

**COMUNE DI POLVERARA  
PROVINCIA DI PADOVA**

---

**PIANO PARTICOLAREGGIATO “ ISOLA DELL’ABBA’ “**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

**COMMITTENTE:**

Comune di Polverara (PD)

**IL PROGETTISTA:**

Arch. Silvano De Nardi  
Arch. Elisa De Nardi

**IL SINDACO:**

Arch. Alice Bulgarello

**I COLLABORATORI:**

Arch. Gabriella Feltrin  
Arch. Nicoletta Trevisiol

**IL RESP. DEL PROCEDIMENTO:**

Arch. Alessandro Villa

**DATA:** Giugno 2018

**FILE:** E:\Progetti\Polverara\P.P.\

**ANNOTAZIONI:**

**Adozione Del.G.C.**

n° del

**Approvazione Del.G.C.**

n° del

**AGGIORNAMENTO:**

---

Il presente elaborato è riservato a termini di legge con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi.



**Studio Architetto De Nardi**  
Ponte di Piava (TV)  
Piazza Garibaldi n.80  
tel. 0422.759440  
arch.denardi@gmail.com  
silvano.denardi@archiworldpec.it  
elisa.denardi@archiworldpec.it

## INDICE

CRONISTORIA .....	3
INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	4
DESTINAZIONE DELLE AREE .....	7
CARATURE .....	10
CARATURE: - STATO DI FATTO .....	10
CARATURE: PROGETTO.....	11
IMPIANTO PROGETTUALE.....	14
L'AREA DI INTERVENTO .....	14
EMERGENZE SIGNIFICATIVE .....	14
IMPIANTO VIARIO .....	15
LE TIPOLOGIE EDILIZIE .....	15
LE AREE VERDI.....	15
– Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport.....	16
– Aree per attrezzature di interesse comune.....	16
– Aree a parcheggi.....	16
ALBERATURE .....	17
– Alberature stradali.....	17
– Alberature nelle aree a servizi ed impianti di interesse comune .....	17
SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	17
PERMEABILITA' DEI SUOLI .....	17
INQUINAMENTO ACUSTICO .....	18
ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE .....	18
ITER DI FORMAZIONE DEL PROGETTO P.P.....	19
ELABORATI DI PROGETTO.....	20

## CRONISTORIA

Riportiamo la "cronistoria P.U.A. – Isola dell'Abbà", così come elaborata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Polverara.

<b>Delimitazione</b>	deliberazione di Consiglio comunale n° 49 del 19.10.2004
<b>Adozione</b>	deliberazione di Giunta comunale n° 9 del 28.02.2005
<b>Approvazione</b>	deliberazione di Consiglio comunale n° 16 del 17.06.2008
<b>Modifica ed integrazione DCC 49/2004 di delimitazione comparto / ambito territoriale d'intervento del piano</b>	deliberazione di Consiglio comunale n° 54 del 30.12.2009
<b>Progetto Zecchin</b>	elaborati prot. n° 2332 del 21.04.2011, e prot. n° 2821 del 16.05.2011
<b>Richiesta parere Soprint.</b>	prot. n° 2867 del 18.05.2011
<b>Autorizzazione paesaggistica</b>	prot. n° 4121 del 20.07.2011
<b>Riadozione</b>	deliberazione di Giunta comunale n° 60 del 25.08.2011 (che revoca la DGC n° 09/2005)
<b>Progetto Besenzon</b>	elaborati prot. n° 999 del 17.02.2012, prot. n° 1847 del 03.04.2012 e prot. n° 2694 del 23.05.2012
<b>Riadozione</b>	deliberazione di Giunta comunale n° 24 del 29.05.2012 (che revoca la DGC n° 60/2011)
<b>Riapprovazione</b>	deliberazione di Giunta comunale n° 37 del 01.08.2012 (che revoca la DCC n° 16/2008)
<b>(incontri tra ditte lottizzanti, Amministrazione comunale e UTC)</b>	
<b>Richiesta variante</b>	prot. n° 2737/2738 del 11.05.2016
<b>CECI</b>	seduta del 06.06.2016, verbale n° 02/2016
<b>Determinazione CECI</b>	prot. n° 3785 del 29.06.2016
<b>Convocazione CdS</b>	prot. n° 3842 del 01.07.2016
<b>Inoltro PEC Enti per CdS</b>	04.07.2016 (tramite PEC) - a <i>Consorzio di Bonifica, Soprintendenza e Bacino idrografico Brenta Bacchiglione (ex Genio Civile)</i> è stata trasmessa anche copia cartacea (rispettivamente 06.07.2016, 05.07.2016 e 05.07.2016)
<b>Verbale Conferenza Servizi</b>	prot. n° 4381 del 27.07.2016
<b>Trasmissione verbale CdS</b>	prot. n° 4404 del 28.07.2016
<b>Nota Soprintendenza</b>	prot. n° 6148 del 27.10.2016
<b>Proposta di DGC</b>	n° 67 del 05.09.2016

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il P.R.G. del Comune di Polverara individua un ambito a destinazione residenziale assoggettato a "Piano Urbanistico Attuativo".

