



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI PADOVA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**DOMANDA DI APPROVAZIONE PUA – STRALCIO ACCORDO
PUBBLICO-PRIVATO A07 - terreni ricompresi tra le vie
Castelfidardo, via Adua e via Aosta**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Piano di Lottizzazione “Accordo P.P. 07” con precise disposizioni planivolumetriche inerenti alle opere di urbanizzazione e agli edifici (art. 23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001) sito in via Castelfidardo.

LA PROPRIETA' : FURLAN ABITARE SRL

IL TECNICO : ARCH. VANZETTO MARIO ALESSANDRO



L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo (Allegato), è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Padova al FG. 123, MAPPALI: 1040 (PORZIONE) (ex 73); 1039 (PORZIONE) (ex 570); 77; 78; 79; 80; 81; 478; 569; 1036 (PORZIONE) (ex 834); 837; 862; 868; 869; 883; 884; 887; 1033 (PORZIONE) (ex 892); 896; 897; 906; 708; 709.

L'area, chiusa nel consolidato, si presenta quale relitto di terreno incolto avente accesso da via Castelfidardo, via Adua e via Aosta a Sud. Già vincolata fin dal 1957, prima a strada di circonvallazione e poi a verde pubblico, è normata dal P.I. vigente con Accordo Pubblico-Privato A07. Le modalità di intervento prevedono la stesura e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo da realizzare anche in più stralci.

L'attuale istanza riguarda la realizzazione di un primo stralcio dell'APP07, avente una superficie di mq. 15.045 ed un volume sviluppabile di mc. 7522,50.

La proposta urbanistica mira a sviluppare le indicazioni date dalla scheda di Accordo che prevede lo sviluppo di un lotto privato di mq. 3,761,25 e la cessione della rimanente proprietà al Comune di Padova per mq. 11. 283,75.

La proposta prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso da via Castelfidardo che oltre a servire il lotto edificabile, permetterà lo sgravio automobilistico di un'ampia area prossima all'edificazione, attualmente con accesso da via Rodi e vicolo Castelfidardo (ex area Grassetto).

Anche l'attuale previsione di parcheggio tende a soddisfare, non soltanto i bisogni inerenti al PUA, ma va ad aggiungersi alle previsioni in corso di realizzazione in via Rodi.

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile che partendo da nord su via Castelfidardo, andrà in seguito a collegare la città con il Bassanello ed il parco del Basso Isonzo.

Le volumetrie previste sviluppate su due edifici, sono concentrate a Sud Est della proprietà e a ridosso dell'edificato presente su quel fronte e al di fuori del cono inedificabile previsto dal Piano della Navigazione Aeroportuale.

Le rimanenti aree previste in cessione saranno sistemate a parco rispondendo a una esigenza ambientale ad oggi non risolta e caratterizzate da una intensa edilizia contermine sviluppatasi dagli anni '60.



Riassumendo:

dati complessivi presenti nella SCHEDA dell'ACCORDO A07 da P.I.:

| | | |
|-----------------------------|-----|------------|
| • Superficie A07 | mq. | 17.710,00* |
| • Ind. Edific. Territoriale | mc. | 0,5/mq |
| • volume | mc. | 8.855,00 |
| • lotto edificabile | mq. | 4.428,00 |
| • cessioni al comune | mq. | 13.282,00 |

* Dal perimetro verrà esclusa un'area pari a mq. 12 riferita al settore nord attualmente ricadente in un ambito consolidato portando la superficie totale dell'Accordo A07 a mq 17.698,00.

dati metrici e volumetrici dell'area oggetto di richiesta di stralcio:

| | | |
|---|------------|------------------|
| • superficie proprietà ditte aderenti (superfici reali dell'ambito) | mq. | 14.882,00 |
| • superficie proprietà non aderente inclusa nello stralcio | mq. | 163,00 |
| SUP. TOTALE DELLO STRALCIO RICHIESTO | MQ. | 15.045,00 |
| • ind. Territoriale | mc. | 0,5/mq |
| • volume | mc. | 7.522,50 |
| • lotto edificabile | mq. | 3.761,25 |
| • cessioni al comune | mq. | 11.283,75 |

Il Piano Guida prevede la realizzazione di un secondo lotto edificabile ora di mq. 663,25 in attuazione con il secondo stralcio e relativo alle proprietà non aderenti (sup. totale mq. 2.653,00; volume realizzabile mc. 1.326,50).**

** lotto con dati indicativi da verificare in sede di esecuzione del secondo stralcio.

L'area d'innesto su via Aosta è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Padova al foglio 123; mappali: 552 (porzione); 756 (porzione); 1012; e porzione di strada, si configura come opera extra-ambito e interessa una superficie di circa mq. 1010.



Vede la ricucitura dei marciapiedi esistenti con la nuova pista ciclo-pedonale, la sistemazione dell'aiuola esistente, il rifacimento di parte del manto stradale e la relativa segnaletica orizzontale, in corrispondenza della curva di via Aosta in posizione sicura verso sud viene previsto un attraversamento in quota.

Si allega corrispondenza con il Settore Lavori Pubblici

I sottoservizi presenti non vengono interessati da modifiche.

Per quanto riguarda le indicazioni dell'Ufficio VAS regionale, in base al Regolamento n. 3 del 09/01/2025, art. 5, comma 5: "Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, gli strumenti attuativi o loro varianti finalizzati all'introduzione di aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS."

