



VARIANTE AL PUA CON PRECISE DISPOSIZIONI PLANOVOLUMETRICHE



Progetto

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO PUA DIEMME**

Via Caprera Padova Italia - NCT FG 84, mapp 208

Committente		Amministratore				
DUBBINI SRL Via Battaglia 69 35020 Albignasego PD P.IVA 02296380286		Giannandrea Dubbini				
Progettista Architettonico		Responsabile				
 L&Z ARCHITECTS via noventana 192 35027 Noventa Padovana Padova Italy studio@lez-a.it tel. +39 049725181 fax +39 049725181, www.lezarchitects.it		Architetto Stefano Liccardo 				
Contenuto: RELAZIONE TECNICA						
elaborazione	Scala	N° Prog. 1912	DUB	TAV.	A	rev. -
percorso /Volumes/1TB LaCie P9220/DUB/PRESENTAZIONE PUA/DM Park_Progetto PUA.pln- ###		data 20/04/21				

1. PREMESSA

La presente Variante con precise disposizioni planovolumetriche al PUA DIEMME individuato in Via Caprera viene redatta in seguito alla delibera di proroga dei termini di validità del Piano Urbanistico Attuativo 2019/0263 del 29/04/2019, denominato PUA DIEMME - Ditta Diemme spa.

Il PUA vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale 2008/0003 del 14/01/2008.

Con atto registrato del 27/12/2018 del notaio Gottardo la Diemme Industria Torrefatti spa vendeva alla Dubbini srl la piena proprietà delle aree oggetto del piano attuativo fg 84 mappe 208 e i relativi atti autorizzativi.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

Il perimetro del PUA è individuato in un'area all'esterno delle mura cinquecentesche, più precisamente sito nel quartiere 5 Sud-Ovest e urbanisticamente delimitato a nord, est ed ovest rispettivamente da Via Garigliano, Via Caprera e Via Makallè. (Rif. Tav. 08.1) e comprende gli attuali marciapiedi a nord su via Garigliano e a est su via Caprera, per un totale di 6.195 mq circa.

3. PUA VIGENTE - CONSISTENZA VOLUMETRICA E DESTINAZIONE D'USO

L'ambito di intervento - sulla scorta dei dati contenuti nel PUA vigente - ha una consistenza volumetrica urbanistica consolidata di 13.551,04 mc su una superficie fondiaria di 6.195 mq per una densità edilizia equivalente pari a 2,18 mc/mq. I dati metrici dello stato di fatto sono documentati con Perizia Asseverata dal Geom. Matteo Baccharin - Collegio dei Geometri di Padova n. 3492 - datata 09.05.2008 allegata al PUA vigente e che si riallega per comodità e completezza .

Il PUA vigente prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la realizzazione di 12.362 mc a destinazione d'uso residenziale, 720 mc di sottotetto oltre alla realizzazione di 7.437 mc entroterra dei quali 2.454 mc destinati a parcheggio privato.

La volumetria totale autorizzata costruibile ammonterebbe quindi 20.517 mc.

Il progetto prevedeva la realizzazione di 36 unità abitative .

4. PUA VARIANTE - CONSISTENZA VOLUMETRICA E DESTINAZIONE D'USO

La nuova soluzione progettuale prevede l'applicazione della Legge Regionale n.14/2019 VENETO 2050 Art. 7 comma 1, la quale legittima un incremento volumetrico del 25% pari a $13.551,04 + 13.551,04 * 25\% = 16.938,80$ mc.

Di tale potenzialità edificatoria solo una minima parte viene sfruttata (7,83% anziché 25%) e utilizzata per la realizzazione dei garage privati posti al piano terra , lasciando per lo più invariata la cubatura destinata alle residenze. La variante proposta consta di 12.530,32 mc residenziali e 2.082 mc di parcheggi privati, per un totale di circa 14.612,32 mc interamente fuori terra. La nuova proposta prevede di fatto la realizzazione di **5.722 mc in meno rispetto al PUA vigente.**

Il calcolo della consistenza volumetrica di progetto riferisce a quanto previsto dalla L.R. 21/96 e successiva LR 04/2008.

Il progetto prevede la realizzazione di 30 unità abitative distribuite su 4 edifici .

