



COMUNE DI PADOVA

Quartiere n. 3 Est Brenta - Venezia, Forcellini, Camin

Titolo:

Area di Perequazione Integrata - via delle Granze
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "Green Village"

Data:

giugno 2012

Agg:

AII. A

RELAZIONE TECNICA

STUDIO MOCELLINI

tel/fax 049 774305

mail studiomocellini@libero.it

Mocellini Geom. Stefano – via Vigonovese n. 25 Padova

Mocellini Ing Marco – via Giacosa n. 5 Padova

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Green Village" consiste in un'area situata a Padova, in località Camin, lungo via delle Granze, destinata dal P.R.G. vigente a zona di perequazione integrata.

In data 04/08/11, prot. n. 0191592, è stata presentata al Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Padova domanda di delimitazione d'ambito di intervento per la successiva definizione del P.U.A. In data 05/10/11, la V Commissione Consiliare ha dato parere favorevole alla delimitazione d'ambito proposta.

A seguito dell'approvazione dell'ambito di intervento in data 28/11/11 con delibera di C.C. n. 2011/0100, viene presentata proposta di Piano Urbanistico Attuativo.

Catastralmente l'area soggetta a piano attuativo è individuata al N.C.T.R. al Foglio 147 dal mappale n. 862, di proprietà dei proponenti il piano sig.ri Menegazzo Vanda e Adriana, Borgato Fabio, Ennio e Ivano – in giallo); le rimanenti aree, di superficie esigua, comprese all'interno della zona di perequazione integrata sono escluse dall'ambito di intervento in quanto i rispettivi proprietari hanno scelto di non aderire al piano.

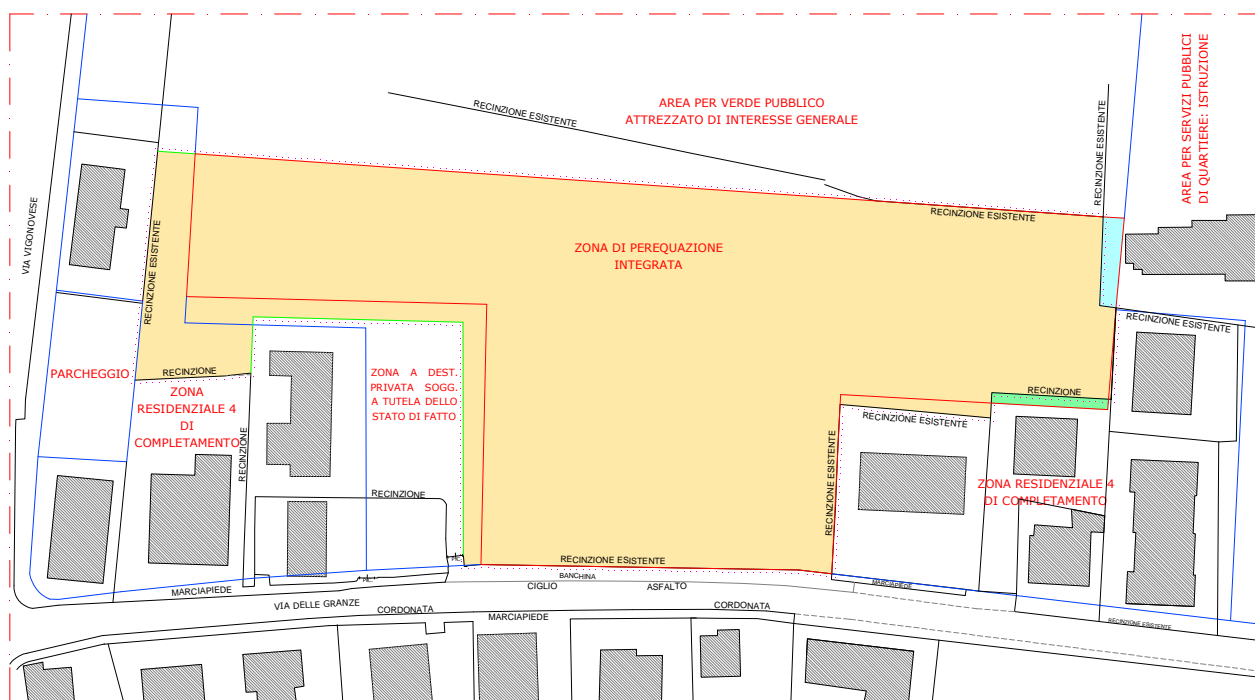


Figura 1: Mosaico proprietà

L'ambito di intervento risulta quindi identificato dal mappale 862 che comprende oltre che la superficie destinata a perequazione anche porzioni a destinazione diversa e più precisamente:

- Zona di perequazione integrata	mq	12.682,99
- Zona residenziale 4 di completamento di cui si prevede l'accorpamento	mq	737,85
- Zona residenziale 4 di completamento non accorpabile	mq	112,05
- Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto	mq	620,40

La perimetrazione delle diverse zone di PRG è stata determinata dal Comune di Padova, settore pianificazione urbanistica, in seguito a domanda di definizione grafica delle previsioni di PRG presentata dai proponenti in data 11/09/08 prot. 240257; tale perimetrazione è stata in seguito sovrapposta al rilievo topografico eseguito con strumento sul posto.

Dal rilievo topografico la superficie reale del mappale 862 risulta essere pari a 14.153,28 mq mentre la superficie catastale corrisponde a 14.263 mq.

La superficie destinata a zona di perequazione integrata compresa nell'ambito di piano, invece, è pari a 12.682,99.

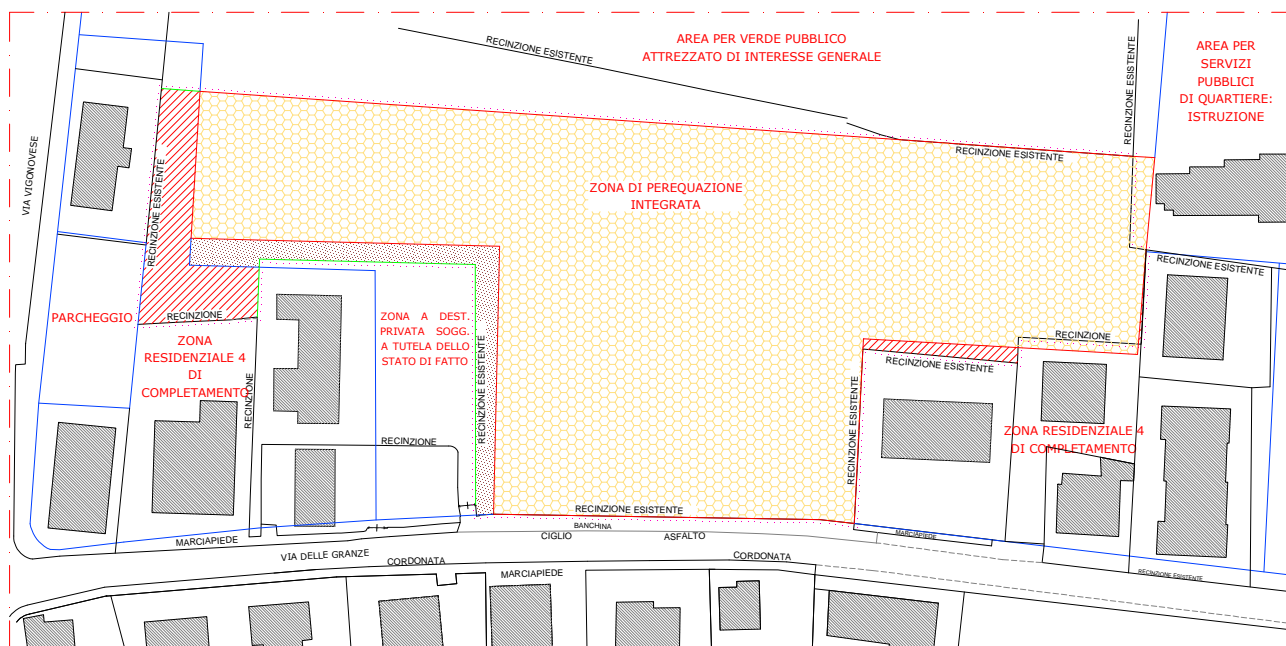


Figura 2: Destinazione di PRG del mappale 862 corrispondente all'ambito di intervento

Il mappale 862, corrispondente all'ambito di intervento, è pervenuto in proprietà ai sig.ri Menegazzo Vanda e Adriana, Borgato Fabio, Ennio e Ivano per atto di successione in morte di Menegazzo Alleanza Renata del 11/11/97 prot. n. 2757, atto di successione in morte di Menegazzo Giorgio del 11/04/06 prot. n. 726 e atto di successione in morte di Menegazzo Ofelia del 22/04/93 prot. n. 876.

