

1) comune interessato:
COMUNE DI PADOVA

2) quartiere:
n° 6 - Quartiere Ovest

00) spazio riservato al protocollo settore:

3) progetto:
RICHIESTA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

3) denominazione piano:
"VIA OGLIO"

5) piano ubicazione:
VIA OGLIO (ang. VIA BEATO ARNALDO DA LIMENA)

6) progettisti:

arch. MASSIMO GREGGIO

geom. MIRKO BERIA

7) committenti:

SCANDETTI LUCIA

SCANDETTI ALESSANDRO

spazio eventuale per immagine corografica

7) spazio eventuale integrazione committenti:

RELAZIONE TECNICA

11) all. n.°:

rt

12) logo progettista + dati relativi:

PROPRIETA' GRAFICA ED INTELLETTUALE PROTETTA AI SENSI DI LEGGE

arch. MASSIMO GREGGIO
via Lepanto n. 11
35141 Padova

geom. MIRKO BERIA
via Trento n. 26
35010 Villafranca Padovana

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

PER UN INTERVENTO SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Denominato “Lottizzazione via Oglio”

sito in via Beato Arnaldo da Limena - via Oglio, Padova

Committenti: Scandaletti Lucia e Scandaletti Alessandro

PREMESSA - DATI GENERALI

Il terreno oggetto di richiesta per un intervento di urbanizzazione è localizzato a nord-ovest del territorio comunale di Padova, nel quartiere “Altichiero”, lungo la via Beato Arnaldo da Limena e via Oglio.

L’area oggetto di domanda è destinata dal P.I. vigente del Comune di Padova; in parte a zona “residenziale 4 di espansione”; in parte a zona “verde pubblico attrezzato interesse generale”; in parte a “servizi pubblici di quartiere - verde pubblico attrezzato” e in parte a “sede stradale di P.I.”.

Prospiciente alla zona oggetto di P.U.A., sul lato opposto nord-ovest di via Oglio, è stato realizzato l’intervento del primo stralcio con riferimento al “P.d.L. Primula” approvato con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Padova n° 1.104 del 19/12/1988 giusta convenzione rep. 25956 Notaio Martini in data 09/04/1990 reg. a Padova il 19/04/1990.

L’iter amministrativo del primo stralcio dell’originario “P.d.L. Primula”, risulta concluso con l’atto di cessione delle aree rep. Notaio Martini in data 24/03/1988 reg. a Padova in data 21/04/1998 e successivo certificato di Collaudo.

L’area in esame è stata interessata dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 0055/2018 del 25/06/2018 per l’approvazione dell’ambito di intervento, così come riportati negli elaborati grafici allegati.

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL’AREA

L’ambito indicato si colloca sul lato Sud di via Beato Arnaldo da Limena, e confina a ovest con l’ex “P.d.L. Primula” e con relativa strada di penetrazione via Oglio (stralcio già realizzato), a est con la proprietà “sig.ri Candeo” a destinazione di P.I. “tutela stato di fatto” (mappale 1584) e modesta porzione del mappale 297 in “verde pubblico attrezzato interesse generale”, a sud con zona “residenziale 4 di completamento” (mappale 299) già edificata e tratto di zona a “tutela dello stato di fatto” (porzioni mappali 645 e 647), e a nord via Beato Arnaldo da Limena (restringimento di

tratto di strada bianca a senso unico che porta verso via Querini).

L'area risulta interclusa nel lato est dalla presenza di un'alta recinzione a confine realizzata in sasso lavorato (proprietà sig.ri Candeo) e nel lato sud con semplici stanti e rete metallica (proprietà dei richiedenti sig.ri Scandaletti).

L'area oggetto di richiesta, così come individuata dal P.I., è attualmente un'area libera, priva di edifici, coltivata principalmente a seminativo senza connotazioni particolari.

Allo stato attuale, via Beato Arnaldo da Limena, è attrezzata e asfaltata fino a via Oglio, che di fatto è già dotata-attrezzata di tutti i principali servizi a rete.

