

1) COMUNE INTERESSATO:

**COMUNE DI PADOVA**



00) SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO.

2) QUARTIERE:

**ZONA OVEST DI PADOVA**

3) TIPOLOGIA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:

**Piano Urbanistico Attuativo**

4) DENOMINAZIONE PIANO:

**"VIA PELOSA"**

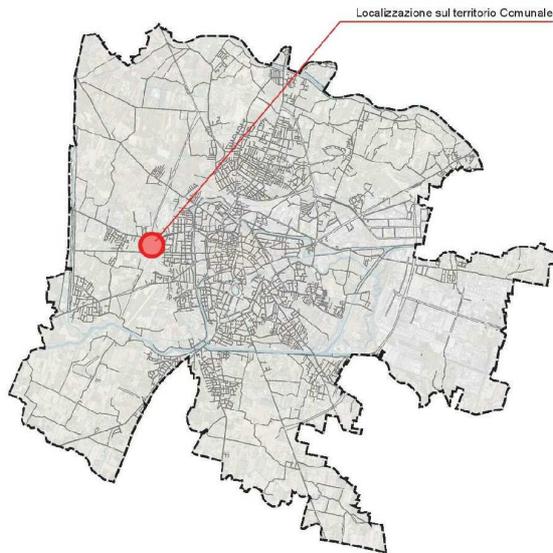
5) UBICAZIONE PIANO:

**Tra lo svincolo della Tangenziale di C.so Australia e Via Pelosa**

6) PROGETTISTA:

**Arch. Michele Tognon**

7) COMMITTENTI:



8) TITOLO:

**-RELAZIONE TECNICA-**

11) ALLEGATO N.:

**rt**

12) LOGO PROGETTISTA - DATI RELATIVI:

Architetto Michele Tognon, studio in via Matteotti, 47 - 35010 Limena (PD) mail: arch.tognon@libero.it

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE**  
**PER UN INTERVENTO SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**DENOMINATO “VIA PELOSA”**

**SITO TRA LO SVINCOLO DELLA TANGENZIALE DI CORSO AUSTRALIA E VIA PELOSA**

**COMMITTENTI: B. B. R., C. G., C. M.**

INDICE -

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

1- INTRODUZIONE	pag. 2
2- PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	pag. 3
3- RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA	
3.1- STATO DEI LUOGHI	pag. 4
3.2- CONTENUTI PROGETTUALI	pag. 5
3.3- ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA	
3.3.1- EDIFICAZIONE	pag. 6
3.3.2- OPERE IDRAULICHE	pag. 7
3.3.3- ALTRE URBANIZZAZIONI	pag. 8

## 1- INTRODUZIONE

Il terreno oggetto della presente richiesta per un intervento di urbanizzazione è localizzato nella zona ovest del territorio comunale di Padova, tra la strada Regionale 47 di Chiesanuova e Via Pelosa.



L'ambito indicato si colloca in effetti precisamente tra corsia di immissione su Corso Australia in direzione sud da Via Chiesanuova, il tronco di Via Pelosa interrotto dalla Tangenziale, ed una fascia demaniale che la chiude ad ovest, dove corre interrato il tombotto Consortile "Manicomio Cimitero".

Si tratta di una zona particolarmente complessa dal punto di vista urbanistico, perché si

trova al confine di una zona edificata piuttosto densa ma priva di particolari qualità, ai margini di nodi infrastrutturali pesanti – uno svincolo stradale ed uno ferroviario – e quindi un'area che se non progettata può facilmente scivolare in situazioni di marginalità urbana.

Questa particolare complessità è riconosciuta dallo strumento urbanistico, che infatti identifica tutta quest'area in una destinazione di zona specifica, ovvero una Zona di perequazione ambientale.

L'aspetto attuale è quello di una fascia residuale inedita ai margini tra la grande arteria di corso Australia e una zona urbanizzata relativamente recente, relitto di vecchi mappali sezionati negli anni settanta al tempo della realizzazione della Tangenziale, alcuni di questi recentemente ceduti da Veneto Strade alla ditta lottizzante.