Tale mappale risulta dal frazionamento n. 8446 nell'anno 1975, che ha determinato il confine Est tra l'area di proprietà dei proponenti e l'area di proprietà Comune di Padova e ZIP, e dal frazionamento n. 2462 nell'anno 1990 che ha formato il mappale 862 individuando il confine Sud.

STUDIO DELLO STATO DI FATTO

Il Piano Urbanistico Attuativo descritto nella presente relazione riguarda l'area, destinata dal P.R.G. vigente a zona di perequazione integrata, sita in via delle Granze, in località Camin, in prossimità dell'incrocio con via Vigonovese, una delle principali direttrici provenienti da est verso il centro della città.

L'area, situata in zona prettamente residenziale, è delimitata a Nord e a Sud da lotti edificati a destinazione abitativa, a Ovest da via delle Granze, mentre a Est con un'area di proprietà in parte del Comune di Padova e in parte del Consorzio per la Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova (ZIP) destinata a verde pubblico attrezzato di interesse generale dove è stato realizzato un campo sportivo con annessi spogliatoi per il gioco del calcio.

A Sud-Est, inoltre, l'area confina con un lotto, anch'esso di proprietà del Consorzio ZIP, destinato a servizi pubblici di quartiere – istruzione dove è stato realizzato il polo scolastico "Levi Civita".

L'edificato limitrofo è di tipo estensivo, costituito per lo più da edifici residenziali a 2/3 piani che caratterizzano tutto il quartiere di Camin, con la presenza, in particolare lungo la via principale, di negozi ai piani terra degli edifici.

Dall'inquadramento dell'area oggetto di intervento è facile quindi individuare le caratteristiche principali e le specificità della zona, situata nei pressi della linea di divisione dell'abitato residenziale con la zona industriale, in una zona ricca di servizi, in particolare di verde attrezzato a vocazione sportiva.



Figura 3: Area oggetto di intervento

Le linee guida seguite nella definizione della proposta di piano, descritta in dettaglio nei paragrafi successivi, sono state quindi quelle della valorizzazione dell'area e delle sue caratteristiche, progettando un'edificazione integrata con il tessuto edilizio circostante e ricercando la maggiore fruibilità delle aree a servizi previste.

PROPOSTA DI PIANO

All'interno dell'area oggetto di intervento, ai sensi dell'art. 16 NTA, è stata individuata un'area di concentrazione dell'edificato pari al 30% della superficie territoriale di perequazione entro la quale collocare la capacità edificatoria di progetto, mentre il rimanente 70% verrà destinato a servizi e ceduto gratuitamente al Comune.

La proposta progettuale fa riferimento all'attuale urbanizzazione del sito ed ai criteri predisposti dall'Amministrazione per la progettazione dei PUA nelle zone di perequazione.

Lo stato di urbanizzazione, come già in parte anticipato, presenta, proprio in adiacenza all'incrocio di via Vigonovese e via delle Granze, la "classica" edificazione con fabbricati in aderenza o con distanze fra loro talmente ridotte da costituire delle "quinte" edificate che si dipartono in modo ortogonale proprio dall'incrocio.

L'area oggetto di intervento con la soluzione proposta completerà, in coerenza con l'edificazione esistente, la "quinta" ad Est di via delle Granze attestandovi parte dell'edificazione privata e l'edilizia residenziale pubblica.

Tale soluzione risponde ai criteri previsti dall'Amministrazione che prevedono che le opere di urbanizzazione debbano essere funzionali sia all'edificazione che alla funzione della zona a servizi prevedendone una ubicazione tale da consentirne la fruibilità agevole da parte dei nuovi residenti che un collegamento per la fruibilità della restante area a servizi.