L'area è ricompresa in un'area identificata nella tavola "A4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo di suolo" degli elaborati del P.I., come "ambito oggetto di consumo di suolo" e quindi deve essere già stato valutato.

In questo caso, in relazione alla superficie inferiore a 3 ettari (3.765 mq) e alla destinazione residenziale, si può escludere la necessità di effettuare la Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Si precisa inoltre che, secondo le disposizioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, per la verifica altimetrica si è identificata la quota media della griglia di misurazione (mt. 10 x 10) come "media dei vertici della cella di misura", pertanto le quote in grafia possono discostarsi dal valore del punto topografico prossimo.

Vengono recepite le prescrizioni espresse da Enti e Settori:

Settore Urbanistica e Servizi Catastali:

- i dati numerici dell' Accordo A07 sono riferiti a contesti diversi, nello specifico i mq. 17710 sono riferiti al valore ideale indicato nella scheda di PI; i mq. 17698 corrispondono al dato del perimetro da cui viene esclusa un'area pari a mq. 12 riferita al settore nord attualmente ricadente in un ambito consolidato; i mq. 17733 è il dato riferito alla superficie catastale.
- L'elaborato relativo al calcolo degli "Oneri di Urbanizzazione" è stato aggiornato.



- Il bacino di laminazione è stato rivisto e riposizionato riducendone le pendenze.
- Verrà adeguato lo “Schema di Convenzione”.

Settore Mobilità:

- viene eliminata la rotatoria,
- il percorso ovest viene identificato come “ciclo-pedonale”.
- Il marciapiede che interseca il passo carraio del “PUA RODI” viene delimitato da cordoli a raso e inserito un segnale di “dare la precedenza” nell’immissione in viabilità.
- Gli stalli per persone disabili saranno pavimentati con materiali antisdrucchiolo, compatti e omogenei.
- La segnaletica prima della realizzazione verrà rivista e concordata con il Settore.
- Le aree di sosta saranno in materiale permeabile.

Consorzio di bonifica Bacchiglione:

- Le superfici rispetteranno lo stesso grado di impermeabilizzazione del progetto per il quale è stato rilasciato il parere.

Settore Ambiente e Territorio:

- Nel caso siano rinvenuti rifiuti interrati o riscontrate contaminazioni del terreno, si provvederà a darne tempestiva comunicazione agli Enti competenti.
- In sede di Permesso di costruire/Scia alternativa verrà fornita documentazione inerente la “valutazione previsionale di clima acustico” e di “valutazione previsionale di clima acustico”.

Settore Edilizia Privata:

- in sede di richiesta di Permesso di Costruire:
 - verranno puntualmente quotate le distanze degli edifici;
 - si provvederà a dimostrare il requisito di visitabilità per gli spazi esterni.

Settore Verde, Parchi e Agricoltura Urbana:

- si sono recepite le indicazioni per il nuovo tracciato nel tratto finale del percorso ciclo pedonale.



- Nel caso di acquisizione dell'area privata per il collegamento ciclo pedonale della viabilità nord-sud, sarà valutata la condizione fitosanitaria delle alberature e si procederà allo spostamento o sostituzione a compensazione.
- In sede di autorizzazione del Permesso di Costruire verrà precisata la quantità e la posizione delle alberature nell'area privata.

Azienda U.L.S.S. N. 6 EUGANEA:

- L'attività edificatoria avverrà conformemente alla disciplina edilizia e alla normativa di riferimento del settore.
- In particolare:
 - le opere rispetteranno il principio di invarianza idraulica;
 - le opere saranno compatibili col piano di zonizzazione acustica;
 - è prevista un'isola ecologica di circa mq. 30 dislocata all'ingresso del lotto privato secondo quanto concordato con l'azienda responsabile della gestione dei rifiuti. Si allega risposta da parte di "ACEGASAPSAMGA" e "Settore Verde";
 - la gestione della componente arborea è stata prevista e concordata con il Settore Verde;
 - Le infrastrutture, le attrezzature e servizi per la fruibilità/accesso delle aree residenziali e ad uso pubblico sono parte integrante del progetto e già previste;
 - nelle situazioni di ristagno d'acqua o di lento deflusso saranno previste e attuate misure di contrasto alla proliferazione delle zanzare.

Oggetto: Re: Innesto ciclo-pedonale APP-A07 con via Aosta
Mittente: Marescotti Alberto <marescottia@comune.padova.it>
Data: 07/11/24, 15:20
A: architetto <architetto@studiovanzetto.it>
CC: Gelain Nicola <gelainn@comune.padova.it>

Gentile architetto.

Ho visto lo schema e per me va bene. Rimarrei sulla esatta posizione dell'attraversamento pedonale e ciclabile rialzato, da concordare in fase di esecuzione (visibilità e deflusso delle acqua).

Cordiali saluti

Alberto Marescotti

Buon pomeriggio

Il 23/10/2024 19:09, architetto ha scritto:

Gentilissimo architetto, seguito del nostro incontro, ho provveduto ad aggiornare il grafico con le indicazioni emerse dall'incontro.

Le chiedo di poter verificare quanto riportato.

Rimanendo in attesa di un suo cortese riscontro le porgo cordiali saluti.

arch. M.A.Vanzetto