

Regione del Veneto

Provincia di Padova

# COMUNE DI PADOVA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Zona di Perequazione Ambientale n.7 - Isola di Torre

### RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

N. ELABORATO

# A

DATA: agg. gen 2021

SCALA: /

I proponenti:

La ditta lottizzante

I progettisti:

Arch. Daniele Agnolon  
Arch. Matteo Grassi

Via Germania , 7/12 - 35010 VIGONZA (Pd) Tel: (+39) 049.5808019 e-mail: daniele.agnolon@spazioarchitetti.it

COMMESSA

NOME FILE

PERCORSO DIGITALE

0608

0608\_PAES\_REL\_02\_A.DWG

o:\06\_08\_isola di torre\5\_pa\_piani\_attuativi\pua\_apr\_2017\agg. marzo 2021\_senza intestatari

# **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

## **1. Premesse**

La presente relazione è relativa al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata “Isola di Torre”, riguardante l’area individuata come “zona di perequazione ambientale n. 7” soggetta a strumento urbanistico attuativo, e ne costituisce stralcio di intervento superiore al minimo previsto dall’art. 16 punto 3.3 delle N.T.A. del P.I..

La presentazione del P. di L. fa seguito all’approvazione del perimetro d’ambito da parte del Consiglio Comunale, di cui alle delibere di C.C.n. 2014/0071 del 03.11.2014 e n. 2017/0011 del 24.03.2017, con le quali è stato definito il perimetro d’ambito del P. di L., che costituisce stralcio di intervento dell’intera Z.P.A., avente superficie pari a circa il 60% della Sz (di Perequazione ambientale).

Il piano ricalca, sostanzialmente, la soluzione planivolumetrica allegata alla perimetrazione d’ambito rispetto alla quale vengono introdotte solo le modifiche di localizzazione del nuovo edificato, prescritte in sede di approvazione.

Le tavole di P. di L. descrivono nel dettaglio le soluzioni progettate e le quantità previste, ed alle stesse si dovrà fare riferimento in caso di difformità dei dati riportati nella presente relazione.

### **1.1 Destinazione urbanistica**

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Padova classifica l’area di P. di L. come “zona di Perequazione ambientale n. 7 – Isola di Torre” e ne costituisce stralcio di intervento superiore al minimo previsto dall’art.16 punto 3.3 delle N.T.A., la cui utilizzazione urbanistica è assoggettata a preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo.

L’ambito di P.U.A. proposto con la domanda in oggetto interessa, oltre all’ambito di perequazione Ambientale n. 7 precedentemente definito, anche alcune modeste porzioni di aree con destinazioni urbanistiche diverse da quella di perequazione:

- quella posta a nord-est, è stata inclusa nel PUA in funzione del collegamento tra l’ambito di Perequazione Ambientale e l’accesso da via Cipro, ed ha destinazione di z.t.o. Residenziale 4 di completamento, ed una superficie di mq. 229;
- l’area a nord-ovest è invece una porzione di Zona Residenziale già attuata e attrezzata a strada privata con funzione di accesso ad alcuni edifici, pari a circa 44 mq. La sua inclusione all’interno dell’ambito di PUA costituisce il riconoscimento di uno stato di fatto, nonché la possibilità di accedere alla costituenda (con il PUA) area a servizi posta in continuità con l’area a Verde Pubblico prevista dal P.I. vigente;
- un’area di circa mq. 58, classificata come “area a servizi di interesse generale”, posta in prossimità dell’impianto idrovoro di sollevamento delle acque, escluso dal P. di L., e posto sull’angolo sud – est dell’ambito di intervento.

(Vedasi Tav. 01.1)

La destinazione d’uso prevista è sostanzialmente quella residenziale, comunque nel rispetto della percentuale minima dell’85% del volume edificabile, così come prescritto dalle vigenti N.T.A.

La tav. n. 4.1 del P. di L., come richiesto dall'art. 16 delle N.T.A., propone un "Piano guida", come progetto urbanistico esteso a tutta la zona di Perequazione, nel rispetto dei "criteri di progettazione" generali e specifici relativi alle zone di perequazione, e comprende le aree di perequazione in proprietà di Ditte non partecipanti al PUA.