La presente soluzione, in breve, propone, una edificazione coerente con il "disegno urbanistico" esistente che prevede l'area destinata ad edilizia residenziale pubblica posta su via delle Granze e un'unica viabilità di penetrazione sia per i nuovi residenti che per l'area a servizi evitando più strade in uscita a ridosso dell'incrocio. La nuova viabilità consentirà di evitare l'accesso agli impianti sportivi esistenti dalla zona industriale garantendo la sicurezza nell'accesso.

Alla superficie di perequazione privata edificabile viene in aggiunta accorpata l'area destinata a zona residenziale 4 di completamento facente parte del mappale 862 situata a Nord del lotto. Tale area viene trasposta in quanto possedente già le caratteristiche geometriche e di accessibilità necessarie per l'autonoma edificabilità, come dimostrato in fase di delimitazione d'ambito e come approvato con delibera C.C: n. 2011/0100 del 28/11/2011.

La proposta di piano prevede quindi la trasposizione della superficie equivalente all'area destinata a zona 4 di completamento in proprietà prevedendo la cessione al Comune di Padova della superficie equivalente agli standard urbanistici previsti per il volume edificabile, quantificata in 115,64 mq.

La superficie destinata a zona 4 di completamento residua presente a Sud del lotto (in magenta), invece, non risulta accorpabile in quanto non edificabile autonomamente e verrà ceduta al comune in aggiunta alla superficie di perequazione a servizi.

Si prevede di cedere inoltre al comune una porzione di superficie in proprietà a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto in modo da non creare aree interstiziali non fruibili, corrispondente a 99.67 mq.

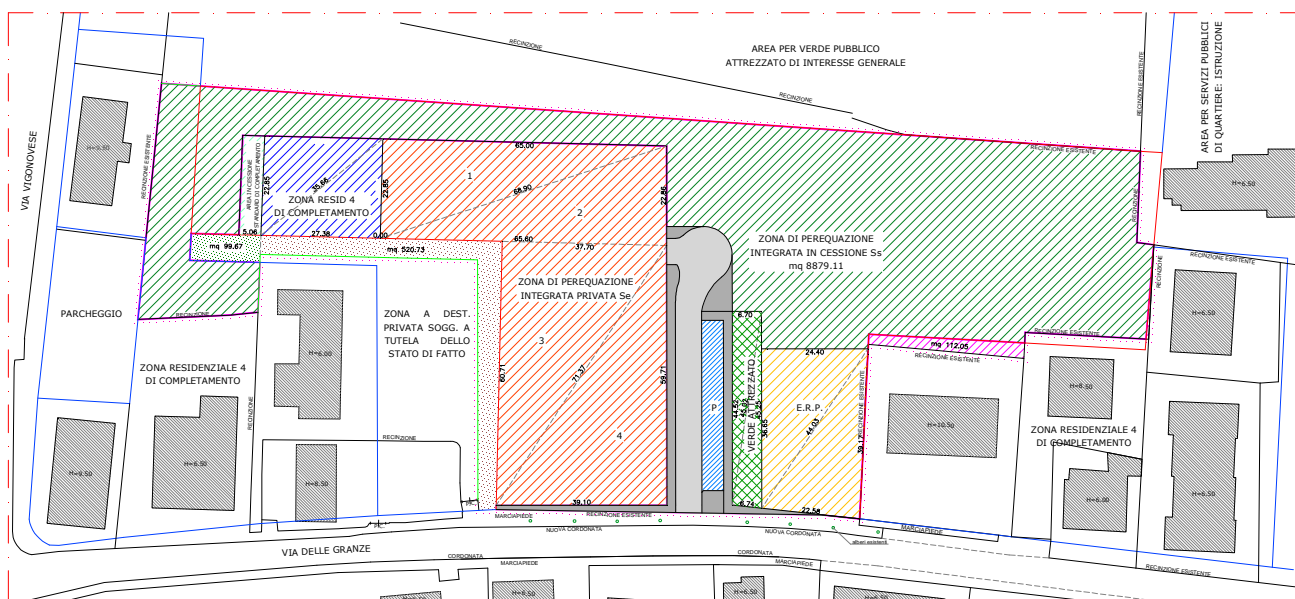


Figura 4: Proposta di piano

La zona di perequazione destinata a servizi che sarà ceduta al Comune è stata individuata all'interno dell'ambito di intervento in modo da garantire la continuità con le aree pubbliche adiacenti situate a Est (verde pubblico di interesse generale – impianti sportivi) e a Sud (servizi pubblici di quartiere – istruzione).