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di ricomprendere tale ambito tra i "piani urbanistici di iniziativa pubblica" ex art. 19/a L.R. 11/2004.

Le relative aree, oggetto del Piano Particolareggiato (denominato "Isola dell'Abba'"), sono individuate negli elaborati di progetto allegati e interessano i seguenti mappali così allibrati al Catasto di Padova, Comune di Polverara:

CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	Catastale
N.C.T.	1	24	-	-
N.C.E.U.		322	2	-
		A (chiesa)	3	-
		323	-	-
N.C.T.	1	strada antistante chiesa	-	porzione
		46	-	-
N.C.E.U.	1	46	2	-
			3	-
			4	-
			5	-
			6	-
N.C.T.	1	117	-	-
		206	-	porzione
N.C.T.	1	25	-	porzione
		113	-	porzione
		115	-	porzione
		354	-	porzione
		355	-	-
		356	-	-
		357	-	porzione
		358	-	-
		359	-	-

		360	-	porzione
		361	-	porzione
N.C.T.		110	-	-
N.C.E.U.		33 (strada)	3	porzione
N.C.T.	1	332	-	porzione
		333	-	porzione
		196	-	porzione
		26	-	porzione
N.C.E.U.	1	207	-	porzione
N.C.T.	1	277	-	-
N.C.E.U.	1	278 (ex-scuola)	-	-
N.C.T.	1	280		porzione
		131		porzione
		361		porzione

Complessivamente la superficie territoriale interessata al P.P. risulta pari a mq 36.052 come si evidenzia dagli elaborati progettuali allegati, (vedasi – Estratto mappa catastale. scala 1/1.500 vedasi anche “Stato di fatto – Estratto P.R.G. scala 1/1.500 – Calcolo analitico delle aree”).

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:1.500

COMUNE DI POLVERARA Foglio 1

 ambito Piano Particolareggiato di PROGETTO (mq 38.052)



## DESTINAZIONE DELLE AREE

Il P.P. interessa una Z.T.O. normata dall'art. 14 bis N.T.A (Zona Territoriale Omogenea "C2.2").

### **"Art. 14 bis – Z.T.O. C2.2 – Zone residenziali di espansione di perequazione**

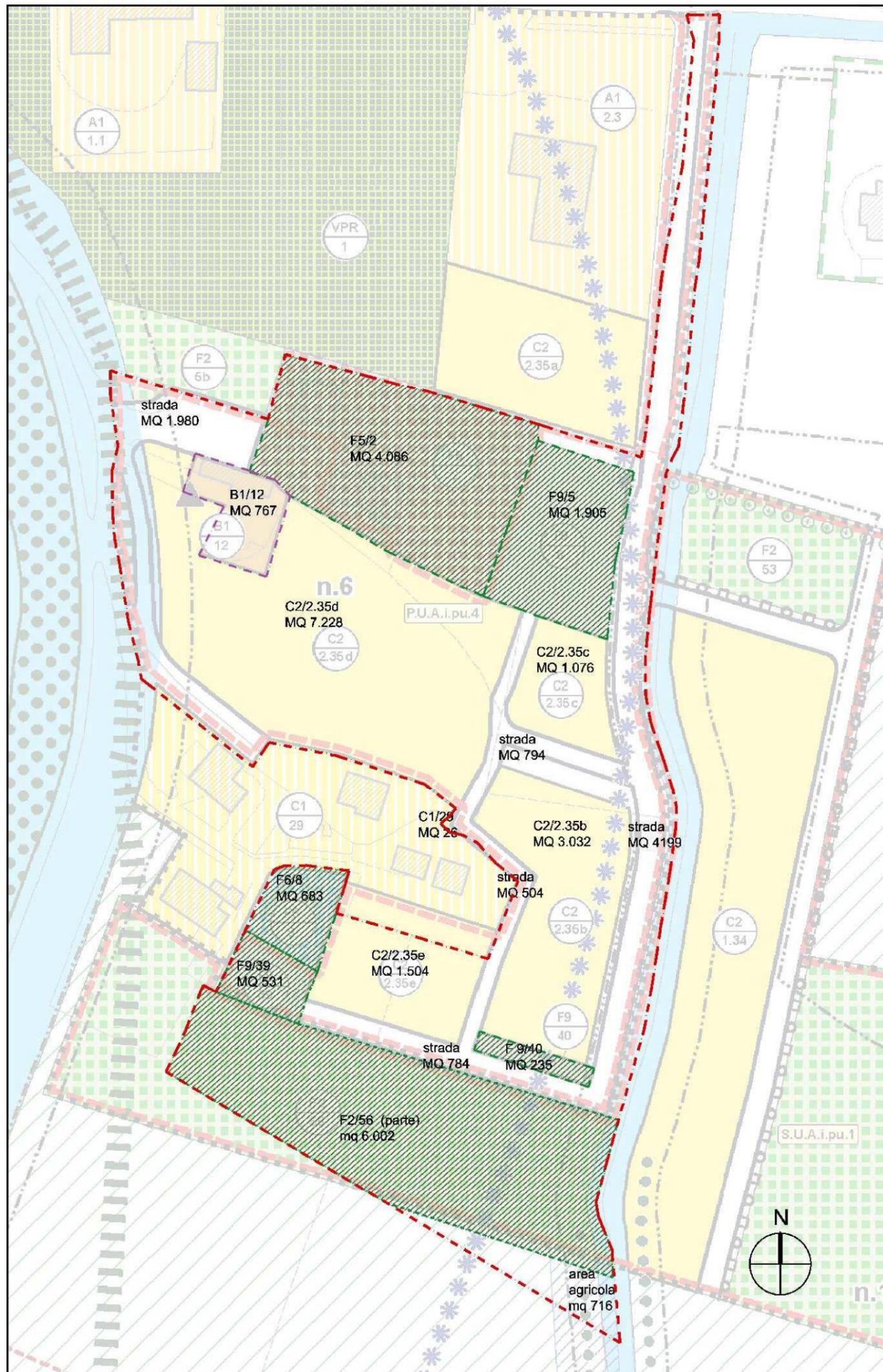
1. Interventi edilizi ammessi  
Nuova edificazione mediante Piano Urbanistico Attuativo.
  
