

COMMITTENTI:

Sig. **PRETTO MARINO**  
via Gazzo, 17  
35035 - Mestrino (PD)

PROVINCIA DI PADOVA  
**COMUNE DI MESTRINO**  
via Don Bosco

PROGETTO URBANISTICO

PROGETTO:

**P.U.A "La Corte"**

- Accordo P.P. Pretto Marino
- Accordo P.P. Parrocchia di San Giovanni Battista

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI

**Arch. Renzo Paccagnella**  
via Dalla Zuanna, 7; 35035 - Mestrino (PD)  
Tel./Fax: 049.9001499; E-mail: archrp@tin.it  
P.I. 01121790289

OGGETTO:

**- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**Gallo** Associati  
architettura \_ ingegneria

via Ponterotto, 84; 35010 - Villafranca Padovana (PD)  
Tel./Fax: 049.9075699; E-mail: tecnico@galloassociati.it  
P.I./C.F. 04268220284

scala	-
data	Dic. 2014
pratica	1208
agg.	Marzo 2015
operatore	T

ALLEGATO
<b>A</b>

**Diego Gallo Ingegnere**  
Studio "GALLO ASSOCIATI"  
architettura ed ingegneria

Via Ponterotto 84 -35.010 –Villafranca Padovana (PD) tel./fax 049/9075699 – E-mail: tecnico@galloassociati.it P.I./CF.04268220284

**Renzo Paccagnella Architetto**  
Studio di architettura-urbanistica  
e Pianificazione territoriale

Via Isacco Dalla Zuanna civ. 7 – 35.035 - Mestrino (PD) tel./fax 049/9001499 – E-mail: archrp@tin.it.- P.I./CF. 01121790289

Al Signor Sindaco  
**del Comune di Mestrino**  
**Piazza IV Novembre**  
**35030 Mestrino (PD)**

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
**Arch. Marchi Giampietro**

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato “ LA CORTE “ in località Lissaro – via San Giovanni Bosco**

**Richiedente: Sig. Pretto Marino**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSE

La relazione che segue ha lo scopo di descrivere nel modo più esauriente possibile, unitamente agli elaborati grafici, la proposta di un PUA, denominato “La Corte” con individuazione di un ambito d’intervento da sottoporre all’approvazione della Giunta Comunale, all’interno della maggiore area soggetta all'obbligo di strumento urbanistico attuativo dal Piano degli Interventi Z.T.O. C2Per/22ter,

### LOCALIZZAZIONE

Il Progetto del Piano attuativo prevede l’urbanizzazione di un’area a destinazione residenziale localizzata nella frazione di Lissaro a ridosso del suo Centro Storico, immediatamente a sud del Piano di lottizzazione San Giovanni Battista, in fregio alla via Gazzo (P.U.A. “La Corte”) e con essa la ricollocazione. quale perequazione urbanistica, del campo da calcio situato a nord delle strutture parrocchiali (Campo da calcio di Lissaro).



## PROPRIETA' AMBITO PUA "LA CORTE"

Il Piano urbanistico denominato "La Corte", prevede l'attuazione di un ambito di minore superficie rispetto alla zona territoriale omogenea C2/22/ter prevista dal P.I. per una superficie di mq. 8.023, ricadente interamente in area di proprietà della ditta richiedente sig. Pretto Marino, così censita al Catasto Terreni del Comune di Mestrino:

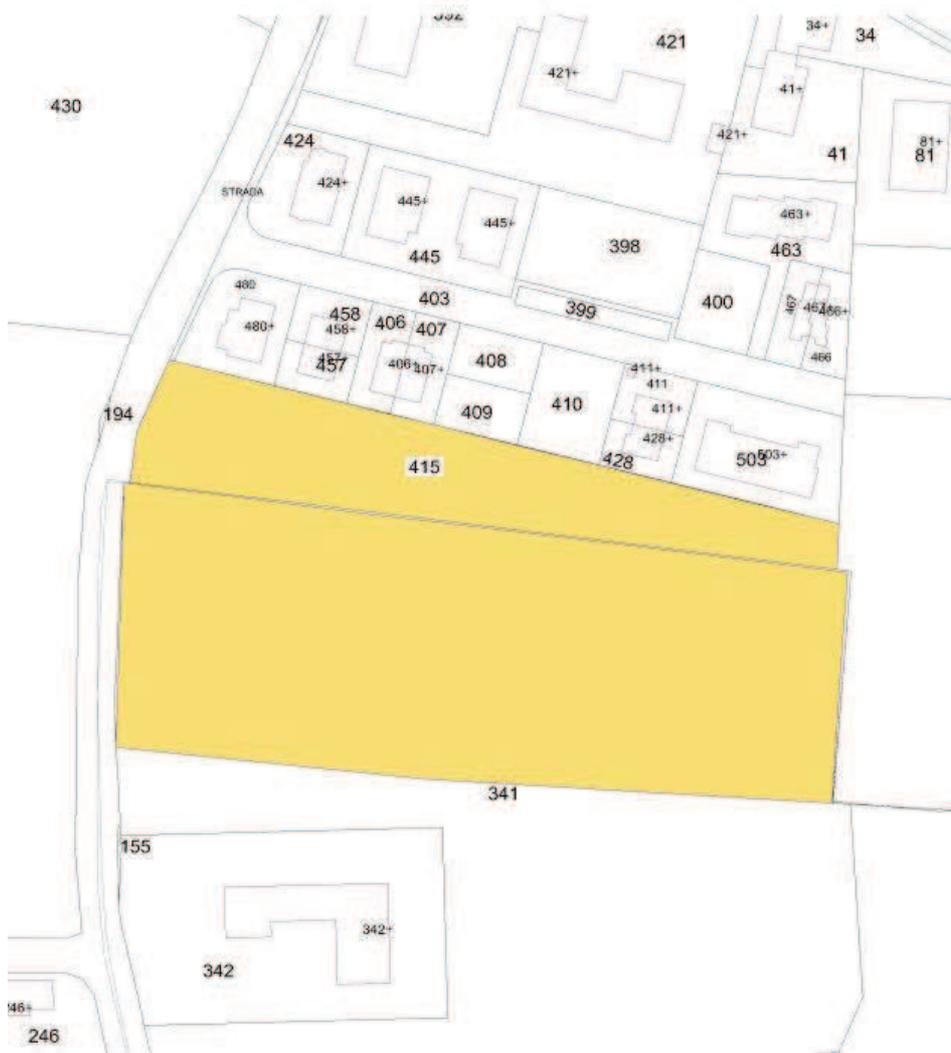
### **Ambito del Piano Guida:**

fg. 10 particella n.415 ('porzione);  
fg. 11, porzione della particella n.341(porzione)  
per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 18.332.

### **Ambito PUA "La Corte":**

fg. 10 particella n.415 ('porzione);  
fg. 11, porzione della particella n.341(porzione) per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 8.023

*Estratto catastale fg. 10 e foglio 11*



## PROPRIETA' AREE NUOVO CAMPO DA CALCIO

Le proprietà delle aree interessate per la realizzazione del nuovo campo da calcio sono così censite al Catasto terreni del Comune di Mestrino:

Parrocchia S.G. Battista di Lissaro :

fg. 10, particella n.617, della superficie di m<sup>2</sup> 1.222 ;

Comune di Mestrino:

Fig. 10, porzione delle particelle n° 240-248-255- 264 porzione- 247 porzione e 67 porzione, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 2828 circa ,

Società TFM s.r.l. con sede in Mestrino:

Fig. 10, porzione delle particelle n. 265 n. 442 della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 4824 circa;