La soluzione progettata, indicata in Figura 4 con colore verde, permette di valorizzare le aree pubbliche esistenti, arricchendole di un'area ampia e fruibile.

La porzione di superficie a servizi che si sviluppa sul lato Nord ha lo scopo invece di ampliare la zona a verde situata a Nord-Est e di collegare l'area che verrà ceduta al Comune con il parcheggio esistente situato su via Vigonovese, e collegarla con l'area Squizzato-Poste. L'area a servizi così disposta permette in futuro la realizzazione di una pista ciclabile interamente separata dalla viabilità automobilistica che colleghi la via Vigonovese alle aree a servizi esistenti e di nuova istituzione, rendendo quindi l'intera zona maggiormente accessibile e fruibile in sicurezza da più parti, sia da via Vigonovese e che da via delle Granze, evitando l'accesso agli impianti sportivi da via Lisbona, strada di accesso ai capannoni della ZIP poco frequentata nelle ore serali.

In seguito viene riassunto il calcolo delle superfici e la proposta di piano che rispetta ed in alcuni casi migliora i limiti previsti da PRG.

Calcolo Superfici

Totale superficie di proprietà mappale 862		14.153,28	mq
Superficie territoriale zona di perequazione integrata aderenti al piano	Sz	12.682,99	mq
Superficie zona di perequazione integrata a servizi da cedere	Ss (=0,70*sz)	8.878,09	mq
Superficie zona di perequazione integrata edificabile privata	Se (=0,30*sz)	3.804,90	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento compresa nell'ambito		737,85	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento da cedere (standard)		115,00	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento edificabile		622,85	mq
Superficie area a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto		620,40	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento non accorpabile		112,05	mq

Proposta di piano

Superficie territoriale zona di perequazione	Sz	12682,99	mq
Superficie zona di perequazione edificabile privata prevista dal piano	Se	3803,88	mq
Superficie zona di perequazione a servizi in cessione prevista dal piano	Ss=Sz-Se	8879,11	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento compresa nell'ambito		737,85	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento in cessione (standard)		115,64	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento edificabile		622,18	mq
Superficie area a dest. resid. 4 di completamento non accorpabile in cessione		112,05	mq
Superficie area a dest. privata soggetta a tutela dello stato di fatto in cessione		99,67	mq
Superficie area a dest. privata soggetta a tutela dello stato di fatto in proprietà		520,73	mq
TOTALE SUPERFICIE IN CESSIONE		9206,46	mq
TOTALE SUPERFICIE IN PROPRIETA'		4946,79	mq
TOTALE SUPERFICIE		14153,28	mq

Come previsto dalle NTA e dai "Criteri per la progettazione dei P.U.A. nelle zone di perequazione integrata ed ambientale e per l'attuazione degli interventi nelle zone di perequazione urbana", le opere di urbanizzazione sono state ricavate sia nella zona di perequazione privata sia nella zona destinata a servizi, collocando le strade e i parcheggi in posizione baricentrica, in modo da renderli funzionali sia alla nuova edificazione prevista dal piano sia alla fruizione della zona a servizi.

La strada e i parcheggi come previsti dal piano vengono quindi a costituire un unico asse infrastrutturale a servizio sia dei nuovi residenti sia della comunità, "risparmiando" parti di territorio preziose ai fini delle previsioni di utilizzo delle aree a servizi.

Come indicato in Figura 5 e più dettagliatamente negli elaborati progettuali, la strada si inserisce al centro del lotto, tra la superficie privata e quella destinata a servizi, in modo da poter servire entrambe, garantendo la necessaria visibilità e accessibilità oltre che permettere la penetrazione all'area a servizi per l'accesso agli impianti sportivi esistenti e di futura realizzazione da via delle Granze.

Dalla rotatoria posizionata alla fine della strada per invertire il senso di marcia si sviluppa la strada privata per l'accesso alle abitazioni che è stata ricavata all'interno della superficie a destinazione privata.