Ad est il margine stradale della Strada Regionale 47 di Altichiero (Corso Australia) è definito da barriere antirumore e da una scolina, mentre vicino al confine in area privata si trova un filare alberato con alternanza di piante di "thuya" e di carpino comune.

L'area a nord è stata negli anni piantumata con alberi sempreverdi, mentre la zona confinante con l'area demaniale ad ovest è stata mantenuta perlopiù a prato.

La fascia demaniale nella sua parte sud coincide con la strada di penetrazione a servizio degli accessi delle schiere e dei condomini presenti.

## **2- PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

L'area oggetto di domanda è compresa interamente nell'ambito destinato dal P.I. vigente del Comune di Padova a "Zona di perequazione ambientale – Art. 16 delle N.T.A.".

Tale articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. di Padova in effetti qualifica una particolare zona destinata alla perequazione urbanistica, per la quale valgono alcune specifiche prescrizioni:

1. stralcio minimo di intervento; non inferiore del 50% della Superficie di Zona.
2. ripartizione funzionale; Superficie edificabile (Se) non superiore al 25% della Superficie di Zona, e una Superficie in Cessione (SC) non inferiore al 75% della Superficie di Zona.
3. indici urbanistici; Indice di edificabilità privata mc/mq 0,15 riferito alla Superficie di Zona e altezza massima di m. 6,5 salvo diverse indicazioni del PUA.
4. indici ecologici; Indice di permeabilità (Ip) non inferiore al 30% della Superficie edificabile e al 65% della Superficie di Zona, obbligo di piantumazione nelle aree

private di alberature per almeno 60 unità/Ha e di arbusti per almeno 80 unità/Ha  
5. destinazioni d'uso; Residenziale almeno 85% del Volume.

Per la progettazione delle zone di perequazione, e delle zone di perequazione ambientale in particolare, gli uffici urbanistici hanno individuato una serie di criteri specifici, quali l'ubicazione della zona edificabile privata in prossimità delle limitrofe zone già edificate, l'ubicazione della zona a servizi da cedere al Comune in continuità con altre aree pubbliche o a servizi esistenti, le tipologie edilizie preferibilmente a schiera, unifamiliari, bifamiliari, con un massimo di due piani fuori terra, la realizzazione dell'edificazione privata ad adeguata distanza dagli elementi che generano rispetto ambientale, l'adozione di criteri per il risparmio energetico, la tutela dall'inquinamento e l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### 3- RAPPRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA

#### 3.1- STATO DEI LUOGHI

Il perimetro dell'intervento è evidenziato nella Tav.N. 01 – Planimetrie d'inquadramento. Le aree comprese nell'ambito del comparto d'intervento del P.U.A., tutte di proprietà della Ditta lottizzante, risultano così censite al N.C.T. del Comune di Padova:

Foglio	mappale	Foglio	mappale
83	72	83	1574
83	1575	83	1578

Al di fuori del presente P.U.A. ma nel perimetro della Zona di Perequazione:

Foglio	mappale	Foglio	mappale
83	103	65	1302
83	401	83	281
83	97	83	Demanio stradale

L'area in esame è stata interessata dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 0056/2018 del 25/06/2018 per l'approvazione dell'ambito di intervento, così come riportati negli elaborati grafici allegati, su iniziativa della proprietà principale.

La Ditta che si è fatta carico dell'iniziativa urbanistica è dunque proprietaria di ben oltre la metà delle aree interessate dall'ambito di perequazione, mentre le restanti proprietà non hanno aderito all'iniziativa, anche se il presente PUA ha comunque previsto l'individuazione di un ambito in cui potenzialmente far confluire la volumetria residua.