5. PUA VARIANTE - STANDARD PRIMARI E SECONDARI

La soluzione proposta comporta, oltre a una notevole riduzione di cubatura, un minor utilizzo del suolo, una minore impermeabilizzazione dello stesso e una maggiore permeabilità visiva del verde pubblico rispetto al contesto.

La variante determina la cessione pubblica di aree destinate a strade e marciapiedi per una superficie totale di 397,12mq ricavata lungo Via Makallè e Via Garigliano. Si individuano inoltre, all'interno del perimetro del PUA, aree a standard primario in cessione pari a :

- 275,81 mq di parcheggio pubblico;
- 645,27 mq di standard a verde primario da sommarsi ad ulteriori 1368 ,44 mq d verde secondario per un totale di 2013,71 mq di aree a verde attrezzato e ceduto.

Si prevedono aree private destinate a parcheggio per 1.861 mq comprensive di spazi di manovra con 48 posti auto coperti e 16 scoperti per un totale di 64 posti auto a servizio di 30 residenze.

A fronte di 1.060 mq di aree destinate a parcheggio è disposta, secondo quanto previsto dall'art. 7 dell'allegato A del R.E., la messa a dimora di 18 alberature caducifoglie a chioma espansa lungo via Garigliano e via Makallè con relativa area di rispetto.

6. PUA VARIANTE - 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. Ing.Piergiorgio Toffan già presente e allegata al PUA vigente con valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009. Il Consorzio Bacchiglione Brenta si è espresso con parere favorevole del 23/11/2020 prot 2020/0152347 confermando gli invasi precedentemente calcolati a fronte della riduzione di impermeabilizzazione dell'area e del miglioramento della soluzione proposta . Come si evince dalla Relazione Idraulica, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica, necessita la realizzazione di un invaso non inferiore a 274,3 mc.

L'invaso è costituito principalmente da 2 manufatti:

- sviluppo in linea di 107 ml di manufatto in scatolare prefabbricato in calcestruzzo vibrato di dimensioni interne di 1,10 x 2,10 (m x m) posato ad una profondità, relativa alla generatrice inferiore dei manufatto, di -1,6 metri; in questo modo possiamo invasare 248,27 mc di acqua;
- Sviluppo in linea di 106 ml di tubo in calcestruzzo vibrato con diametro interno di 60 cm; in questo modo possiamo invasare 29,89 mc d'acqua;

Pertanto la capacità totale di invaso è di $278,16 > 274,30$ mc e quindi verificata (Rif. Tav. 08.15).

Le acque nere pertinenti alle 30 residenze saranno convogliate ed immesse attraverso la posa di nuove condotte e pozzetti di allaccio alla esistente rete fognaria. In particolare le

acque nere prodotte dalle residenze dei blocchi A e B saranno recapitate alla canaletta di scarico di via Garigliano, mentre le acque nere dei blocchi C e D saranno recapitate alla canaletta di via Makallè. (Rif. Tav. 08.13)

7. PUA VARIANTE - ACCESSIBILITA'

Il macrolotto individuato all'interno del perimetro del PUA prevede l'ingresso alle aree private attraverso 5 accessi carrai dei quali 1 individuato in via Caprera, 2 in via Garigliano, 2 in via Makallè. Tali accessi carrai permettono l'immediato raggiungimento dei parcheggi privati coperti, i quali sono individuati al piano terra e suddivisi entro la sagoma di 4 edifici plurifamiliari. Tutte le zone carrabili interne saranno realizzare in cemento drenante, in modo da rendere queste aree semi-permeabili.

Gli accessi pedonali all'area sono 3 di cui 2 privati pertinenziali alle residenze in via Garigliano e Caprera, uno pubblico per l'ingresso all'area verde attrezzata in via Caprera (Rif. Tav. 08.11).

La visitabilità e l'accessibilità all'area sono garantite dall'accesso carraio e pedonale all'angolo tra via Makallè e via Garigliano dove è assicurato un percorso privo di barriere architettoniche che mette in comunicazione il parcheggio disabili agli ingressi di ciascun blocco residenziale.

8. PUA VARIANTE - PERMEABILITÀ

Ai sensi dell'art. 62.1 comma 2b del R.E. L'indice di permeabilità del suolo è verificato quando uguale o superiore al 15% della superficie fondiaria. La superficie permeabile di progetto è di 2.424,6 mq pari al 39% di Sf e quindi verificata.