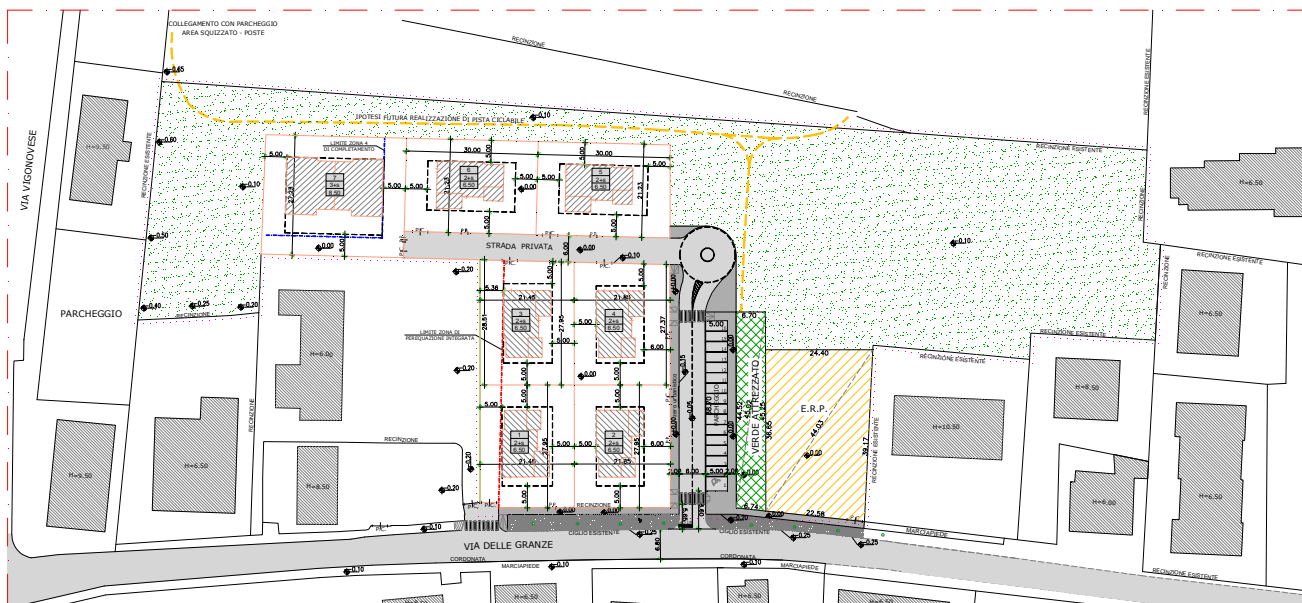


Figura 5: Planivolumetrico

Lungo la nuova viabilità di progetto si sviluppano i parcheggi per una superficie pari a 193,50 mq maggiore di quanto richiesto dagli standard minimi. La loro posizione e la distribuzione allungata fanno sì che possano essere messi a disposizione oltre che dei futuri residenti e dei fruitori dell'area pubblica anche di chiunque di passaggio per via delle Granze ne necessiti.

Il verde attrezzato previsto dagli standard di urbanizzazione primaria per un'area di 300,73 mq è stato inserito a Sud della strada pubblica di accesso, in modo da creare un corridoio verde, attrezzato con panchine e alberature, utilizzabile dagli abitanti dell'ambito e del quartiere a piedi o in bicicletta, senza interferenze col traffico veicolare di via Granze, in diretto collegamento con la zona a servizi posta a Est.

Il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), situato nell'ambito della zona da cedere al Comune, è stato posto in prossimità del nucleo edificato posto a Sud del lotto di intervento, in modo da definire la continuità dell'edificazione su via delle Granze già presente nel lato opposto della strada. Tale posizione garantisce la funzionalità dell'area che risulta ben servita sia in termini di accesso che di parcheggio.

La rimanente superficie destinata a servizi in cessione al Comune verrà sistemata a prato alberato secondo gli indici ecologici previsti dall'art. 16 p.3 delle N.T.A. del P.R.G., e dovrà essere utilizzata prioritariamente a verde ai sensi dell'art. 16 comma 3.1 delle N.T.A. del P.R.G.