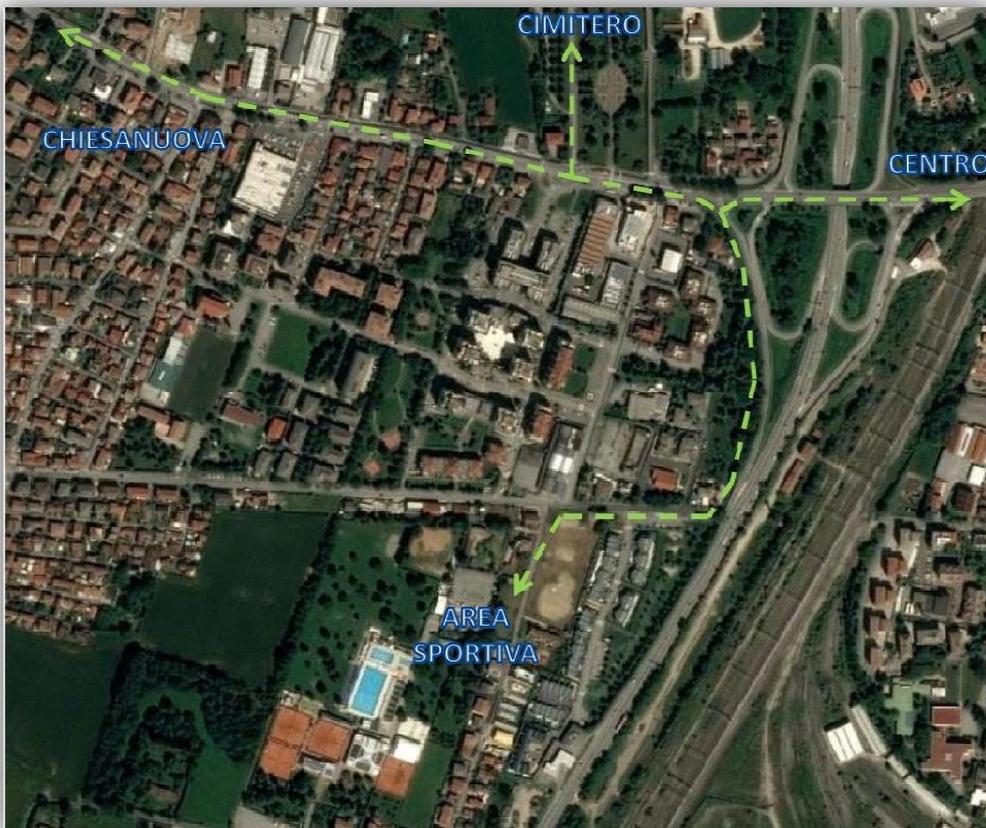
### 3.2- CONTENUTI PROGETTUALI

La progettazione proposta prevede:

- Accessibilità all'area attraverso la strada di penetrazione esistente, laterale di Via Pelosa, completata con il potenziamento delle opere infrastrutturali (reti tecnologiche, servizi a rete, ecc.), l'allargamento della sede stradale, la realizzazione di un marciapiedi alberato sul lato est, dei relativi parcheggi funzionali all'edificazione prevista, oltre che la creazione di un comodo cul-de-sac finale;

- Posizionamento delle aree da cedere in prossimità di analoghe altre zone a uso pubblico quale il vicino Parco degli Artisti;

- Mantenimento delle zone alberate e creazione di un potenziale corridoio verde concentrando tutta l'area destinata in cessione a servizi lungo il lato est vicino alla Strada Regionale 47, ottenendo così una continuità consistente dell'area, anche in funzione di futuri percorsi pubblici di collegamento tra il Cavalcavia Chiesanuova e la zona sportiva del Nuoto 2000.