## 2. Descrizione dell'ambito di intervento

L'Isola di Torre è una porzione di territorio derivante da una rettifica del fiume Brenta, operata sulla base di un piano di riorganizzazione idraulica intorno alla metà dell'800.

L'attuale assetto dell'area prevede un prevalente uso agricolo, con una presenza marginale di edificazione residenziale e produttiva limitatamente al bordo nord, formatasi sulla spinta dell'espansione dell'abitato di Cadoneghe.

Del vecchio corso del fiume, rimane traccia nell'assetto fondiario della parte orientale dell'ambito della proposta.

Lungo l'argine del fiume si sono sviluppati due nuclei residenziali costituiti da alcune abitazioni, entrambi con accesso dalla strada arginale, peraltro esterni all'ambito di P. di L..

A nord - ovest e a nord - est dell'intero ambito di Perequazione Ambientale, il P.I. vigente prevede due aree destinate a Verde Pubblico di cui una, quella a nord est, già attuata.

All'interno dell'ambito in oggetto sono presenti numerose alberature costituenti in prevalenza filari o macchie boscate.

L'ambito del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata "Isola di Torre" è localizzato a nord del fiume Brenta, ed è racchiuso:

- a nord dall'edificato prospiciente le vie Isola di Torre, Corfù e Cipro;
- ad est dal confine fra il Comune di Padova ed il Comune di Cadoneghe, costituito dal vecchio sedime del Brenta;
- ad ovest da un'area in parte coltivata ed in parte edificata, gravitante su via Isola di Torre.

Allo stato attuale l'area di piano risulta totalmente inedificata e in parte coltivata, con colture stagionali estensive, mentre alcune aree sono incolte e nel tempo si sono evolute spontaneamente con la formazione di zone alberate.

Dal punto di vista altimetrico l'area è pressoché pianeggiante, con lievi dislivelli dovuti alle coltivazioni e con una piccola pendenza rivolta verso gli scoli perimetrali.

Si evidenzia la presenza di un rilevato nella porzione centrale, le cui origini non sono conosciute, ma che si ritiene con buona probabilità un relitto delle vecchie arginature del Brenta che, in quanto tale, si prevede di mantenere.

La quota media dei terreni è pressoché corrispondente a quella delle vie Isola di Torre, Corfù e Cipro.

L'ambito del P. di L. è stato modificato a seguito della sostituzione della cartografia utilizzata come base, costituita dal fotogrammetrico per il perimetro d'ambito e da un rilievo topografico per il P. di L.

## 2.1 Intestazioni

Il P. di L. è presentato e sottoscritto dalle ditte proprietarie, rappresentanti il 97,92% della superficie reale delle aree incluse nell'ambito del PUA, che comprendono anche l'area, aggiunta a seguito delle prescrizioni date in sede di approvazione della delimitazione dell'ambito del PUA, di proprietà della ditta "La Casa di Bragagnolo Mariano & C. s.a.s.", costituita da parte del mapp. n. 130 del foglio n. 16, con una superficie di circa mq. 2.800, che rappresenta circa il 2,08% della superficie reale del PUA.

Una modestissima variazione delle suddette percentuali si verifica se il calcolo viene fatto sulle superfici catastali del PUA, risultando in questo caso pari al 97,91% ed al 2.09%.

In questa fase non viene allegato il calcolo percentuale della quota di valore dell'area suddetta, dato che tutte le aree del P. di L. sono inedificate e, quindi, l'incidenza sul totale è circa pari a quella della superficie, ovvero del 2,1 %.

In ragione di ciò il P. di L. viene presentato ai sensi del 6° comma art. 20 L.R. 11/04, essendo comunque ampiamente rispettate le carature previste dalla norma citata, ovvero il 75% della superficie territoriale ed il 51% del valore degli immobili ricadenti nel P. di L..

I proprietari delle aree che costituiscono ditta Lottizzante sono indicati alla Tav. 02, così come l'identificazione catastale degli immobili.

L'edificabilità complessiva verrà ripartita fra i singoli proprietari in proporzione alle proprietà possedute all'interno dell'ambito di PUA.