Calcolo standard richiesti

VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO AMBITO DI PIANO		
Volume edificabile zona di perequazione integrata	3170,75	mc
Volume edificabile zona residenziale 4 di completamento	1475,70	mc
Volume edificabile edilizia residenziale pubblica ERP	792,69	mc
TOTALE VOLUME EDIFICABILE PER CALCOLO STANDARD	5439,14	mc
Abitanti (volume/150)	37,00	abitanti
Verde attrezzato (8 mq/ab)	296,00	mq
Parcheggio (3,5 mq/ab)	129,50	mq
TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI	425,50	mq

Standard previsti dal piano

Verde attrezzato	300,73	mq
Parcheggio in cessione	193,50	mq
TOTALE STANDARD URBANISTICI PREVISTI	494,23	mq

Nella zona di perequazione privata è stata prevista la realizzazione di tipologie esclusivamente residenziali a bassa densità.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 6 edifici unifamiliari, con altezza massima pari a 6.50 m corrispondente a 2 piani più l'eventuale sottotetto, che ben si inseriscono nel contesto urbanistico ed ambientale dell'area.

Nel lotto destinato a zona 4 di completamento si prevede invece la realizzazione di un edificio bi/trifamiliare a due o tre piani più eventuale sottotetto con altezza massima pari a 8.50 m.

L'edificazione così prevista dal piano si sviluppa quindi garantendo un basso impatto ambientale e integrandosi con il tessuto edilizio circostante, caratterizzato da tipologie residenziali qualificabili come condomini, ad altezza prevalente di 3 piani e case uni/bi familiari o a schiera con un'altezza prevalente di 2 piani.

La collocazione prevista consente inoltre la scelta dell'orientamento ottimale per ogni nuovo edificio previsto dal piano, che verrà progettato e costruito perseguendo gli obiettivi di risparmio energetico, salvaguardia dall'inquinamento e utilizzo delle fonti energetiche alternative.

Gli ingressi carrai e pedonali a servizio dei nuovi fabbricati previsti dal progetto sono stati studiati in modo da suddividere le aree di proprietà in porzioni ad uso esclusivo senza parti comuni e più precisamente:

- 1 ingresso dalla strada pubblica di nuova previsione a distanza di circa 28 m dall'incrocio;
- 5 ingressi dalla strada privata di nuova previsione collegata alla strada pubblica tramite rotatoria di fine via;

- 1 ingresso da via delle Granze, posto a distanza di circa 40 m dall'incrocio, arretrato rispetto al ciglio stradale di circa 6 m, in adiacenza a passo carraio esistente a servizio delle abitazioni poste a Nord del lotto.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica è stata presentata la proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativa alla zona di perequazione di via Granze in località Camin, accompagnata dalla proposta di piano che contiene le previsioni di progetto dal punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico.

Tale proposta delinea le linee guida e i criteri di progettazione che saranno seguiti nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di ogni singolo edificio previsto. Le previsioni indicate in questa fase potranno comunque essere variate e precisate nelle successive fasi di progetto, pur in coerenza con i criteri di progetto qui esposti.

Le linee guida definite nella proposta di piano sono coerenti alle NTA e ai "*Criteri per la progettazione dei P.U.A. nelle zone di perequazione integrata ed ambientale*" definite dal Comune di Padova, ed in particolare possono essere così riassunte:

- Concentrazione dell'edificato posizionata in prossimità del nucleo edificato esistente;
- Nuova viabilità di accesso e penetrazione il più possibile funzionale sia per la superficie privata sia per la zona a servizi, ricavabile nell'area a servizi in cessione.
- Realizzazione di area a servizi in diretta adiacenza alle altre aree pubbliche esistenti in modo da garantirne lo sviluppo e l'espansione, vista e considerata la vocazione sportiva della zona.
- Possibilità di collegamento tra aree pubbliche attualmente isolate mediante un corridoio verde che consenta la possibilità di realizzare un nuovo percorso ciclo-pedonale interno all'area in cessione
- Ridotto impatto ambientale e integrazione con il tessuto edilizio esistente della nuova edificazione;
- Risparmio energetico, salvaguardia dell'inquinamento e utilizzo di fonti energetiche alternative.

Padova, giugno 2012

I tecnici
Geom. Stefano Mocellini

Ing. Marco Mocellini