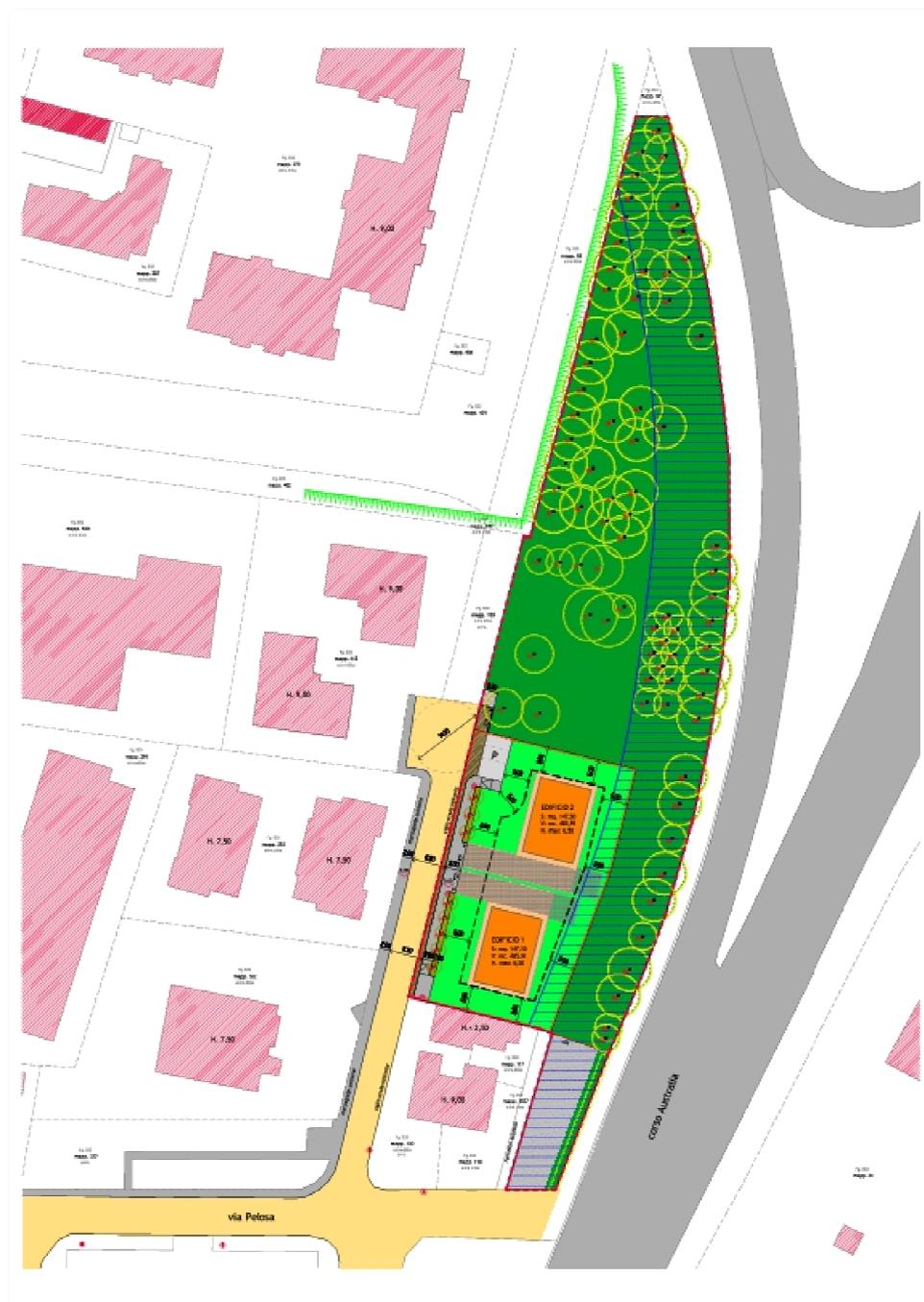


- Estensione dell'area residenziale a est della strada di penetrazione laterale di Via Pelosa, in continuità dell'insediamento residenziale esistente.

### 3.3- ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

#### 3.3.1- EDIFICAZIONE

L'articolazione della zona insediativa di nuova edificazione (a destinazione esclusivamente residenziale), prevede una tipologia edilizia coerente con la morfologia del tessuto circostante, sia per quanto riguarda l'altezza massima ammessa, sia sotto l'aspetto tipologico e d'orientamento degli edifici. In particolare l'impianto degli edifici previsti sarà lungo l'asse nord-sud (come quelli esistenti fronteggianti) con un consistente spazio esterno di pertinenza per garantire una maggiore "penetrabilità visiva".



L'ipotesi planivolumetrica proposta (TAV.6), al netto di quanto previsto nel piano guida generale, prevede il compimento del programma urbanistico attraverso la realizzazione del PUA di Via Pelosa così come individuato dalla citata delibera di Consiglio Comunale, suddiviso ipoteticamente in due lotti edilizi distinti pur se racchiusi da un'unica linea di massimo involucro perimetrale, e l'individuazione di un'area da cedere a servizi all'Amministrazione Comunale.