La demarcazione delle destinazioni di zona definite dal P.I. vigente, prevedevano forme allungate e strette dalla forma simile a un cuneo (in particolare quella destinata a "verde pubblico attrezzato interesse generale") di conseguenza poco fruibili.

A seguito dell'approvazione della delimitazione d'ambito con D.C.C. n.055/2018 del 25/06/2018 tale conformazione è stata variata, rendendola più funzionale per un miglior utilizzo, tanto per la parte privata che per quella pubblica.





CONTENUTI PROGETTUALI

La progettazione proposta prevede:

- Accessibilità all'area attraverso il completamento della strada via Oglio, con potenziamento delle opere infrastrutturali (reti tecnologiche, servizi a rete, ecc....), l'allargamento della sede stradale, la realizzazione di un cul-de-sac finale e il perfezionamento dei relativi parcheggi e marciapiedi, distribuiti e funzionali sia all'edificazione prevista che al contesto circostante;
- Posizionamento delle aree da cedere in prossimità di analoghe altre zone a uso pubblico;
- Concentrare tutta l'area destinata a verde lungo il tratto terminale di via Beato Arnaldo da Limena e il tratto iniziale di via Oglio, ottenendo così una continuità consistente dell'area destinata a verde pubblico, di forma omogenea e più regolare in aderenza con quello esistente dal "P.d.L. Primula"; tale scelta privilegia la possibilità di accessi diretti dalla strada principale e la migliore manutenzione e fruizione dell'area verde da tutto il contesto edificato, anche in prospettiva dell'attuazione delle previsioni di P.I. vigente di tutta l'area a nord (attuale tratto di strada bianca-via Arnaldo da Limena) a servizio del previsto Parcheggio e della zona a destinazione "Perequazione integrata";
- Mantenimento dello stato attuale dei luoghi in prossimità del confine nord/est, in particolare la conservazione della strada bianca, dell'esistente filare alberato e del fossato; il tutto a protezione e delimitazione naturale dell'area verde prevista.
- Estensione dell'area residenziale a sud, in continuità dell'insediamento residenziale esistente.

EDIFICAZIONE

L'articolazione della zona insediativa di nuova edificazione (a destinazione esclusivamente residenziale), prevede una tipologia edilizia coerente con la morfologia del tessuto circostante, sia per quanto riguarda l'altezza massima ammessa, sia sotto l'aspetto tipologico e d'orientamento degli edifici.

In particolare l'impianto degli edifici previsti sarà lungo l'asse est-ovest (come quelli esistenti fronteggianti) con un consistente spazio esterno di pertinenza per garantire una maggiore "penetrabilità visiva".

L'ipotesi planivolumetrica proposta (TAV.5), prevede la realizzazione di n° 2 lotti distinti:

- lotto 1) superficie lotto di mq. 2.152,51 con volume previsto di mc. 2.200,00;

tipologia: edificio "a schiera" o in alternativa due singoli edifici di tipo bifamiliare, che si svilupperà/svilupperanno su due piani fuori terra con un'altezza massima pari a ml. 6,50, con impianto lungo l'asse est-ovest;

- lotto 2) superficie lotto di mq. 2.225,52 con volume previsto di mc. 5.162,52;

tipologia: edificio plurifamiliare "in linea" o in alternativa due edifici che si svilupperà/svilupperanno su tre piani fuori terra, con un'altezza massima pari a ml. 9,00.

L'edilizia proposta ed espressa sommariamente con la sagoma degli edifici, rappresenterà un criterio di massima per la successiva e futura progettazione degli edifici sui lotti previsti.

OPERE IDRAULICHE

Ai fini della valutazione delle opere idrauliche inerenti all'urbanizzazione in esame, si fa riferimento espresso alla relazione tecnica a firma del dott. geologo Devi Fincato, con valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009, documento che è già stato allegato alla richiesta inoltrata al Consorzio di Bonifica, ottenendo parere favorevole.