## 2.2 Vincoli

I vincoli gravanti su parti dell'area, così come individuati nelle tavole del PUA, sono i seguenti:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – art. 142 (ex L. 431/85) per una estesa di m. 150 dagli argini del Fiume Brenta;
- Vincolo di inedificabilità - Fascia di rispetto del P.I.;
- Ambiti di connessione naturalistica di 2° grado, individuati dal P.A.T..

Si evidenzia che negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico il piano prevede solamente la realizzazione di opere di sistemazione agraria, quali la realizzazione di fossati e l'impianto di alberature per le quali, qualora necessario, verrà inoltrata apposita richiesta di autorizzazione in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le aree edificabili - S.e. - non interessano quelle vincolate e di rispetto dei corsi d'acqua individuate dal P.I.

## 2.3 Infrastrutture esistenti

All'interno dell'area non ci sono impianti a rete, esistenti invece sulle strade contermini al P. di L., ai quali verranno allacciate le reti infrastrutturali di progetto.

## 2.4 Base cartografica

Il P. di L. è stato redatto su rilievo topografico dell'area, confrontato e verificato con la carta tecnica regionale (base P.I.) e con le planimetrie catastali, redatto nel mese di aprile 2017.

Dalle tavole del PUA si rileva che:

- la superficie totale catastale è pari a mq. 134.103
- la superficie reale, che differisce leggermente, è pari a mq. 134.833 con una differenza di mq. 730.

### 3 Descrizione del Progetto

Il P. di L. è redatto in conformità ai criteri generali di progettazione ed alle modalità di attuazione delle zone di Perequazione e comprende il Piano guida e una proposta planivolumetrica dello “Stralcio Minimo”.

Quanto proposto con il P. di L. “Isola di Torre” risponde a precise esigenze funzionali, tecniche ed urbanistiche derivanti dall’analisi dello stato di fatto e dalle necessità connesse ai futuri insediamenti.

La soluzione planivolumetrica proposta coincide, sostanzialmente, con quella già valutata in sede di approvazione del perimetro d’ambito, alla quale si rinvia per le scelte di localizzazione dei vari ambiti.

L’edificazione attinente al P. di L. è stata prevista in due aree distinte, A e B, entrambe poste a ridosso dell’edificio esistente gravitante sulle vie Corfù e Cipro, allontanandolo così il più possibile dal fiume Brenta e realizzando un continuum con le aree già edificate.

La previsione del “Piano Guida” proposto organizza la superficie edificabile (Se) delle proprietà non incluse nel PUA, in un distinto nuovo ambito edificatorio individuato con i medesimi criteri. In entrambi gli stralci, in particolare nel secondo, parte della superficie edificabile (Se) viene utilizzata per confermare alcuni ambiti già edificati.

L’ipotesi planivolumetrica del P. di L. prevede un’area edificabile complessiva pari a 33.898 mq derivante dalla Z.P.A. e dalla ZTO Residenziale di Completamento. (Vedasi Tav. 04 - Planivolumetrico).

L’area A, di mq. 17.045 è localizzata a nord-ovest dell’ambito di PUA, in continuità con l’edificio esistente all’esterno dell’ambito della zona di perequazione.

L’area B, di mq. 16.258, è invece posta a nord est dell’ambito del P. di L. ed in continuazione dell’edificio esistente a nord, in modo tale da creare un unicum, riducendo al massimo la parcellizzazione delle aree a servizi e favorendo la concentrazione dell’edificio.

Le restanti aree private, individuate e quantificate nella tav. 06 – Regime delle aree, hanno una superficie complessiva di mq. 595 (di cui 551 da ZTO Perequazione Ambientale e 44 mq da ZTO residenziale 4 di completamento), e confermano delle utilizzazioni in atto da parte dei privati.

La restante area del Piano è destinata a servizi con superficie complessiva pari a 100.935 mq. (Vedasi Tav. 06 - Regime delle Aree).

Entrambe le aree edificabili, A e B, sono costituite da ambiti condominiali di proprietà privata, includenti le opere di urbanizzazione, i cui costi di realizzazione, gestione e manutenzione sono e resteranno a carico dei privati, senza gravare sugli Enti preposti (vedi tav. n. 06).