La progettazione proposta prevede:

- lotto 1) superficie lotto di mq. 686,88 con volume previsto di mc. 485,91; tipologia: edificio unifamiliare o in alternativa bifamiliare a schiera, da svilupparsi su uno o due piani fuori terra con un'altezza massima pari a ml. 6,50, con impianto lungo l'asse nord-sud;

- lotto 2) superficie lotto di mq. 690,81 con volume previsto di mc. 485,91; tipologia: edificio unifamiliare o in alternativa bifamiliare a schiera, da svilupparsi su uno o due piani fuori terra con un'altezza massima pari a ml. 6,50, con impianto lungo l'asse nord-sud;

Il tutto in conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA stesso.

### **3.3.2- OPERE IDRAULICHE**

Ai fini della valutazione delle opere idrauliche inerenti all'urbanizzazione in esame, si fa riferimento espresso alla relazione tecnica a firma degli Ing. Pietro Cevese e Ing. Gaetano Parpajola con la Valutazione di Compatibilità Idraulica, documento che è già stato allegato alla richiesta inoltrata al Consorzio di Bonifica.

In considerazione di quanto ivi contenuto, il volume d'invaso delle acque reflue potrà "... essere realizzato ad esempio mediante la formazione di un bacino a cielo o tramite condotte di grande diametro appositamente predisposte allo scopo.

Il dimensionamento richiesto è stato fatto prendendo in considerazione anche un eventuale secondo stralcio come ipotizzato nel piano guida.

In tale caso la realizzazione del volume d'invaso massimo calcolato pari a  $V_{invaso}=197 \text{ m}^3$  potrà essere ottenuta nei seguenti modi:

- sovradimensionamento della rete di fognatura bianca per lo smaltimento delle acque me-teoriche;
- posizionamento delle aree verdi a quote tali da permetterne il riempimento;
- realizzazione di vere e proprie vasche artificiali di laminazione;
- combinazione delle precedenti soluzioni".

Nella attuazione del presente P.U.A., il cui dimensionamento esecutivo sarà comunque oggetto di ulteriore validazione del Consorzio di Bonifica, deve essere preso in considerazione il solo dimensionamento relativo al presente Piano Attuativo, per il quale è stimato un volume d'invaso massimo calcolato pari a  $V_{invaso}=98 \text{ m}^3$ .

Al culmine delle nuove condotte, prima dell'immissione nel recapito finale, al fine di garantire un effettivo utilizzo e riempimento degli invasi realizzati, si prevede la posa di un manufatto di regolazione della portata, dimensionato secondo le indicazioni riportate nella relazione di valutazione idraulica.

Le acque nere, pertinenti ai previsti fabbricati da erigersi sui lotti n. 1 e 2, saranno immesse, attraverso la posa di nuove condotte e la posa di pozzetti allaccio, nella rete di acque miste che appare, per dimensioni e quote di scorrimento ben adatta alla ricezione.

Considerato che la strada laterale di Via Pelosa risulta quindi di fatto già servita completamente dalla rete di pubblica fognatura, le opere di fognatura nera sono da considerarsi quali allacci finali e saranno quindi oggetto di separata istanza, al momento della presentazione delle pratiche edilizie pertinenti agli edifici da realizzare sui lotti 1 e 2.

### **3.3.3- ALTRE URBANIZZAZIONI**

Come già evidenziato, le opere di urbanizzazione prevedono sostanzialmente l'allargamento e il completamento della laterale di via Pelosa, strada già dotata di tutti i principali servizi, con particolare riferimento alle reti di acquedotto, gas, telefonia ed energia elettrica; sono presenti le pertinenti condotte interrato che alimentano le utenze degli edifici esistenti, e si dovrà dunque procedere all'estensione delle reti e all'allacciamento dei due nuovi lotti da realizzare sul lato est della strada di penetrazione.

La rete di illuminazione pubblica verrà modificata nel suo tratto terminale per consentire l'allargamento della sede stradale, prevedendo l'interramento dei nuovi cavi e la realizzazione di nuovi pali e lampade rispondenti alle normativa.

Padova,

Il progettista

Arch. Michele Tognon