Come si evince dalla Relazione Idraulica, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica, necessita la realizzazione di un vaso non inferiore a 304,7 mc.

Si precisa che le acque meteoriche dell'ambito in esame defluiscono interamente per declivio naturale verso lo scolo esistente a nord, posto a margine della strada bianca esistente (via Beato Arnaldo da Limena), in seguito convogliate in direzione est, verso via Querini.

Le sole acque prospicienti a via Oglio, vengono convogliate, attraverso alcune caditoie, direttamente nella pubblica rete fognaria di tipo misto.

Considerate le indicazioni ricevute dal Comune di Padova, circa l'impossibilità di realizzare tale vaso attraverso la formazione di un bacino "a cielo aperto", la scelta progettuale è conseguentemente caduta sul ricavo di un vaso interrato, da realizzare attraverso la posa di elementi scatolari in calcestruzzo armato prefabbricato, di sezione utile pari 1.00 x 1.60 ml, previsti lungo i lati nord ed est dell'ambito edificatorio. A quanto sopra è previsto il sovradimensionamento della condotta che, dal bacino di progetto, conduce al recapito finale (scolo su via B. Arnaldo da Limena), attraverso la posa di tubazioni in calcestruzzo roto-compresso (sezione Ø 800).

Al culmine delle nuove condotte, prima dell'immissione nel recapito finale, si prevede la posa di un manufatto di regolazione della portata, dimensionato secondo le indicazioni riportate nella relazione di valutazione idraulica (vedi elaborati grafici allegati – tav.07/a).

Il previsto volume di vaso avrà una capacità utile di 304.79 mc, superiore al minimo di invarianza idraulica.

Si precisa che, per ragioni legate alle pendenze utili e alle prescrizioni di AcegasApsAmga, le sole caditoie pertinenti all'area di parcheggio e all'allargamento stradale, previsti su via Oglio, saranno convogliate nella rete fognaria di tipo misto, già esistente. Tutte le restanti acque meteoriche avranno unicamente recapito nell'vaso sopra descritto.

Le acque nere, pertinenti ai previsti fabbricati da erigersi sui lotti n. 1 e 2, saranno immesse, attraverso la posa di nuove condotte e la posa di pozzetti allaccio, nella già descritta rete di acque miste che appare, per dimensioni e quote di scorrimento ben adatta alla ricezione.

Considerato che la strada, via Oglio, risulta quindi di fatto già servita completamente dalla rete di pubblica fognatura, le opere di fognatura nera sono da considerarsi quali allacci finali e saranno quindi oggetto di separata istanza, al momento della presentazione delle pratiche edilizie pertinenti agli edifici da realizzare sui lotti 1 - 2.

OPERE DI SOTTOSERVIZI

Come già evidenziato, le opere di urbanizzazione prevedono sostanzialmente l'allargamento/completamento di via Oglio, strada GIA' MUNITA di tutti i principali servizi, con particolare riferimento alle reti di ACQUEDOTTO, GAS, TELEFONIA ED ENERGIA ELETTRICA. Per via interrata infatti, sono presenti le pertinenti condotte che alimentano le utenze degli edifici esistenti.

Si tratterà ora di procedere all'estensione delle reti e all'allacciamento dei due nuovi lotti (già descritti) da realizzare lungo il lato opposto di via Oglio (lato est).

La ditta lottizzante provvederà a realizzare lo scavo occorrente, a sezione obbligata idonea alla rete. L'operazione di rinterro avverrà fino ad idonea quota con sabbia e successivamente utilizzando lo stesso materiale scavato (dopo avere effettuato le prove di tenuta e pressione); materiale che sarà steso a strati ed adeguatamente costipato, avendo cura di porre in opera, un doppio cordone di nastro avvisatore (posti a diverse profondità), onde evitare la rottura della condotta stessa in caso di futuri scavi.

Padova, 02/04/2019

I Progettisti