2. Destinazioni d'uso  
Residenza e destinazioni compatibili (art. 10)
  
3. Indici e prescrizioni edilizie
  - Tipologia edilizia isolata / a blocco / a schiera
  - Densità edilizia territoriale 0,75 mc/mq  
Per le zone (C2.2/32, C2.2/33 e C2.2/35 (Isola d'Abbà) 1,00 mc/mq
  - Rapporto massimo di copertura 40% delle superfici dei lotti
  - Altezza massima dei fabbricati  
per le zone C2.2/25, C2.2/31, C2.2/32, C2.2/33, C2.2/35 ml. 9,50  
per la zona C2.2/32 e C2.2/33 limitatamente ad elementi architettonici singoli, a destinazione parzialmente pubblica e prospettanti spazi pubblici ml 12,50
  - Distanza minima dal ciglio stradale da definirsi con lo S.U.A.  
nel rispetto dell'art. 27 della L.R.n.61/85
  - Indici di permeabilità e ambientali
    - indice di permeabilità = 35% della superficie di zona
    - alberatura d'alto fusto = 60 unità per ettaro
    - arbusti = 120 unità per ettaro
  
4. Disposizioni per le aree a servizi pubblici (v. art. 25 L.R. 61/85)  
Nell'area edificabile devono essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari almeno a 5 mq/ab per verde e a 3,5 mq/ab per parcheggi.
  
5. Prescrizioni particolari  
Valgono quelle di cui al punto 5 del precedente art. 14 (che qui di seguito si riportano)  
*"Art. 14/5:  
I piani urbanistici attuativi sono individuati in cartografia. La perimetrazione delimita l'ambito territoriale soggetto al piano urbanistico attuativo.  
La viabilità e gli eventuali parcheggi possono subire, in sede di redazione del piano urbanistico attuativo, modifiche di posizionamento e sono a carico dei proponenti.*

L'ambito è, altresì, interessato da una Z.T.O. B1/12.

Per questo ambito il P.R.G. definisce le carature sulla base di specifiche schede progettuali.

Poiché dagli elaborati di P.R.G. non sono rintracciabili schede riferibili all'area in oggetto, il P.P. ha ricompreso tali aree tra le zone "C2/35", le cui carature di P.R.G. sembrano analoghe a quelle delle "B1/12", (comprese le destinazioni d'uso).

La tavola allegata "**Stato di fatto – Estratto P.R.G. sc. 1/1.500 Calcolo analitico delle aree**" elenca analiticamente le aree riferibili alle singole Z.T.O. codificate nella cartografia di P.R.G..



