

progettazione

progettista

INGEGNERIA - ARCHITETTURA - URBANISTICA - SICUREZZA



G.S.P. s.r.l.

Via Collodi, n. 2 - PADOVA (PD)

UFFICI:

Via Roma, n. 130/B- Albignasego - PD

Tel./Fax 049.8625710

email: garengogsp@gmail.com

architetto
SANDRO GARENKO

Ditte proprietarie

Lazzaretto Daniela

Lazzaretto Livio

Lazzaretto Luciano

Lazzaretto Roberto

Cavraro Regina

Lazzaretto Marco

Lazzaretto Alessia

Sartore Elda

G.S.P. s.r.l.

luogo

**COMUNE DI PADOVA
PROVINCIA DI PADOVA**

data

fase progettuale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

nome file

CHV_PUA_all.A.dwg

progetto

URBANIZZAZIONE VIA CHIESA VECCHIA

scala

titolo elaborato

elaborato

relazione tecnica

all. A

1 – PREMESSA

La ditta richiedente è composta dai sotto elencati proprietari dei terreni situati in località Via Chiesa Vecchia, censiti al N.C.T., Comune di Padova, Fg. 179 e precisamente:

1. Lazzaretto Daniela per la quota di $\frac{3}{45}$, Lazzaretto Livio per la quota di $\frac{9}{45}$, Lazzaretto Luciano per la quota di $\frac{27}{45}$, Lazzaretto Roberto per la quota di $\frac{3}{45}$, Cavarro Regina per la quota di $\frac{1}{45}$, Lazzaretto Marco per la quota di $\frac{1}{45}$, Lazzaretto Alessia per la quota di $\frac{1}{45}$ del terreno censito al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 437 per una superficie di 826 mq.

2. G.S.P. per la quota di $\frac{1000}{1000}$ del terreno censito al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 501 per una superficie di 8.879 mq.

3. Spigolon Maurizio per la quota di $\frac{1}{2}$, Spigolon Paolo per la quota di $\frac{1}{2}$ del terreno censito al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 503 per una superficie di 39 mq.

4. Lazzaretto Roberto per la quota di $\frac{3}{6}$, Cavarro Regina per la quota di $\frac{1}{6}$, Lazzaretto Marco per la quota di $\frac{1}{6}$, Lazzaretto Alessia per la quota di $\frac{1}{6}$ del terreno censito al N.C.T..

Fg. 179 - Map. 504 per una superficie di 2.651 mq.

5. Lazzaretto Daniela per la quota di $\frac{3}{27}$, Lazzaretto Livio per la quota di $\frac{9}{27}$, Lazzaretto Luciano per la quota di $\frac{9}{27}$, Lazzaretto Roberto per la quota di $\frac{3}{27}$, Cavarro Regina per la quota di $\frac{1}{27}$, Lazzaretto Marco per la quota di $\frac{1}{27}$, Lazzaretto Alessia per la quota di $\frac{1}{27}$ del terreno censito al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 506 per una superficie di 3.000 mq.

6. Lazzaretto Luciano per la quota di $\frac{1}{2}$ e Sartore Elda per la quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni censiti al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 508 per una superficie di 1.035 mq.

7. Spigolon Maurizio per la quota di $\frac{1}{2}$, Spigolon Paolo per la quota di $\frac{1}{2}$ del terreno censito al N.C.E.U. Sez C, Foglio 9, mapp. 881, e al N.C.T.

Fg. 179 - Map. 530 per una superficie di 353 mq.

Tali terreni sono ricompresi all'interno di un'area pari a 17.267 mq classificata dal vigente P.R.G. come "zona di perequazione integrata", disciplinata dall'art. 16 bis delle N.T.A..

Si precisa che i signori Spigolon Maurizio e Spigolon Paolo autorizzano che l'area di cui al mapp. 503 e 530 sia destinata nel Piano Attuativo per lo sfruttamento della volumetria prevista dalla destinazione a "zona perequativa integrata" a verde privato. La capacità edificatoria di tale area viene in parte concentrata ed in parte asservita a favore del mapp. 501 del foglio 179 C.T. di Padova di proprietà della società G.S.P. srl.

A tal fine i signori Spigolon Maurizio e Spigolon Paolo autorizzano e delegano la società G.S.P. srl. a redigere il Piano Attuativo e a ricomprendere all'interno dell'ambito di Lottizzazione anche l'area di loro proprietà con la destinazione di verde privato.