Si precisa che non sono state previste isole ecologiche in corrispondenza degli accessi, dato che si prevede di definire con APS un contratto per la raccolta porta e porta dei rifiuti, consentendo quindi l’accesso alle aree private, costituite dalle strade “di lottizzazione”.

L’accessibilità all’area d’intervento avviene da nord con due accessi posti in

corrispondenza degli assi viari esistenti. Uno per l'area A, ed uno per l'area B precisamente da Via Corfù e da Via Cipro, oltre a n. 3 accessi pedonali.

Le aree sono fra loro separate da un corridoio di verde pubblico, largo circa m. 25,00, attraverso il quale si accede poi alla più vasta area a servizi che si conclude ai piedi dell'argine del Brenta.

In tutti e due gli ambiti di edificazione, lungo strada, sono state previste aree attrezzate a parcheggio (vedasi tavv. 04 - 06).

La localizzazione e la conformazione delle aree a servizi risponde ai seguenti criteri:

- il nucleo maggiore è costituito dalla fascia di rispetto del fiume Brenta, sostanzialmente coincidente con l'ambito assoggettato a vincolo paesaggistico, e si sviluppa lungo tutto il tratto della zona di perequazione prospettante il corso d'acqua;
- il collegamento del nucleo principale di verde è previsto:
  - o a ovest da via Isola di Torre;
  - o a nord dal suddetto corridoio verde previsto fra le due aree edificabili, e quindi da via Candia;
  - o ad est dall'area a verde esistente su via Cipro, con una fascia costituita dal vecchio alveo del Brenta, fino al fiume, salvaguardando quindi la "memoria" dello stesso;
- la struttura del verde proposta con il P. di L. garantisce la continuità fisica e funzionale delle aree a servizi, contribuendo alla realizzazione di una "rete verde" di connessione fra i diversi ambiti edificati e con le aree circostanti;
- vengono altresì salvaguardate, valorizzate ed implementate le formazioni arboree esistenti naturalmente evolute negli ultimi anni;

Particolare attenzione è stata posta nel caratterizzare i diversi ambiti dell'area a servizi con funzioni distinte e ben definite:

- L'area localizzata tra i due nuovi insediamenti, garantisce utilizzazioni complementari sia per il tempo libero dei bambini che per l'organizzazione di aree di sosta attrezzate con panchine;
- il nucleo principale dell'area a servizi, contiguo al corso d'acqua, sarà invece caratterizzato come parco agrario, prevedendo la realizzazione di ampi fossati svolgenti, anche, funzione di invaso e di laminazione, per garantire l'invarianza idraulica dell'area.

I parcheggi pubblici previsti dal PUA sono localizzati lungo la viabilità di accesso alle aree edificabili, in modo da risultare funzionali sia al nuovo insediamento che alla fruizione delle aree a servizi, e si attestano a nord dell'area, in contiguità all'edificato esistente, limitando al massimo la realizzazione di strade nell'area s.s. e garantendone quindi l'integrità e l'utilizzabilità.

La quota altimetrica di riferimento urbanistico corrisponde alla quota del percorso scoperto pubblico/di uso pubblico limitrofo ai lotti edificabili. (vedi tavola n. 04)

La soluzione planivolumetrica prevede l'utilizzazione totale dell'edificabilità generata dall'area di intervento, pari a 20.633 mc, derivante dagli indici di Zona di Perequazione Ambientale e Residenziale di Completamento.

Si evidenzia che nelle aree a servizi da cedere al Comune, verranno realizzati i seguenti interventi:

- area attrezzata a verde per il gioco dei bambini di circa mq. 1.861;

- aree a parcheggio primario per mq. 840;
- viabilità pubblica di accesso alle aree private mq. 571 + mq. 156 (area extra ambito);
- realizzazione delle affossature relative all'invarianza idraulica ed alla sistemazione agraria, con un volume d'invaso di progetto di circa 3.727 mc. > di mc. 3.093.

Il CME estimativo allegato al PUA quantifica il costo delle opere di urbanizzazione previste, utilizzando gli importi parametrici adottati dal Comune di Padova per le aree a verde, a parcheggio e per le opere di invarianza idraulica.

Inoltre, il CME quantifica il costo delle opere di urbanizzazione relative alla viabilità di accesso all'area.