STATO DI FATTO - ESTRATTO P.R.G. (sc. 1:1.500)

CALCOLO ANALITICO DELLE AREE (da rilievo strumentale)

 sovrapposizione ambito piano particolareggiato di PROGETTO su P.R.G. (mq 36.052)

	Z.T.O.	SUPERFICI DI P.R.G (mq)	Superfici parziali (mq)	Totale (mq)
ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. "B - C")	B1/12	767		
	totale zone B		767	
	C2 2.35 d	7 228		
	C2 2.35 c	1 076		
	C2 2.35 b	3 032		
	C2 2.35 c (parte)	1 504		
	C1/29 (parte)	26		
totale zone C			12 866	
<b>totale zone residenziali (Z.T.O. "B+C")</b>				<b>13 633</b>
ZONE A SERVIZI (Z.T.O. "F")	F5/2	4 086		
	F9/5	1 905		
	F6/8	683		
	F9/39	531		
	F9/40	235		
	F2/56 (parte)	6 002		
totale zone F			13 442	
<b>totale zone a servizi (Z.T.O. "F")</b>				<b>13 442</b>
ZONA AGRICOLA	Area agricola (parte)	716		
	totale arca agricola		716	
<b>totale zona agricola</b>				<b>716</b>
SEDI STRADALI DI P.R.G.	parcheggio Chiesa e parte di via G. Verdi	1 980		
	strada e parcheggio verso via Petrarca	4 199		
	strada e parcheggio (tra C2/2.35 d e C2/2.35 c)	794		
	strada (tra C2/2.35 b e C1/29)	504		
	strada (tra C2/2.35 e e F2/56)	784		
	totale aree sedi stradali			8 261
<b>totale aree sedi stradali di P.R.G.</b>				<b>8 261</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE AREA DI P.R.G.</b>				<b>36 052</b>

## CARATURE

Le carature del P.P. sono di seguito riportate:

### CARATURE: - STATO DI FATTO

(Vedasi precedente Tavola Stato di fatto P.R.G. – Calcolo analitico delle aree).

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)	
A	ZONE RESIDENZIALI ( Z.T.O. "B - C" )	B1/12	767	
		<b>totale zone B</b>		<b>767</b>
		C2 2.35 d	7 228	
		C2 2.35 c	1 076	
		C2 2.35 b	3 032	
		C2 2.35 e (parte)	1 504	
		C1/29 (parte)	26	
		<b>totale zone C</b>		<b>12 866</b>

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
B	ZONE A SERVIZI (Z.T.O. "F")	F5/2	4 086
		F9/5	1 905
		F6/8	683
		F9/39	531
		F9/40	235
		F2/56 (parte)	6 002
		<b>totale zone F</b>	

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
C	ZONA AGRICOLA	Area agricola	716
		<b>totale aree agricole</b>	

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
D	SEDI STRADALI DI P.R.G.	park Chiesa e via G. Verdi	1 980
		strada e park verso via Petrarca	4 199
		strada e park (tra C2 2.35 d e 2.35 c)	794
		strada (tra C2 2.35 b e 2.35 d)	504
		strada (tra C2 e F2)	784
		<b>totale area sedi stradali</b>	<b>8 261</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE AREA DI P.R.G.</b>			<b>36 052</b>

### CARATURE: PROGETTO

Ai fini dell'applicazione delle carature di P.R.G. (art. 14 bis N.T.A.) si sono considerate quali superfici territoriali, su cui applicare gli indici relativi, (1 mc/mq) gli ambiti di progetto contraddistinti con i seguenti numeri: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 di superficie complessiva pari a mq 15.287 (come specificato nella tabella sotto esposta) e inoltre le aree a standard primari di mq 1.136.

Per complessivi mq.(15.287+1.136) = mq 16.423.

AMBITI	Sf	Volumetrie
<b>1</b>	<b>1.066</b>	<b>1.145</b>
<b>2</b>	<b>1.058</b>	<b>1.137</b>
<b>3</b>	<b>1.829</b>	<b>1.966</b>
<b>4</b>	<b>2.310</b>	<b>2.483</b>
<b>5</b>	<b>2.501</b>	<b>2.688</b>
<b>6</b>	<b>1.441</b>	<b>1.549</b>
<b>7</b>	<b>5.082</b>	<b>5.455</b>
Sommano	15.287	
Standard primari	1.136	
<b>TOTALE</b>	<b>16.423</b>	<b>16.423</b>

Le volumetrie ammissibili saranno, pertanto, pari a mc (16.423x1) = mc 16.423

Al fine della definizione di "densità edilizia territoriale" si è ritenuto opportuno fare riferimento al "quadro delle definizioni uniformi" (Intesa 20 ottobre 2016 fra Governo, Regioni e Comuni) e della definizione contenuta nelle N.T.A. di P.R.G..

Si ritiene che le Zone Territoriali Omogenee "F" (ex D.M. 2 aprile '68) di P.R.G. (F5/2 – F9/5 – F6/8 – F9/39 – F9/40 – F2/56) così come le sedi viarie di P.R.G. (e di P.A.T.) non possono considerarsi come aree che "producano" volumetrie "residenziali".

Le Z.T.O. "F" potranno produrre esclusivamente volumetrie a destinazione "servizi".