(Atto notaio Vincenzo Attianese, rep. N. 11.550, del 02 febbraio 2012)

In base alla disciplina approvata:

$$\text{mq } 17.267,00 * 0.25 = 4.317,00 \text{ mc}$$

di cui ai suddetti proprietari è consentita la realizzazione di complessivi 4.197,00 mc. di volumetria residenziale in quanto proprietari di 16789,00 mq. di superficie interna all'ambito, previa la cessione del 70% dell'area di proprietà al Comune per la realizzazione di servizi pubblici tra i quali l'area per la realizzazione di una Palestra di quartiere.

2 - AMBITO DEL P.U.A.

Il P.U.A. oggetto della richiesta di approvazione interessa un'area di mq. 17.267,00 compresa tra Via Chiesavecchia ad ovest, via G. Brunetta ad est e Via A. Guidi a sud.

La destinazione urbanistica secondo il P.R.G. vigente è la seguente:

- Zona di perequazione integrata: 17.335,30 mq.

L'ambito del P.U.A. comprende aree di proprietà pubblica e privata.

Precisamente:

Area comunale: 478.10 mq.

Aree private: 16.788,90 mq.

L' area di proprietà pubblica definitiva, pari al 70% della superficie d'ambito è stata calcolata come segue:

$$\text{mq. } 17.267,00 * 0,70 = 12.086,90 \text{ mq.}$$

di cui mq. 478.10 già di proprietà comunale, per cui l'area da cedere definitiva è pari a :

$$\text{mq. } 16.788,90$$

come prevede la normativa vigente.

DATI METRICI		
	P.R.G.	PROGETTO
Superficie territoriale ambito d'intervento (Sz) (mq.)	17.335	17.267
Superficie edificabile (30%) 0,30 x (Sz') = (Se) (mq.)	5.201	5.031
Superficie a servizi 0,70 x (Sz') = (mq.)	12.135	12.236
Volume perequato 0,25 x (Sz') = V (mc.)	4.197	
Perimetro d'ambito (ml.)	913	911
Differenza perimetro d'ambito (P.R.G.- progetto) < 10% ambito P.R.G. (ml.)	ml. 913 * 10% = 91 >1,7	

3 – ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

L'organizzazione urbanistica dell'aree prevede:

- un sistema di spazi pubblici destinati ad aree verdi ed aree verdi attrezzate che si articolano a nord e ad est in continuità con il verde esistente con la finalità di offrire una consistente dotazione di spazi pubblici a servizio del nuovo insediamento, dell'adiacente campo sportivo nonché dei nuclei residenziali esistenti;
- la disposizione di parcheggi lungo il lato est di via Chiesa Vecchia (attualmente sprovvista) e di un'area parcheggi a nord di via Chiesa Vecchia tale da consentire una viabilità più fluida rispetto alla situazione esistente;

- la concentrazione dell'edificazione sul lato Sud-Ovest dell'area di proprietà in continuità con l'attuale struttura insediativa consolidata.

L'organizzazione interna dell'area è coerente alle indicazioni formulate da AGENDA 21 relativamente alle Linee guida all'elaborazione del P.A.T.

4 - EDIFICAZIONE

Il volume residenziale ad uso privato di nuova edificazione risulta pari a 4.197,00 mc..

La tipologia edilizia prevista per l'edificazione privata rispetta le previsioni del Piano guida.

Le altezze massime previste dal piano sono pari a ml. 8,50.

5 – AREE DA CEDERE E ATTREZZARE

La quantità di aree a servizi delle quali è previsto l'attrezzamento è superiore agli standard richiesti che sono così dimensionati:

Parcheggio 1°	3,5 mq/ab x 29 ab (4.315 mc.:150mc./ab)	=102 mq.
verde1°	8,0 mq/ab x 29 ab	=232 mq.

La superficie degli spazi pubblici previsti dal Piano attuativo è di 1105,00 mq. di cui:

305 mq. Destinati a parcheggio pubblico

800 mq. Destinati a verde pubblicoPP

Le aree a servizi in progetto risultano essere ampiamente superiori a quanto previsto dalla normativa vigente.

6 – RETI SERVIZI

Verranno realizzati i necessari servizi a rete (acqua, gas, enel, telecom, fognature, illuminazione pubblica), secondo le indicazioni degli Enti erogatori e come indicato nelle tavole n. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 - 13.

La rete di smaltimento delle acque piovane verrà predisposta in conformità alle condizioni di rilascio del parere idraulico preventivo del Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Il progettista

Arch. Sandro Garengo