Le aree prese in considerazione sono solamente quelle previste in cessione al Comune di Padova, con l'esclusione delle aree a verde – 75% (al netto del verde primario da attrezzare) ed, ovviamente, delle opere di urbanizzazione afferenti alle aree edificabili, che rimarranno private.

Tali importi, come previsto in convenzione, dovranno essere aggiornati sulla base dei progetti esecutivi.

#### **4 Relazioni con il contesto**

Il PUA si integra in modo attento e puntuale con il contesto circostante, e contribuisce ad un sostanziale miglioramento ambientale favorendo l'uso pubblico, il recupero e la valorizzazione dell'area:

- vengono salvaguardati gli ambiti adiacenti il Brenta, prevedendone la cessione al Comune, il quale potrà attuarne il recupero ad un uso rurale maggiormente caratterizzato sotto il profilo ambientale (con la realizzazione di fossi filari ecc.);
- viene messa in sicurezza idraulica l'intera area, con positivi effetti anche sulle aree circostanti;
- si creano i presupposti per integrare e dare continuità ai percorsi, in parte già esistenti, lungo il Brenta, con la possibilità di collegare le aree esistenti / di progetto, contribuendo in modo sostanziale all'attuazione e implementazione del "corridoio verde" basato sull'asta fluviale;
- I parcheggi pubblici previsti sono localizzati in corrispondenza degli accessi alle aree edificabili, in modo da risultare funzionali sia al nuovo insediamento che alla fruizione delle aree a servizi.

#### **5 Viabilità interna**

La viabilità interna alle aree edificabili viene prevista rettilinea a doppio senso di marcia, sulla quale si attestano gli accessi carrabili e pedonali dei singoli lotti e dei residence.

La viabilità carrabile interna agli ambiti edificabili A e B sarà privata.

La soluzione progettata prevede strade a fondo chiuso con cul de sac, sul quale si affacciano gli accessi carrabili e pedonali dei lotti, che crea al proprio interno aree a verde privato a disposizione dei soli residenti.

Questa soluzione, oltre a minimizzare le superfici asfaltate e quindi impermeabilizzate, elimina i costi pubblici per la gestione e manutenzione delle infrastrutture.

Le strade, pur private, hanno una larghezza di m. 6,00 e saranno alberate, illuminate e dotate da entrambi i lati di marciapiedi di m. 2,00.

E' prevista la realizzazione di parcheggi all'interno della superficie edificabile funzionali esclusivamente al nuovo insediamento superiori allo standard minimo previsto.

Tali opere, essendo private, non si configurano come opere di urbanizzazione pubblica, e non vengono quindi scomutate dai relativi oneri.

## **6 Infrastrutture da realizzare nell'area**

All'interno dell'area dovranno essere realizzate tutte le reti di sottoservizi, comprendenti acquedotto, gasdotto, elettrodotto, illuminazione pubblica, rete telefonica, reti acque nere e bianche. Tali impianti saranno collegati alle reti esistenti sulle vie Corfù e Cipro, in conformità alle prescrizioni esecutive che verranno date dagli Enti Gestori dei servizi (Telecom, Aps, Enel, ecc.) in sede di valutazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

L'invarianza idraulica di tutto l'intervento, con volumi d'invaso calcolati in 3.093 mc, è stata definita e concordata, con il Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive", dimensionando, aree a sommersione temporanea, scoli e i fossati, elementi caratteristici del paesaggio agrario (Vedasi Relazione Idraulica e Parere del Consorzio di Bonifica).

## **7 Dimensionamento e verifica aree a servizi**

Il dimensionamento del P. di L. relativo alle aree a servizi è stato verificato in base alle destinazioni di P.I. ed alle attività di cui si prevede l'insediamento.

Le relative verifiche sono riportate sulla tav. n. 05 – Aree a Servizi.

## **8 Indici di permeabilità e ambientali**

Per quanto attiene gli indici ecologici, previsti dall'art. 16 delle N.T.A., vengono garantiti dalle previsioni di piano sia gli indici di permeabilità, sia il fabbisogno di alberature e arbusti da piantare nelle aree private.

Le relative verifiche sono riportate sulla tav. n. 12 - Verde pubblico.

I progettisti:  
arch. Daniele Agnolon  
arch. Matteo Grassi