

COMUNE DI PADOVA



QUARTIERE N° 4

Data: 20/11/2018

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"G. PONTEDERA"

Via G. Pontedera, Via P. Bembo, Via Bosco Pedrocchi

Progettista:
Ing. Tonon Carlo

Committenti:
Ediltre Costruzioni SRL

Condominio Pontedera Via G. Pontedera 13A/B Padova

ALLEGATO A
RELAZIONE TECNICA

Allegato:

A

STUDIO TECNICO TONON ING. CARLO

VIA ROMA, 105 - 35028 PIOVE DI SACCO (PD)

TEL 049 5840414 FAX 049 9714861

EMAIL: info@studiotonon.com

COMUNE DI PADOVA

AREA URBANISTICA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA "VIA PONTEDERA"

RELAZIONE DI PRESENTAZIONE

Premessa

In data 5 giugno 2017 le ditte proprietarie di un'area di consistenza 26.469 mq posta lungo la via Bembo ed urbanisticamente classificata come area di perequazione integrata, presentarono richiesta di perimetrazione di un ambito urbanistico attuativo per poter successivamente procedere alla progettazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

L'ambito minimo previsto dalle Norme Tecniche è fissato in 20.000 mq per cui i requisiti necessari per la presentazione di un progetto potevano essere ritenuti sufficienti.

Contestualmente da parte di questi proprietari veniva notificato l'intento alle ditte proprietarie di aree con medesima destinazione d'uso e rientranti all'interno del perimetro urbanistico formato dalle vie Bosco Pedrocchi, Bembo, Pontedera e Gramsci; le ditte in indirizzo furono 129 e la comunicazione fu inviata tramite raccomandata A.R.

Prima che le stesse prendessero un precisa posizione in merito alla volontà o meno di inserire le aree di proprietà all'interno della delimitazione dell'ambito il Commissario Straordinario, nella competenza del Consiglio Comunale n° 2017/0032 del 22/06/2017 procedette in data 23/06/2017 alla notifica della avvenuta approvazione della delimitazione di ambito.

La perimetrazione proposta era del tipo "a macchia di leopardo" composta da tre isole separate da due aree interposte di piccole dimensioni: il sedime di un corso d'acqua pubblico di proprietà del Consorzio di Bonifica Patriarcati ed il vialetto privato di un edificio condominiale.

Nell'approvare la perimetrazione il Commissario modificò leggermente l'ambito in modo da renderlo un'unica superficie priva di soluzioni di continuità; per fare questo aveva inserito il vialetto condominiale ed una piccola parte del sedime del corso d'acqua pubblico, aveva anche inserito il sedime di via Bosco Pedrocchi (appartenente ad uno dei proprietari proponenti) ed aveva estratto un'area comunale posta in adiacenza del sedime di un impianto di trasformazione di E-Distribuzione e un'area di circa 2.000 mq attualmente sede di un distributore di carburanti realizzato con l'attuazione di leggi deroga attuate senza la necessità di alcuna opera di urbanizzazione, l'area complessiva veniva ridotta a 23.062 mq.

Per poter procedere alla redazione del PUA le ditte proponenti presero contatto con i proprietari del vialetto condominiale e con il Consorzio di Bonifica Patriarcati ottenendo nel primo caso un assenso condizionato all'esecuzione di alcuni lavori in corso di definizione e nell'altro caso la comunicazione di un nulla osta.

Assetto dell'area

--	--	--	--

L'area al momento, esclusa una piccola costruzione consistente un casottino deposito attrezzi (che sarà demolito), è completamente ineditata e condotta parte a prato e parte a coltivazioni stagionali; ed ha sviluppo completamente piano con esclusione delle normali pendenze di sgrondo tipiche dei terreni a verde e agricoli.

Non sono presenti piante di alto fusto e le sponde del canale sono inerbite.

All'interno dell'ambito sono inseriti parte dei sedimi stradali di via Pontedera e di via Bosco Pedrocchi con l'intento di ottenerne la cessione dopo decenni di occupazione per l'uso pubblico.

Criteria adottati per la progettazione

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la cessione del 70% dell'area inserita al Patrimonio Comunale e la disponibilità del rimanente 30% a fondo privato per una volumetria di previsione di 0,25% mc/mq calcolati sull'estensione complessiva dell'ambito.

La destinazione scelta, tra quelle consentite, è completamente residenziale la tipologia prevista è per villette nomo-bifamiliari inserite complessivamente su sei lotti indipendenti con propri accessi carrabili e pedonali.

Complessivamente la superficie da recintare a proprietà privata è di 5.258 mq per una volumetria complessiva di previsione di 5.418 mc.

Per l'urbanizzazione dell'area è prevista una viabilità interna ai lotti e la realizzazione degli standards a verde e parcheggio attinenti all'intervento che si va a realizzare, inoltre a favore della proprietà comunale della adiacente via Pontedera come riqualificazione è prevista la dotazione di un marciapiedi lungo la strada carrabile e la posa della illuminazione pubblica.

Sono anche previste le riqualificazioni dei vialetti privati che adducono ai condomini rendendole in parte pubbliche garantendo il doppio senso di circolazione e gli spazi da destinare a marciapiedi, che vengono anche previsti in realizzazione ove ricadenti all'interno delle aree di proprietà.

Per la dotazione dei sottoservizi è previsto la progettazione di massima attenendosi in fase attuativa, alle prescrizioni e raccomandazioni che saranno impartite.

Per quanto riguarda la sistemazione dell'area da cedere a verde attrezzato saranno inseriti 229 mq e saranno messe a dimora n° 48 piante di alto fusto.

La sistemazione a verde riguarda anche la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto anche all'interno dei lotti privati secondo un allineamento vincolato tale da creare una viabilità alberata ombreggiante.

L'area non oggetto di intervento costituente il 70% della superficie complessiva dell'ambito sarà ceduta nello stato in cui attualmente si trova (ovvero a tappeto erboso).

Tra le clausole imposte dal condominio per la cessione dell'area di sedime dell'attuale vialetto di ingresso è previsto lo spostamento del parcheggio attualmente utilizzato dai residenti a alto della stradina.

--	--	--	--

L'individuazione di questo parcheggio sarà all'interno dell'area attualmente di proprietà dei proponenti e conteggiata come superficie fondiaria netta urbanizzata.

Convenzione

I lavori di progettazione sono al momento commissionati dai proprietari dei terreni coinvolti che sono numerosi.

Successivamente, in virtù di un preliminare già sottoscritto e registrato, l'immobile passerà di proprietà all'impresa che è interessata al compimento dei lavori, l'atto di acquisto sarà stipulato subito dopo l'approvazione della convenzione da sottoscrivere.

In questo senso l'impresa si prenderà tutti gli impegni necessari sottoscrivendo la convenzione urbanistica.

Per quanto riguarda l'area del vialetto inserita per volere del Commissario al momento della perimetrazione, i contatti con l'amministrazione del condominio hanno portato ad un accordo per cui l'area verrà ceduta all'impresa, e quindi all'Amministrazione Comunale al termine dei lavori.

Per consentire l'esecuzione degli stessi il Condominio darò l'assenso come proprietario "dormiente" e non prenderà alcun impegno alla realizzazione dei lavori che saranno totale responsabilità dell'impresa.

Piove di Sacco 10 ottobre 2018

Firmato
Ing. Carlo Tonon

--	--	--	--