSORZIO MARGHERITA E ALTRE DITTE ADERENTI**

e altre ditte aderenti (Sz)	MQ. 131.100,00
di cui da cedere 70% (Ss)	MQ. 91.770,00
di cui edificabile 30% (Se)	MQ. 39.330,00

**(secondo stralcio del PIANO GUIDA)**

SUP. DITTE NON ADERENTI (Sz)	MQ. 32.999,00
di cui da cedere 70% (Ss)	MQ. 23.100,00
di cui edificabile 30% (Se)	MQ. 9.899,00

### RIPARTIZIONE STANDARDS URBANISTICI

Si riportano di seguito le dimostrazioni delle quantità degli standards urbanistici afferenti.

Dimostrata, per mezzo del Piano Guida, la fattibilità del P.U.A. in due stralci funzionali, si riportano di seguito i dati sugli standards afferenti riferiti al solo primo stralcio, oggetto della presente domanda di adozione e approvazione.

ABITANTI INSEDIABILI: 177

**DOTAZIONE STANDARDS URBANISTICI PARI A 30,5 MQ/ABITANTE**  
**177 X 30,5 = MQ. 5.398,50**

URBANIZZAZIONE PRIMARIA:



- VERDE PUBBLICO	177 X 8 = MQ.	1.416,00
- PARCHEGGI	177 X 3,5 = MQ.	619,50

#### URBANIZZAZIONE SECONDARIA :

ATTR. ISTRUZIONE	177 X 4,5 = MQ.	796,50
ATTR. CIVICHE	177 X 4,5 = MQ.	796,50

VERDE PUBBLICO	177 X 10 = MQ.	1.770,00
----------------	----------------	----------

**TOTALE STANDARDS URBANISTICI = MQ. 5.398,50**

#### **4) NUOVA EDIFICAZIONE**

Il planivolumetrico di progetto dispone gli ambiti destinati alla futura edificazione. All'interno del P.U.A. vengono proposti 31 lotti edificabili di dimensioni variabili (ved. tavola n. 7) ai quali viene attribuito indice di edificabilità costante di mc. 1,165/mq ottenuto dividendo la volumetria realizzabile (compreso il volume dell'edificio esistente) per la sup. edificabile misurata al netto di spazi destinati al verde privato, strade e parcheggi privati d'uso pubblico. Fanno eccezione i lotti n.2 e n. 7 dove è stato necessario procedere con assegnazione di volumi predeterminati.

#### RIEPILOGO VOLUME EDIFICABILE P.U.A.

- volume da indice di edificabilità	mc. 32.775,00
- volume esistente	mc. 1.450,00

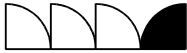
-----  
TOTALE VOLUME EDIFICABILE P.U.A. mc. 34.225,00

#### DETERMINAZIONE IND. EDIF. FONDIARIA:

- volume edificabile primo stralcio/sup. edificab. al netto di spazi destinati al verde privato,

strade , verde primario e parcheggio primario . = mc.34.225,00/ mq. 29.360,00 = **1,165 mc/mq.**





L'indirizzo prevalente per la futura edificazione, privilegiandone il carattere "estensivo", sarà rivolto a tipologie comprendenti: abitazioni singole, bi-trifamiliari, piccoli complessi sviluppati a "residence".

L'ipotesi proposta per i nuovi insediamenti residenziali prevede la disponibilità di posti auto alberati e molto distribuiti, a servizio dei lotti, sono altresì indicate negli spazi limitrofi, le zone destinate alle piazzole ecologiche, la cui precisazione potrà richiedere approfondimento in sede di progetto definitivo delle opere d'urbanizzazione.

L'altezza massima proposta per la nuova edificazione non potrà superare ml.9,00. Lo zero urbanistico definito come la quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, viene fissato a + 0,50 cm. rispetto alla quota dei marciapiedi delle nuove sedi stradali.

Padova, dicembre 2016

il progettista  
Vanzetto arch. Mario Alessandro