In tal senso si rimanda alla regolamentazione dell'art. 24 delle N.T.A. di P.R.C. dove sono codificate le destinazioni d'uso e le carature anche delle Z.T.O. "F" interessanti l'ambito di P.P. e precisamente:

- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| Z.T.O. "F5": | Aree per attrezzature religiose           | ( <i>indice <math>it=1mc/mq</math></i> )                                |
| Z.T.O. "F2": | Aree a parco e verde pubblico             | ( <i>nessun indice</i> )  |
| Z.T.O. "F6": | Aree per attrezzature di interesse comune | ( <i>indice massimo di densità fondiaria <math>mc/mq: 3,00</math></i> ) |
| Z.T.O. "F9": | Aree a parcheggi                          | ( <i>nessun indice</i> )  |

Saranno, invece, ricomprese nella St le aree individuate nel P.U.A. quali aree a standard primario (aree a verde e parcheggio prescritte dall'art. 14 bis) e precisamente:

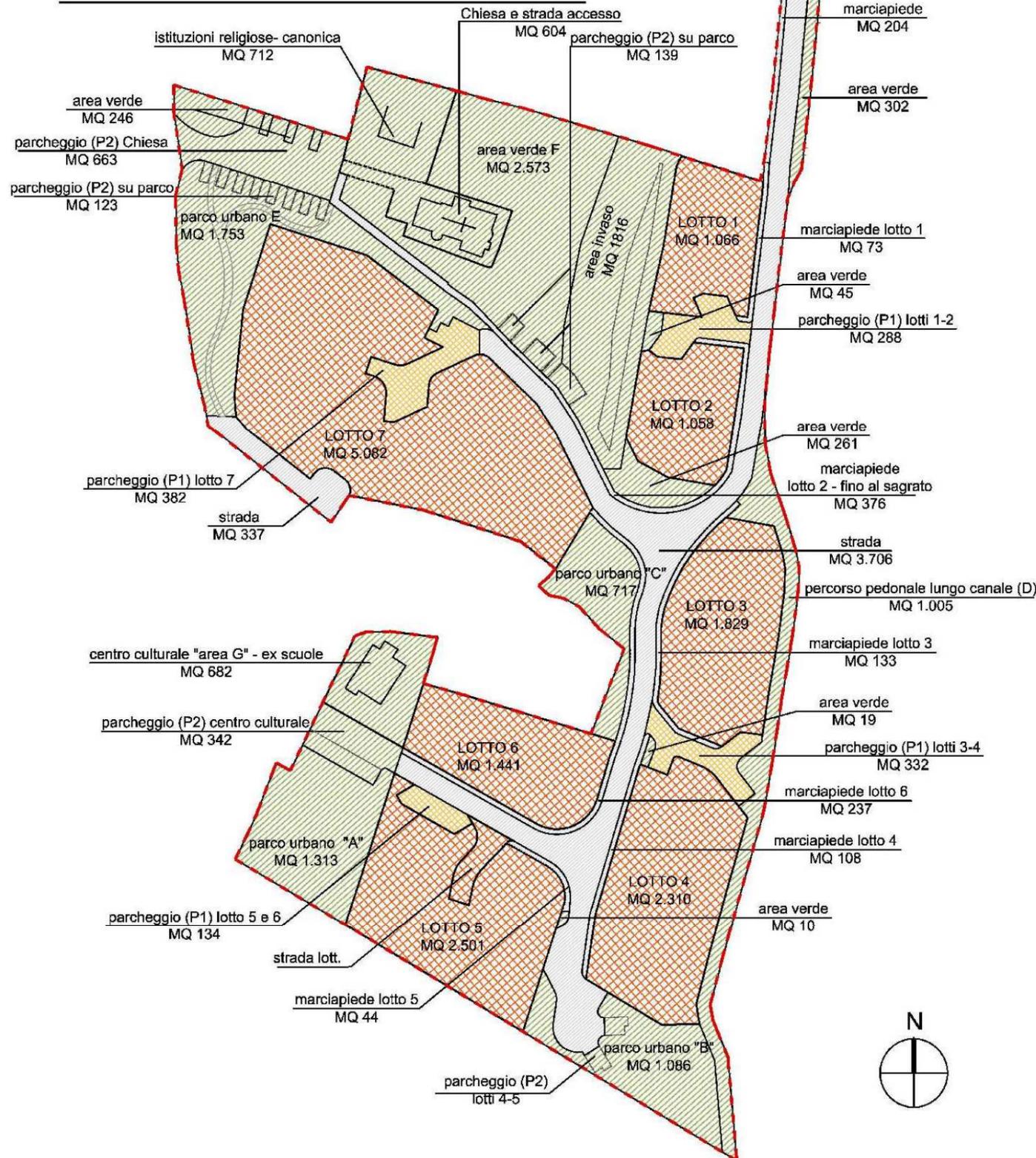
- 5 mq/ab per le aree a verde
- 3,5 mq/ab per le aree a parcheggio).