9. PUA VARIANTE - I FABBRICATI RESIDENZIALI

Il progetto contenuto nella variante a PUA conferma la demolizione del volume esistente di circa 13.551 mc urbanistici per permettere la costruzione di 30 residenze private individuate in 4 distinti blocchi.

I corpi di fabbrica si attestano su via Garigliano e via Makallè e delimitano l'area a verde pubblica posta a sud del PUA.

L'altezza dei 4 corpi di fabbrica è di 5 piani fuori terra per una altezza urbanistica massima di 15,45 ml < 18,00 ml max previsti da PUA. La scelta architettonica e tipologica (edifici singoli plurifamiliari) è coerente con la tipologia del tessuto circostante e assicura un alto livello di permeabilità visiva, diversamente da quanto disposto dal PUA vigente, il quale prevede la realizzazione di edifici in linea.

Al piano terra i garage privati sono disposti su due file a individuare al centro l'accesso pedonale, il vano scala con ascensore e il vano impianti. All'esterno ciascun corpo di fabbrica presenta un portico a protezione dei percorsi pedonali privati prospicienti l'area verde .

I 30 appartamenti totali sono suddivisi in 4 blocchi due contengono 8 appartamenti così suddivisi: al piano primo 3 unità , piano secondo e terzo 2 appartamenti da 3 camere ciascuno , al piano quarto un unico appartamento. Ciascun appartamento è caratterizzato dalla presenza di grandi superfici vetrate, al fine di dare continuità visiva e spaziale tra la zona giorno e le ampie terrazze che caratterizzano la composizione di facciata.

Altri due blocchi contengono 7 appartamenti ciascuno suddivisi in 2 appartamenti al piano primo secondo e terzo e un attico al piano quarto .

Le murature esterne saranno in multistrato con muratura di tamponatura interna in blocco di laterizio (spessore 30 cm) intonacato sul lato interno, pannello di isolamento termo-acustico (spessore 12 cm) intonacato verso l'esterno previa posa di rete di armatura a supporto (spessore 2 cm). In altre parti la finitura sarà realizzata con pannelli in legno multistrato o con rivestimento metallico.

I solai intermedi saranno costituiti da una struttura portante in laterocemento di 26 cm, da uno strato di 10 cm di alleggerito, dai pannelli radianti e dal massetto sotto pavimento e dal pavimento per un totale di 55 cm .

Il solaio di copertura è costituito da una struttura portante in laterocemento di spessore 26 cm, da una barriera al vapore, da uno strato di isolante di 15 cm, da un massetto di pendenza e una doppia guaina finale incrociata.

Le stratigrafie esatte saranno desunte dal calcolo relativo all'isolamento termico relativo alla legge 10/91.

I davanzali delle finestre saranno realizzati con pietra naturale. I pavimenti di tutti i vani costituenti la zona giorno (ingresso, cottura, soggiorno, bagno, disimpegno e lavanderia), saranno pavimentati con tavole di legno prefinito e/o piastrelle di grès di grande formato , mentre le terrazze e i portici con piastrelle antigelive o materiali lapidei opportunamente trattati.

I pavimenti delle camere da letto saranno realizzati con pavimento in legno tipo rovere.

I materiali utilizzati per le facciate sono l'intonaco con colorazione materica tenue , i rivestimenti metallici / lignei o similari in contrasto e il metallo di colore grigio scuro utilizzato sia per i telai dei serramenti che per i parapetti .

L'immagine dei fabbricati è variegata e mutevole , ampie terrazze cingono gli appartamenti aumentando la privacy e la dimensione visiva dell'appartamento dall'interno . Tutte le unità abitative ad eccezione di due mini appartamenti hanno le zone giorno rivolte verso il parco centrale ,le ampie vetrate dei soggiorni e le generose terrazze permettono una continuità visiva con lo spazio verde.

10. ITER PROCEDURALE

Il PUA prevede che nella fase di adozione/approvazione la Giunta Comunale dichiari la sussistenza delle così dette precise disposizioni per consentire la contestuale realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che dei fabbricati, mediante una unica SCIA alternativa al Permesso di costruire.

Sarà consentita la demolizione dei fabbricati esistenti con SCIA alternativa al PDC anche separatamente se necessario

La documentazione allegata alla variante al PUA contiene quindi ogni dettaglio e specifica necessaria allo scopo.