



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

**PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE  
DELL'IMPATTO AMBIENTALE**

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI di INIZIATIVA PRIVATA

**IL PROGETTISTA**

dicembre 2016



## **1. PREMESSA -**

Il presente prontuario ha per oggetto il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, per la valorizzazione, dal punto di vista urbanistico, edilizio ed ambientale, di un'area sita in zona Forcellini-Terranegra, posta principalmente a nord e a sud della via Bordignon Franceschi.

La superficie complessiva dell'ambito P.U.A. come 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".

## **2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE**

Nell'ambito dello strumento urbanistico in vigore (P.I.), l'area suddetta ricade in zona individuata quale "Zona di perequazione integrata", disciplinata dall'art 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.

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.



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.

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.

Le componenti ambientali e paesaggistiche che caratterizzano l'area possono essere così sintetizzate:

- **Idrografia:** la zona non presenta alcun elemento idrografico, i corsi d'acqua più vicini sono costituiti a nord dal canale "Roncajette" e ad est dal canale San Gregorio.
- **Morfologia del suolo:** trattasi di terreno pianeggiante, le cui caratteristiche meccaniche sono riportate nella relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica.
- **Vegetazione:** all'interno dell'area la componente arborea è limitata a settori prevalentemente distribuiti lungo le scoline esistenti, sono poi presenti gruppi di cespugli spontanei.
- **Paesaggio:** il paesaggio è quello che caratterizza gran parte delle zone periferiche della città di Padova, con presenza di aree urbanizzate, con costruzioni di tipologie varie, intervallate, nel caso specifico, da grandi spazi a verde. Per la specifica area qui in esame, si rileva la presenza, all'interno della stessa, di un solo fabbricato rurale. Esternamente il paesaggio è caratterizzato dalla presenza a nord di edificato discontinuo e casuale, a sud dalla presenza di grandi edifici E.R.P.
- **Infrastrutture:** l'area è servita principalmente dall'arteria che l'attraversa in direzione est-ovest denominata via Bortignon, la parte nord è anche servita dalle vie Testa e dell'Angelo. Tutti i sottoservizi sono dislocati sotto le sedi stradali esistenti.

### **3. Piano Urbanistico Attuativo (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. 2013/0056 del 07/10/2013.

La sup. totale di tale primo stralcio comprensiva di park. di P.I. e sedi stradali esistenti e di previsione, ammonta come detto in premessa 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 :  $131.100,00 \times 0,25 = \text{mc.} 32.775,00$  , 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).

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 (sup. a servizi) 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.

### 3.1. PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta planivolumetrica disegna il futuro assetto dell'area seguendo gli indirizzi illustrati nella tav. 6 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;
- tener presente, nell'individuazione dell'area a servizi, la possibilità di conseguire continuità con le zone di verde presenti quali le aree arginali ,



- 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.

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.

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. L'intervento proposto è finalizzato a migliorare la qualità generale dell'ambiente abitato, dotandolo di grandi spazi destinati al verde pubblico e dei servizi che potranno esservi dislocati.

#### **4) Infrastrutture e insediamenti:**

##### **4.1. Viabilità veicolare:**

La nuova viabilità veicolare si sviluppa prevalentemente a servizio dei nuovi insediamenti residenziali, i collegamenti con l'esterno dell'ambito sono invece agevolmente consentiti dalla via Bortignon che attraversa in senso longitudinale l'area.

##### **4.2. Viabilità pedonale:**

La viabilità pedonale è costituita da percorsi ciclopedonali che attraversano le aree verdi e mettono agevolmente in collegamento le diverse parti del P.U.A. favorendo la fruizione del verde pubblico e i collegamenti con le aree verdi limitrofe.



#### **4.3) Parcheggi:**

I parcheggi pubblici comprendono la realizzazione dei parcheggi già previsti dal P.I. e ricadenti nell'ambito del P.U.A. ed i parcheggi richiesti dalla dotazione di standards urbanistici primari. Gli spazi a parcheggio sono stati distribuiti, nel progetto, con lo scopo di poter servire al meglio ogni zona del nuovo insediamento residenziale previsto e, contestualmente, di essere funzionali per l'accesso alle aree verdi con destinazione pubblica.

Tutti gli stalli saranno pavimentati con elementi drenanti, le corsie di manovra saranno asfaltate.

#### **4.4) Verde:**

La superficie a verde è prevalentemente concentrata in due aree principali poste l'una a nord e l'altra a sud della via Bortignon .

Vi è una terza area di verde indicata nell'area "ad arcipelago" sulla via Toniolo. In queste grandi aree saranno localizzate le zone di laminazione disposte dal progetto di invarianza idraulica approvato dal Cons. di Bonfica Brenta e da AcegasAps. Sarà individuata in sede di progetto esecutivo ed in accordo con il Settore competente la zona da destinarsi a verde attrezzato corrispondente almeno allo "standard urbanistico". Sono altresì disposti spazi verdi "di arredo" lungo la viabilità interna ed in corrispondenza dei parcheggi.

Tutte le alberature saranno autoctone e tipiche del luogo.

#### **4.5) Insediamenti residenziali:**

L'edificazione sarà realizzata secondo le previsioni del P.U.A., nel rispetto delle relative N.T.A. e secondo lo schema di progetto rappresentato nel planivolumetrico di cui alla tav.7. Nell'elaborato planivolumetrico sono riportate le indicazioni relative a superficie e volumi ripartiti per i singoli lotti, sono altresì rappresentati i massimi involucri della futura edificazione, tutta di tipo estensivo.