**N.B.:** la definizione di "Sup. territoriale" derivata dalle N.T.A. di P.R.G. (*"E' l'area delimitata dal perimetro di un piano urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria"*) coincide sostanzialmente con il "quadro delle definizioni uniformi" sopra citate.

STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE (sc. 1:1.500)

CALCOLO ANALITICO DELLE AREE (da rilievo strumentale)

-  1\_superficie fondiaria - Lotti in progetto
-  2\_standard primari (parcheggio)
-  3+4\_strade e marciapiedi
-  5\_standard secondari (verde pubblico e parcheggi)
-  ambito piano particolareggiato di PROGETTO (mq 36.052)



## **IMPIANTO PROGETTUALE**

### **Le vie di accesso**

L'area è collocata lungo il canale Roncajette (Bacchiglione) a confine con il Comune di Ponte S. Nicolò, nella frazione del Comune di Polverara denominata "Isola dell'Abbà".

L'accesso veicolare - storicamente consolidato - è identificabile nella strada insistente sull'argine del Bacchiglione (Via "Isola dell'Abbà").

E' una strada asfaltata di ridotte dimensioni (circa 3,50 mt di larghezza) e, quindi, di difficile fruizione per i mezzi meccanici.

Pur tuttavia la viabilità lungo la sommità del canale assume una indubbia valenza ambientale in quanto sopraelevata (circa 3,00 mt sopra il livello campagna).

Essa, quindi, rappresenta un cono visuale privilegiato verso la campagna e, quindi, verso l'area oggetto di intervento del presente Piano Particolareggiato.

### **L'AREA DI INTERVENTO**

L'area si presenta pianeggiante (le quote assolute (da C.T.R.N.) sono comprese tra +6.77 e +7.67 (quota quest'ultima rilevata davanti alla chiesa).

(La quota sommitale dell'argine è di + mt 10.60).

L'area è interessata da una rada edilizia residenziale, costituita da alcune unità sorte senza particolari scelte pianificatorie.

L'impatto sul territorio risulta più che accettabile.

I sedimi edificati risultano serviti da una viabilità analoga alla viabilità rintracciabile sulla sommità arginale. E', quindi, una viabilità , minuta ed essenziale, sufficientemente integrata nel contesto.

### **EMERGENZE SIGNIFICATIVE**

La relazione storica allegata riporta la genesi e l'evoluzione insediativa delle due emergenze storiche rilevabili nell'area. (E' una relazione che è stata acquisita integralmente dagli elaborati del P.U.A. previgente ed elaborata dall'ing. Arch. Fabio Zecchin).

Le scuole elementari (ora riconvertite a centro culturale) e la Chiesa di S. Leonardo, chiesa ottocentesca di impianto medievale di pregevole impianto planivolumetrico. Sono le due emergenze significative dell'ambito di P.P..

A nord dell'area di intervento insiste la villa Priuli Rezzonico che, seppure esterna all'ambito e tutelata da un'ampia area a parco, rappresenta la più significativa emergenza della frazione di "Isola dell'Abbà".

## **IMPIANTO VIARIO**

L'accesso principale all'area di lottizzazione è garantito da una bretella d'accesso da via Francesco Barracca.

Il progetto prevede – comunque – di conservare degli accessi storici da via "Isola dell'Abbà", accessi che conservano la funzione di servizio alle aree antistanti la Chiesa di S. Leonardo e l'area del centro culturale.

L'impianto stradale del piano attuativo si discosta significativamente dall'analogo impianto stradale rintracciabile nelle tavole di P.R.G. (e anche del P.A.T.I.).

Il disegno della viabilità ripropone – seppure nel contesto del dimensionamento di legge delle sedi stradali - l'impianto preesistente (che viene conservato).

Si sono eliminati gli angoli retti, gli schematismi delle viabilità recenti improntate allo sfruttamento intensivo delle aree di intervento, per privilegiare un disegno che venisse a risaltare le aree pubbliche, i coni visuali verso la campagna, la redistribuzione delle aree a servizi.

La viabilità veicolare garantisce altresì il collegamento con le aree del centro culturale che verranno dotate di un congruo numero di parcheggi pubblici (allo stato di fatto mancanti).

## **LE TIPOLOGIE EDILIZIE**

I sedimi edificati sono distribuiti nel rispetto dell'impianto dell'edificato preesistente.

Si sono, quindi, esclusi gli interventi impostati su assi tra loro perpendicolari, quanto interventi "quasi occasionali" distribuiti lungo le strade di lottizzazione .

Le tipologie edilizie ammesse saranno riferibili esclusivamente alla casa unifamiliare e bifamiliare, a due piani, con tetti a falda (solo eccezionalmente con coperture piane o con particolari pendenze).

Il progetto prevede l'inedificabilità delle aree a ridosso dell'argine.

Saranno rispettate le distanze minime dell'esistente edificato.

Le aree lungo l'argine saranno destinate a parco e in particolare alle aree gioco e ai "percorsi vita".