*Estratto catastale fg. 10*

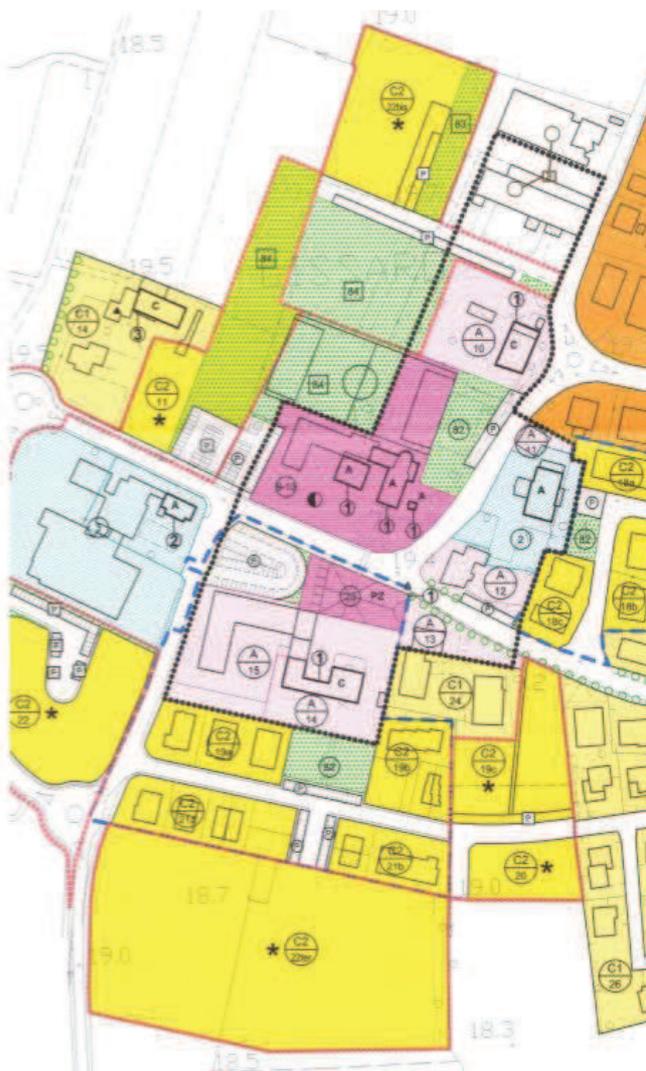


## LE INDICAZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Il Comune di Mestrino è dotato di Piano degli Interventi in vigore a seguito della approvazione del P.A.T. con conferenza di servizi del 4 aprile 2012, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 164 del 28 giugno 2012.

Con la seconda variante parziale al P.I. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 11 aprile 2013 è stata individuata sull'area di proprietà della ditta Pretto Marino di cui sopra una Z.T.O. C2PER e precisamente la n. 22/ter della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 18.000 con un volume edificabile di m<sup>3</sup> 12.600, per effetto dell'applicazione dell'indice di edificabilità assegnato nel repertorio normativo di 0,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, la cui attuazione è subordinata ad un accordo pubblico privato.

In data 28 luglio 2014 in coerenza con la proposte preliminari presentate dalle ditte Pretto Marino e dalla Parrocchia di Lissaro recepite in sede della seconda variante al P.I., i richiedenti hanno sottoscritto e presentato rispettivamente una richiesta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, recentemente approvati dalla Giunta Comunale con le delibere n. 109 e n° 110 in data 30 ottobre 2014.



Tali accordi prevedono sostanzialmente la disponibilità del sig. Pretto Marino, a fronte della nuova zona edificabile residenziale e della disponibilità dell'area per il nuovo campo da calcio da parte della Parrocchia, a:

- 1) mettere a disposizione un lotto per l'atterraggio di un credito edilizio spettante alla Parrocchia di Lissaro per la cessione al Comune di Mestrino dell'area necessaria per la ricollocazione del nuovo campo da calcio da realizzarsi in parte su area della ditta (consenziente) soc. TFM s.r.l. che partecipa all'atto di convenzione ed in parte su area già comunale.
- 2) A disporre del plusvalore derivante dall'incremento di valore degli immobili unitamente agli oneri di urbanizzazione secondari per la costruzione del nuovo impianto sportivo, come da progetto che viene allegato alla Convenzione urbanistica, in quanto parte integrante del PUA stesso.

## IL PROGETTO DEL PIANO “ LA CORTE”

Il P.U.A. “La Corte”, data la consistenza delle previsioni dell’area e la stasi attuale del mercato edilizio, prevede l’attuazione di un primo ambito di minore superficie rispetto alla complessiva zona territoriale omogenea C2/22ter così come consentito dall’art. 11 delle N.T.O. del P.I. e coerente con gli accordi pubblico- privato approvati dalla Giunta Comunale.

L’ambito d’intervento interessato dal presente PUA. è individuato nel Piano Guida degli elaborati grafici di Piano, redatto al fine di prefigurare ed assicurare una progettazione unitaria complessiva dell’intero ambito soggetto ad obbligo di strumento urbanistico attuativo .

Le dimensioni e capacità edificatorie sono meglio evidenziati nelle tavole del PUA e nella tabella di verifica dei dati tecnici allegati alla presente relazione,



*Piano Guida e PUA “La Corte”*

### **Criteri Progettuali:**

Per la redazione del piano si è proceduto ad un rilievo topografico dell'intera area interessata e dei siti contigui.

Tale rilievo ha permesso di individuare cartograficamente le singole proprietà e di verificare, con una certa attendibilità, la superficie reale dell’ambito complessivo descritto dal Piano Guida procedendo quindi al calcolo di verifica con le previsioni del P.I.

A seguito delle trasposizioni di zona delle previsioni del P.I., il perimetro di piano si discosta marginalmente da m 574 a m 558, come pure l'area di m<sup>2</sup> 18.332 > di m<sup>2</sup> 18.000 prevista dal repertorio normativo comunque largamente inferiore al 10% ammesso dall'art. 11.2 delle N.T.O. del P.I..

Il Progetto dà attuazione agli obiettivi di interesse pubblico della variante al P.I., qui di seguito riassumibili:

- riqualificare il Centro Storico di Lissaro eliminando le attuali strutture dell'impianto sportivo sorto a ridosso dell'abside della monumentale chiesa dedicata a S. Giovanni Battista di Lissaro, opera dell'insigne architetto Veneziano Antonio Diedo.
- realizzare il nuovo impianto sportivo per il gioco del Calcio ricollocando l'esistente campo in altra area con misure regolamentari in osservanza delle norme richieste dalla F.G.C.I.
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai servizi funzionali all'attuazione dell'ambito del PUA.

L'accessibilità all'area residenziale viene garantita dalla via Don Bosco laterale di via Don Angelo Straiotto Arciprete del Pdi L San.G. Battista, con un asse di penetrazione alberato e provvisto di parcheggi laterali.

Ai fini di una maggiore fluidità della viabilità è stato previsto anche un tratto di strada a senso unico in sola uscita su via Gazzo sgravando così in parte il quartiere dei flussi viari di attraversamento.

L'area a Parco pubblico è stata localizzata in una posizione centrale tra le nuove edificazioni.

La soluzione del parco, così come progettata, collegata con il percorso lungo la via Gazzo, permette inoltre una maggiore permeabilità di accesso alle zone interne, integrandosi con i percorsi pedonali lungo la viabilità interna, facilitando allo stesso tempo l'aggregazione al quartiere già esistente.

Le aree di sosta per parcheggio degli autoveicoli, previste in quantità superiore agli standards minimi, sono state volutamente poste lungo quasi tutta la viabilità a lato della stessa, al fine di garantire una migliore e maggiore dislocazione dei posti auto antistanti le abitazioni dei futuri residenti, ed in parte per quelli già insediati, in aree strategiche e polifunzionali.

Ai margini della viabilità e dell'area a parco pubblico sono previsti dei filari alberati di essenze autoctone, al fine di risarcire il territorio urbanizzato, dal punto di vista ambientale nella misura prevista dall'art.22.3.9-lett. b) delle N.T.O. del P.I.

La necessità di adeguare le infrastrutture esistenti e di dare continuità alla viabilità carraia e pedonale, per il collegamento dell'ambito edificato esistente con il PUA, ha reso necessario ridurre la superficie del parcheggio in fregio a Via Don Bosco per una superficie di mq 61. Tale sottrazione di superficie viene compensata dalla maggiore superficie a parcheggio prevista all'interno dell'ambito del piano La Corte (mq.107).

Le tipologie edilizie previste nel PUA saranno del tipo Unifamiliare- Bifamiliare, Trifamiliare, Quadrifamiliare ed a Schiera, con esclusione di tipologie a Blocco-Linea, in quanto tipologie quest'ultime non coerenti con le caratteristiche dei quartieri della località di Lissaro.

Tuttavia per una migliore distribuzione degli edifici, il Piano viene accompagnato da previsioni planivolumetriche per quanto riguarda la sagoma massima dell'edificazione, le distanze minime dalla viabilità pubblica, garantendo così una migliore integrazione con la morfologia del tessuto edilizio esistente.

Al fine di mitigare e compensare l'effetto idraulico derivante dalla trasformazione urbanistica e conseguente maggiore impermeabilizzazione delle aree nel rispetto del principio di invarianza si

prevede di realizzare un bacino di invaso per la detenzione delle acque a margine ed esterno dell'area definita dal Piano Guida, vincolando tale area a tale funzione.

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'ambito attuativo si provvederà ad adeguare la sede stradale di via Gazzo uniformando le dimensioni ed attrezzature a quelle del tratto di strada esistente più a nord.

Il primo intervento di PUA risulta funzionale in quanto contiene una quota minima di standards proporzionali a quelli minimi richiesti, come indicato nelle tabelle che vengono allegate alla presente, sia per la loro autonomia di esecuzione.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Mestrino lì : dicembre 2014

Con Osservanza

I Professionisti

Diego Gallo ingegnere

Renzo Paccagnella architetto

**ALLEGATO "A" tabella dati tecnici**

<b>DATI URBANISTICI DI P.I.</b>			
Superficie territoriale edificabile Piano Interventi Z.T.O. C2PER/22ter			m <sup>2</sup> 18.000
Volume edificabile = 18.000 x 0,70			m <sup>3</sup> 12.600
Volume edificabile per atterraggio del credito edilizio			m <sup>3</sup> 2.582
Volume edificabile complessivo			m <sup>3</sup> 15.182
Abitanti insediabili = 15.182 x 1,25/150 m <sup>3</sup> /ab			ab. 127
Verde pubblico richiesto = ab. 127 x 5 m <sup>2</sup> /ab			m <sup>2</sup> 635
Parcheggio richiesto = ab. 127 x 5 m <sup>2</sup> /ab			m <sup>2</sup> 635
Alberi richiesti = ha 1,83 x 40 unità			n. 73
Arbusti richiesti = ha 1,83 x 60 unità			n. 110
<b>DATI URBANISTICI DI PROGETTO</b>			
	<b>Ambito d'intervento del P.U.A. "La Corte"</b>	<b>Superficie,volume e standards residui</b>	<b>PIANO GUIDA</b>
Superficie territoriale ambito di intervento	m <sup>2</sup> 8.023	m <sup>2</sup> 10.309	m <sup>2</sup> 18.332
Volume edificabile da P.I.	(m <sup>2</sup> 8.023x0,70)= m <sup>3</sup> 5.616+		(m <sup>2</sup> 18.000x0,70) = m <sup>3</sup> 12.600+
Volume per atterraggio credito edil. VOLUME TOTALE	<u>m<sup>3</sup> 2.582=</u> m <sup>3</sup> 8.198	m <sup>3</sup> 6.984	<u>m<sup>3</sup> 2.582=</u> m <sup>3</sup> 15.182
Volume edificabile previsto all'interno degli ambiti d'intervento	m <sup>3</sup> 6.949	m <sup>3</sup> 8.233	m <sup>3</sup> 15.182
Superficie fondiaria edificabile	m <sup>2</sup> 5.755	m <sup>2</sup> 6.803	m <sup>2</sup> 12.558
Abitanti m <sup>3</sup> 6.949 x 1,25/150 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = Abitanti m <sup>3</sup> 8.233 x 1,25/150 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =	ab. 58	ab.69	ab.127
Verde pubblico rich. ab. 58x5 m <sup>2</sup> /ab Verde pubblico rich. ab. 69x5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup> 290	m <sup>2</sup> 345	m <sup>2</sup> 635
Verde pubblico di progetto	m <sup>2</sup> 299> m <sup>2</sup> 290	m <sup>2</sup> 500>m <sup>2</sup> 345	m <sup>2</sup> 799> m <sup>2</sup> 635
Parcheggio min.ab. 58 x 5 m <sup>2</sup> /ab Parcheggio min.ab. 69 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup> 290	m <sup>2</sup> 345	m <sup>2</sup> 635
Parcheggio di progetto (*)	m <sup>2</sup> 397> m <sup>2</sup> 290	m <sup>2</sup> 500> m <sup>2</sup> 345	m <sup>2</sup> 897> m <sup>2</sup> 635
Indici ecologici (Art. 22.3.9 lett. b) N.T.O. P.I.i): Alberi : Minimo n. 40/ha  Arbusti : Minimo 60/ha	<u>Ha 0,80x40 = n.</u> 32 alberi  <u>Ha 0,80x60 = n.</u> 48 arbusti	<u>Ha 1,03x40 =</u> n. 41alberi  <u>Ha 1,03x60 =</u> n. 62 arbusti	<u>Ha 1,83x40 =</u> n. 73 alberi  <u>Ha 1,83x60 =</u> n. 110 arbusti
Alberi previsti di progetto Arbusti previsti di progetto	(^) n. 24+18=42 50	n. 36 n. 65	n. 78 > n. 73 n. 115 > n. 110
(^) Le alberature verranno integrate con la piantumazione già in sede di P.U.A. di 18 alberi lungo il bacino di detenzione delle acque posto a sud dell'ambito definito dal Piano Guida.			
(*) La maggiore dotazione di parcheggi all'interno del P.U.A. compensa la sottrazione di mq 61 a parcheggio lungo via Don Bosco, resasi necessaria per raccordare le opere di urbanizzazione.			

**DISTINTA SUPERFICI – VOLUMI - PRESCRIZIONI**  
**AMBITO Z.T.O. C/2 22Ter**  
**PIANO GUIDA**

Lotto	superficie	volume	Altezza Fronte / Massima	Indice di permeabilità fond.
N°	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m	%
1	276	339	7,50 / 9,00	30
2	710	900	7,50 / 9,00	30
3	630	650	7,50 / 9,00	30
4	604	650	7,50 / 9,00	30
5	712	1.050	7,50 / 9,00	30
6	774	900	7,50 / 9,00	30
7	600	720	7,50 / 9,00	30
8	600	720	7,50 / 9,00	30
9	850	1020	7,50 / 9,00	30
10	685	800	7,50 / 9,00	30
11	673	800	7,50 / 9,00	30
12	816	1.050	7,50 / 9,00	30
13	1.061	1.300	7,50 / 9,00	30
14	576	700	7,50 / 9,00	30
15	536	700	7,50 / 9,00	30
16	558	700	7,50 / 9,00	30
17	627	700	7,50 / 9,00	30
18	612	733	7,50 / 9,00	30
19	658	750	7,50 / 9,00	30
<b>Totale</b>	<b>12.558</b>	<b>15.182</b>	-	-

**DISTINTA SUPERFICI – VOLUMI - PRESCRIZIONI**  
**AMBITO P.U.A. “LA CORTE**

Lotto	superficie	volume	Altezza Massima / Fronte	Indice di permeabilità fond.
N°	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m	%
1	276	339	7,50 / 9,00	30
2	710	900	7,50 / 9,00	30
3	630	650	7,50 / 9,00	30
4	604	650	7,50 / 9,00	30
5	712	1.050	7,50 / 9,00	30
6	774	900	7,50 / 9,00	30
7	600	720	7,50 / 9,00	30
8	600	720	7,50 / 9,00	30
9	850	1020	7,50 / 9,00	30
<b>Totale</b>	<b>5.755</b>	<b>6.949</b>	-	-

La superficie dei lotti ed il volume edificabile hanno valore indicativo e saranno definiti in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. nel rispetto del volume ammesso dalla sagoma di massimo inviluppo