#### **5) Sottoservizi, impianti a rete:**

I sottoservizi saranno posizionati lungo le sedi viarie evitando, laddove possibile , l'attraversamento delle aree destinate a spazi pubblici (verde e parcheggi).

L'allacciamento alle reti esistenti è previsto sulla via Bortignon e, per l'area ad arcipelago, sulla via Toniolo. Posizionamento delle reti e loro posizionamento potranno



subire variazioni in fase di realizzazione.

#### RETE ACQUE METEORICHE:

- La rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche sarà realizzata nel rispetto dell'autorizzazione idraulica rilasciata dal Cons. di Bonifica Brenta -Parere n.130/2016 del 20/04/2016 prot.n 4275, e parere AcegasApsAmga 060/2016 prot. 48941 del 16/05/2016; la rete avrà quale corpo idrico ricettore il canale Roncajette. Questo intervento si inserisce nel programma di ristrutturazione della rete fognaria della ZONA FORCELINI NORD disposto da AcegasApsAmga. Esso prevede la realizzazione di impianto di sollevamento acque meteoriche idoneo a recapitare le stesse, per mezzo di condotta in pressione nel canale Roncajette (a nord dell'area oggetto del PUA). Il dimensionamento dell'opera terrà conto dell'area di nuova espansione previste dal PUA di cui trattasi, ma terrà conto anche delle aree edificate esistenti e limitrofe a Est e a Ovest del medesimo, contribuendo al miglioramento generale del sottoservizio della zona, così idoneo a contrastare ed impedire i frequenti episodi di criticità manifestati in passato.

#### RETE ACQUE NERE:

- la rete della fognatura delle acque nere provenienti dagli insediamenti residenziali avrà come ricettore la fognatura pubblica esistente sulla via Bortignon. Per il dimensionamento e le caratteristiche tecniche si vedano gli elaborati di progetto ed il parere favorevole rilasciato da Acegas-Aps.

#### RETE ELETTRICA, TELEFONICA, ACQUA E GAS:

- le reti per fornitura di energia elettrica e telefonia saranno realizzate in conformità ai progetti approvati dai rispettivi enti erogatori ENEL e TELECOM,  
- le reti per fornitura acqua e gas saranno realizzate in conformità ai progetti direttamente predisposti dall'ente erogatore AcegasAps.

#### RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA.

- la rete dell'illuminazione pubblica sarà realizzata secondo lo schema riportato nella corrispondente tavola di progetto e nel rispetto della legislazione vigente (risparmio energetico e contrasto dell'inquinamento luminoso).



## **6) Prescrizioni:**

Si riportano di seguito le prescrizioni, integrative delle già prodotte N.T.A. del P.U.A. per il raggiungimento di un'apprezzabile livello di mitigazione ambientale.

Tali prescrizioni sono orientative nelle fasi di realizzazione degli interventi e potranno subire modifiche qualora, in sede di presentazione delle soluzioni progettuali sia delle opere d'urbanizzazione sia dell'edificazione prevista, vengano prodotte proposte diverse e migliorative anche adottando metodologie diverse.

### **6.1) Opere d'urbanizzazione:**

Nella realizzazione delle opere d'urbanizzazione dovranno generalmente essere impiegati, per le pavimentazioni, materiali di colori chiari a basso assorbimento di calore.

L'impiego di conglomerati bituminosi sarà riservato a strade e corsie di manovra nei parcheggi. Tutti gli stalli avranno pavimentazione drenante, tutti i percorsi ciclo-pedonali avranno pavimentazione drenante, da realizzarsi con finitura in stabilizzato calcareo.

Tutti i manufatti delle opere di fognatura saranno dotati di giunti accuratamente sigillati per evitare spandimenti nel sottosuolo.

### **6.2) Opere edilizie:**

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".

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).

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



Nella realizzazione degli edifici saranno da preferire materiali della tradizione locale o, se innovativi, materiali ecocompatibili.

Le facciate degli edifici dovranno essere intonacata al civile e tinteggiate con materiali traspiranti, per i rivestimenti potranno essere impiegati legno, rivestimenti metallici, nell'impiego di marmi e pietre sono da preferire materiali di provenienza locale o mattoni faccia a vista.

Le coperture saranno a falde inclinate o piane, anche attrezzate con giardini pensili, nelle coperture dovranno in ogni caso essere integrati i pannelli solari e/o fotovoltaici.

Per i serramenti sono da preferire telai in legno con verniciature ad acqua, serramenti composti con alluminio esterno e legno interno o totalmente metallici, sempre dotati di vetrocamera a bassa emissività.

Ai fini di rispettare i protocolli vigenti in materia di risparmio energetico e delle condizioni di benessere abitativo gli impianti dovranno essere eseguiti con:

- strutture murarie e coperture altamente isolati,
- impiego di caldaie a gas ad alto rendimento,
- riscaldamento e raffrescamento mediante pompe di calore alimentate a corrente prodotta dagli impianti fotovoltaici.

I giardini saranno sistemati a verde, le pavimentazioni rispetteranno gli indici di permeabilità già prescritti nel vigente Reg. Edilizio.

Le reti di fognatura saranno separate e dotate di pozzetto finale per il collegamento delle stesse alle rispettive fognature pubbliche.

### **6.3) Assetto del verde:**

L'assetto del verde costituisce elemento di primaria importanza ai fini della mitigazione ambientale e, per questo, le indicazioni di progetto dovranno essere pienamente soddisfatte in fase esecutiva, per qualità e quantità. Per le nuove piantumazioni si procederà con specie selezionate tra le essenze autoctone.

Padova, dicembre 2016

il progettista  
Vanzetto arch. Mario Alessandro