Le N.T.A. del P.P. specificano in dettaglio le tipologie edilizie (in riferimento alle soluzioni ammissibili per le facciate, l'impianto planimetrico, le altezze massime, il lotto minimo, le distanze dalle strade e dai confini.

## **LE AREE VERDI**

(Servizi ed impianti di interesse comune)

Il P.P. ha posto particolare attenzione alla progettazione delle aree verdi, (ove in questa dizione si ricomprendono le aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, le aree per attrezzature di interesse comune, le aree a parcheggi) in buona sostanza le Z.T.O. "F" ex art. 24 N.T.A. di P.R.G.

Riportiamo a corredo di quanto sopra estratto dell'art. 5 e art. 10 delle Norme Tecniche di P.P., ove sono regolamentate le aree in oggetto.

### – Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport

Ambito "A": Parco urbano: sono le aree di contorno all'edificio a destinazione "Centro culturale – (Ambito "G" ex edificio scolastico)

Le piantumazioni di forma piramidale dovranno garantire la conservazione del cono visuale verso la campagna.

Ambito "B": Parco urbano: prato alberato.

Le piantumazioni di forma piramidale dovranno garantire la conservazione del cono visuale verso la campagna.

In sede di progetto esecutivo OO.UU. l'area potrà essere interessata da un bacino di laminazione delle acque meteoriche. L'abbassamento eventuale della quota campagna dovrà, comunque, garantire la fruibilità pubblica dell'area.

Ambito "C": Parco urbano: prato alberato.

Ambito "D": Percorso pedonale lungo canale consortile.

In sede di progetto OO.UU. primaria, l'area dovrà essere dimensionata in modo da permettere il passaggio dei mezzi del Consorzio di Bonifica per la manutenzione del canale.

Ambito "E": Parco urbano attrezzato (prato alberato con percorsi pedonali, aree gioco e percorso vita)

Il progetto OO.UU. definirà in dettaglio gli arredi conformemente alle indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale" allegato.

### – Aree per attrezzature di interesse comune

Ambito "F": Istituzioni religiose (Chiesa e aree pertinenziali a prato, in parte bacino di laminazione acque di superficie). Sono ammessi abbassamenti della quota finale, purché sia, comunque, garantita la fruibilità pubblica dell'area.

Sagrato: La planimetria di cui alla Tav. 2.2.5 definisce le scelte progettuali sull'area di contorno la chiesa.

Il progetto OO.UU. primaria dovrà affinare tali scelte con particolare riguardo all'area del "sagrato" le cui rifiniture di superficie dovranno rispettare le indicazioni dei materiali lapidei indicate nella citata Tav.2.2.5.

Ambito "G": Centro culturale (ex edificio scolastico).

Gli interventi sull'edificio non potranno prevedere cambiamenti di destinazione d'uso.

Sono, quindi, ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e ricostruzione).

### – Aree a parcheggi

Sono contraddistinte nelle tavole di progetto con la grafia:

**P1\_** Aree per parcheggi (standard primari)

**P2\_** Aree per parcheggi (standard secondari)

## **ALBERATURE**

### **– Alberature stradali**

Le alberature stradali saranno collocate lungo le strade di lottizzazione, all'interno delle Sf, al di fuori delle aree pedonali pubbliche, (come da schemi definiti nelle tavole di progetto).

Le aree così definite (circa mq 1,00x1,00 m di sup. netta) saranno accatastate come superficie fondiaria del lotto, assoggettate a servitù pubblica.

La convenzione urbanistica dovrà farne esplicito riferimento.

### **– Alberature nelle aree a servizi ed impianti di interesse comune.**

Le essenze arboree dovranno essere scelte in accordo con l'Amministrazione Comunale all'interno degli elenchi di cui al cap. 6 del "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*" secondo gli schemi allegati definiti dai seguenti moduli, così contraddistinti:

MODULO 01\_ fascia filtro arborea/arbustiva lungo confine aree pubbliche e private

MODULO 02\_ filare di alberi ad alto fusto lungo i percorsi pedonali e parcheggi

MODULO 03\_ filare di alberi piramidali

MODULO 04\_ recinzione arborea/arbustiva (aree private di lottizzazione)

MODULO 05\_ sistema alternanza alberi/illuminazione lungo strada di lottizzazione

## **SMALTIMENTO DELLE ACQUE PERMEABILITA' DEI SUOLI**

Le N.T.A. del P.P. (art. 11) regolamentano lo smaltimento delle acque.  
Ne riportiamo i contenuti principali.

Il progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle reti di smaltimento delle acque meteoriche dovrà adeguarsi alle indicazioni contenute nel capitolo 1 (*Smaltimento delle acque*) del "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*".

In sede di progetto OO.UU. primaria dovrà, altresì, essere allegata relazione attestante il rispetto dell'indice di permeabilità definito dall'allegato "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*".

Lo stesso progetto dovrà dar atto del rispetto dell'indice di permeabilità di cui all'art. 14bis del P.R.G..

Il presente P.P. prevede la realizzazione di un bacino di laminazione delle acque meteoriche di superficie, collocato in corrispondenza di un fosso già esistente ad est delle aree parrocchiali.

Esso si configura, nel presente P.P., come una depressione delle aree esistenti sistemate a prato.

Il progetto esecutivo delle OO., di UU. primaria dovrà verificare – in accordo con il competente Consorzio di Bonifica – la capacità di accumulo.

Non potranno prevedersi opere murarie di contenimento che possano escludere la fruibilità dell'area nei periodi in cui il bacino non sia interessato da accumuli idrici.

Il progetto OO.UU. primaria potrà redistribuire le casse di espansione anche nelle aree a verde pubblico individuate in progetto a confine con l'area agricola (Aree contraddistinte con la sigla "A" e "B" nella tavola 2.1.4) e richiamate nell' art. 5 delle N.T.A..

#### **– INQUINAMENTO ACUSTICO**

L'area interessata dal P.P. sarà considerata di classe II (aree a bassa densità di popolazione, interessate da traffico veicolare – DPCM 14.11.1997 e s.m.i.) con valori di Leq. 55 – 45.

#### **- ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE**

I nuovi interventi edificatori dovranno garantire il reperimento di energia necessaria da fonti alternative. (v. Capitolo 11 – *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*) come prescritto dalla legislazione vigente.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sulle falde del tetto.

L'installazione potrà interessare una superficie massima del 30% delle falde .

Le pannellature dovranno essere integrate nella falda.

I serbatoi di accumulo dei pannelli solari non potranno mai essere collocati in falda.

Il progetto edilizio/architettonico dovrà ricercare il minor impatto visivo possibile, anche valutando l'accostamento con materiali di copertura diversificati rispetto alle tradizionali coperture in cotto (coppi canali).

Si dovranno privilegiare i coni visuali dalla strada sopraelevata sull'argine del Bacchiglione (canale Roncayette).

Gli elementi tecnici sporgenti dal tetto (antenne televisive), oltre naturalmente i pannelli fotovoltaici e solari, i volumi tecnici (camini, extracorsa ascensori, abbaini, vani scala), dovranno essere puntualmente graficizzati nel progetto edilizio: essi dovranno integrarsi nel progetto architettonico e, quindi, saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia Integrata (e quindi dalla Soprintendenza).

## **ITER DI FORMAZIONE DEL PROGETTO P.P.**

La cronistoria del "P.U.A. "Isola dell'Abbà" (vedasi prima pagina della presente relazione) evidenzia un percorso di formazione del piano, piuttosto accidentato.

Particolarmente problematici i rapporti con la Soprintendenza di Venezia in merito alla tutela del Vincolo Galasso (L. 1497/1939) (ora art. 142/1c D.Lgvo 42/2004) del Canale Roncajette (vedasi in particolare lettera Soprintendenza del 26/10/2016 prot. 24575).

In accordo con il Comune, si è, quindi, provveduto a confrontarci con la Soprintendenza (due incontri presso la sede di Venezia) sulle scelte progettuali.

L'U.T. (arch. Villa) ha, altresì, provveduto ad un continuo confronto con la proprietà e con i progettisti del presente P.P..

A tutti questi incontri ha partecipato sempre attivamente il Sindaco arch. A. Bulgarello. I suoi apporti, frutto della condivisione con la G. Comunale, hanno rappresentato la premessa alle scelte progettuali del P.P..

## ELABORATI DI PROGETTO

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

### Tavole di rilievo Stato di fatto:

Tav. 1.1.1 –	Planimetria Generale – Rilievo stato di fatto	
	Individuazione ambito di Piano	
	Documentazione fotografica	sc. 1/1.000
Tav. 1.1.2 -	Estratto P.R.G. vigente, P.A.I.	sc. 1/2.000
Tav. 1.1.3 -	Estratto mappa catastale	
	Sovrapposizione Ambito P.P.	sc. 1/1.000

### Tavole di Progetto:

Tav. 2.1.4 –	Individuazione Ambito di Piano	
	Estratto Ortofotopiano, C.T.R.N., P.R.G.	
	Planimetria generale di progetto	sc.1/1.000- 1/2.000
Tav. 2.2.5 –	Proposte di intervento su aree pubbliche, Sezioni - Particolari costruttivi	
	Estratto Planimetria Generale di progetto	sc.1/500- 1/100
Tav. 2.3.6 -	Proposte di intervento su aree pubbliche, Sezioni - Particolari costruttivi	
	Abaco dei materiali	sc. 1/20

- 
- 01) Relazione illustrativa
  - 02) Relazione storica
  - 03) Documentazione fotografica
  - 04) Norme Tecniche di Attuazione
  - 05) Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale