



COMUNE DI PADOVA

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

Titolo: Area di Perequazione Integrata - via delle Granze PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "Green Village" VARIANTE NON SOSTANZIALE	Data appr. PUA: febbraio 2013
	Data Variante: aprile 2015
	Agg: 30 aprile 2015

All. **A**

RELAZIONE TECNICA VARIANTE

STUDIO MOCELLINI

tel/fax 049 774305

mail studiomocellini@libero.it

Mocellini Geom. Stefano – via Vigonovese n. 31 Padova

Mocellini Ing Marco – via Vigonovese n. 31 Padova

PREMESSE

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Green Village", oggetto della presente richiesta di variante non sostanziale, in seguito descritta, coinvolge l'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, da parte degli allora proprietari signore Menegazzo Vanda e Adriana, signori Borgato Fabio, Ennio e Ivano, proposta di Piano Urbanistico Attuativo, che viene approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2013/0078 del 26/02/2013.

Successivamente all'approvazione, in seguito alla cessione da parte dei proponenti il piano dell'intera area (individuata al N.C.T.R. al Foglio 147 dal mappale n. 862) alla ditta R.B. Immobiliare s.a.s. di Donola Maurizio & C., il Comune di Padova stipula con detta società convenzione per la cessione dell'area, con atto notaio Sasso del Verme rep. n. 32603 del 23/12/2013.

A seguire si riportano i dati principali dell'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo, identificata interamente dal mappale 862 che comprende oltre che la superficie destinata a zona di perequazione integrata anche porzioni a destinazione diversa, più precisamente descritte nella tabella seguente:

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

STUDIO DELLO STATO DI FATTO

La presente proposta di variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo descritta 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.

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.



Figura 1: Area oggetto di intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – STATO AUTORIZZATO

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 viene collocata la capacità edificatoria di progetto, mentre il rimanente 70% viene destinato a servizi e verrà ceduto gratuitamente al Comune.

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.

Viene inoltre ceduta 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.

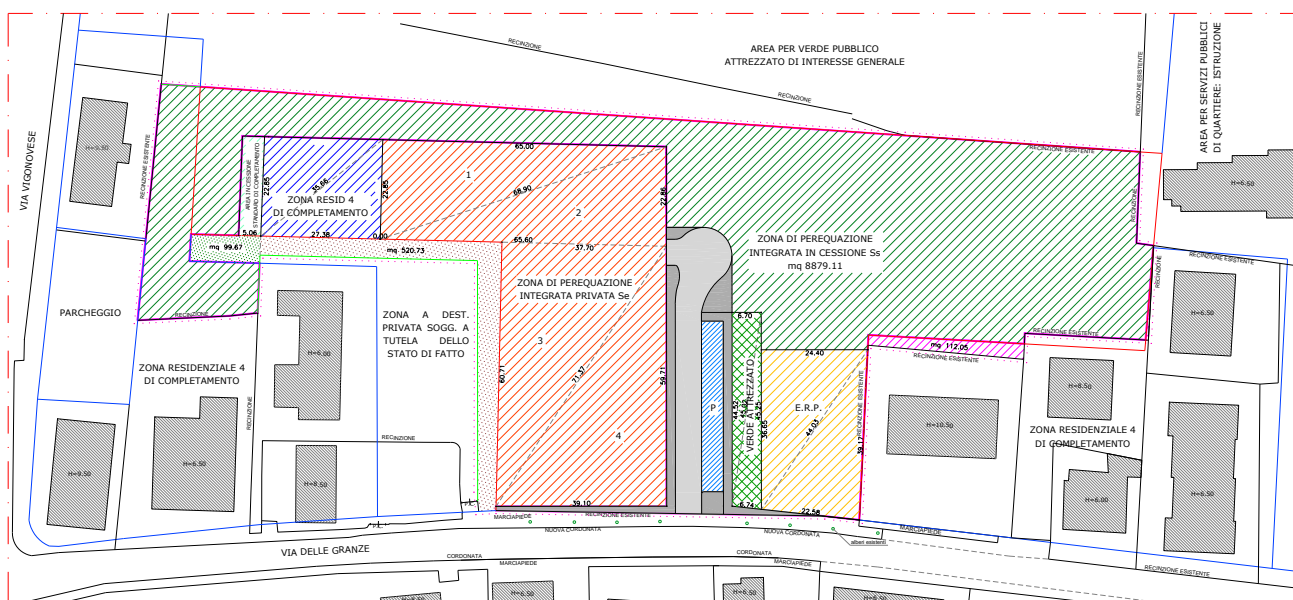


Figura 2: Piano approvato

Piano approvato

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

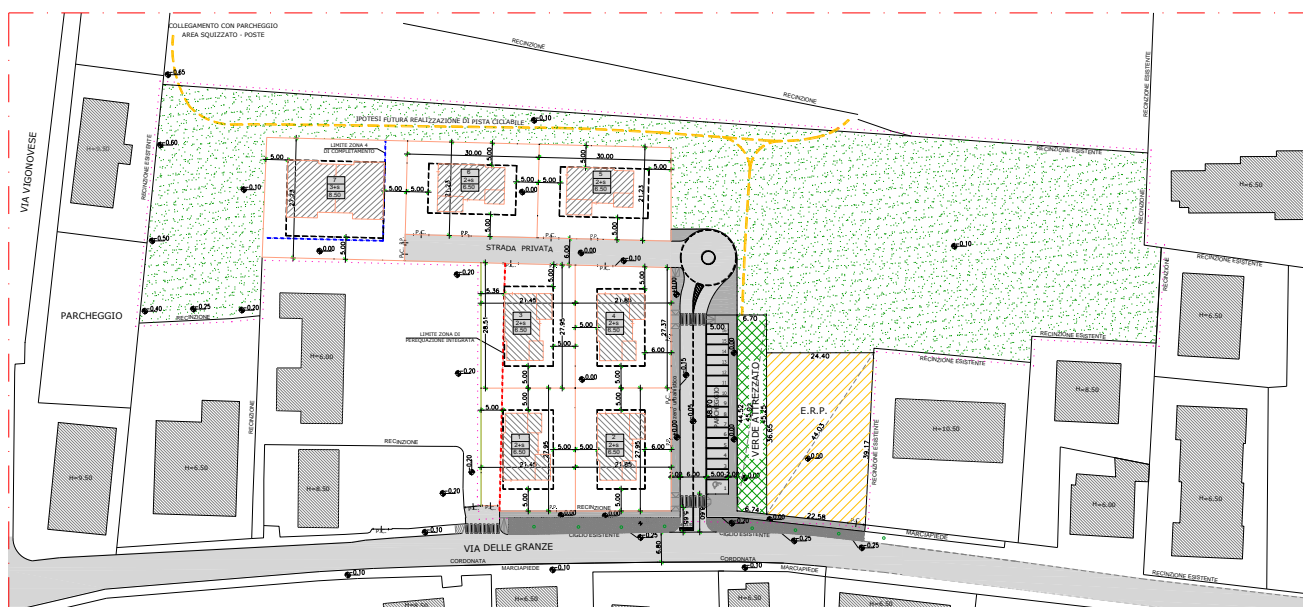


Figura 5: Planivolumetrico

Il piano come approvato prevede la suddivisione della superficie e del volume privati in 7 lotti, destinati alla realizzazione di n. 6 edifici unifamiliari, con altezza massima pari a 6.50 m corrispondente a 2 piani più l'eventuale sottotetto, e di un edificio bi/trifamiliare con altezza massima pari a 8.50 m (in corrispondenza dell'area con destinazione 4 di completamento).

IDENTIFICAZIONE LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	ALTEZZA MASSIMA	N° PIANI FUORI TERRA
	mq	mc	m	
lotto n. 1	603.75	528.46	6.50	2+sottotetto
lotto n. 2	610.80	528.46	6.50	2+sottotetto
lotto n. 3	605.66	528.46	6.50	2+sottotetto
lotto n. 4	604.51	528.46	6.50	2+sottotetto
lotto n. 5	642.87	528.46	6.50	2+sottotetto
lotto n. 6	636.94	528.45	6.50	2+sottotetto
totale zona di perequazione		3170.75		

PROPOSTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO

La presente proposta di variante non sostanziale riprende i contenuti del PUA approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 2013/0078 del 26/02/2013 e, senza alcuna modifica ai dati relativi all'edificabilità complessiva (volume edificabile complessivo), prevede una diversa distribuzione delle superfici e dei volumi modificandone la ripartizione tra i lotti in proprietà.

Una maggiore superficie dell'area destinata a zona 4 di completamento in proprietà (previo scaricamento del volume edificabile) viene ceduta inoltre al Comune di Padova (contestualmente viene ceduta anche una maggiore quota di superficie in proprietà a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto al fine di non creare aree interstiziali non fruibili) aumentando così la superficie complessiva in cessione al fine di:

- Migliorare la complessiva permeabilità del suolo;
- Aumentare la superficie dell'invaso e quindi, mantenendo l'invarianza idraulica, diminuirne la profondità, facilitandone così la futura manutenzione.

In seguito all'aumento della superficie in cessione per standard relativi all'area destinata a zona 4 di completamento (previo scaricamento del volume edificabile), l'area rimasta in proprietà e tutto il volume edificabile relativi alla zona 4 di completamento vengono accorpati e ridistribuiti all'interno dell'area edificabile privata in proprietà.

Non intervengono modifiche, se non lievi adattamenti non sostanziali, alle reti pubbliche ed alla viabilità; come detto viene garantita l'invarianza idraulica, come dimostrato nell'aggiornamento della relazione idraulica, allegato H alla presente.

A seguire si riportano i dati tecnici e gli schemi grafici relativi alla proposta di variante, in comparazione con il piano approvato.

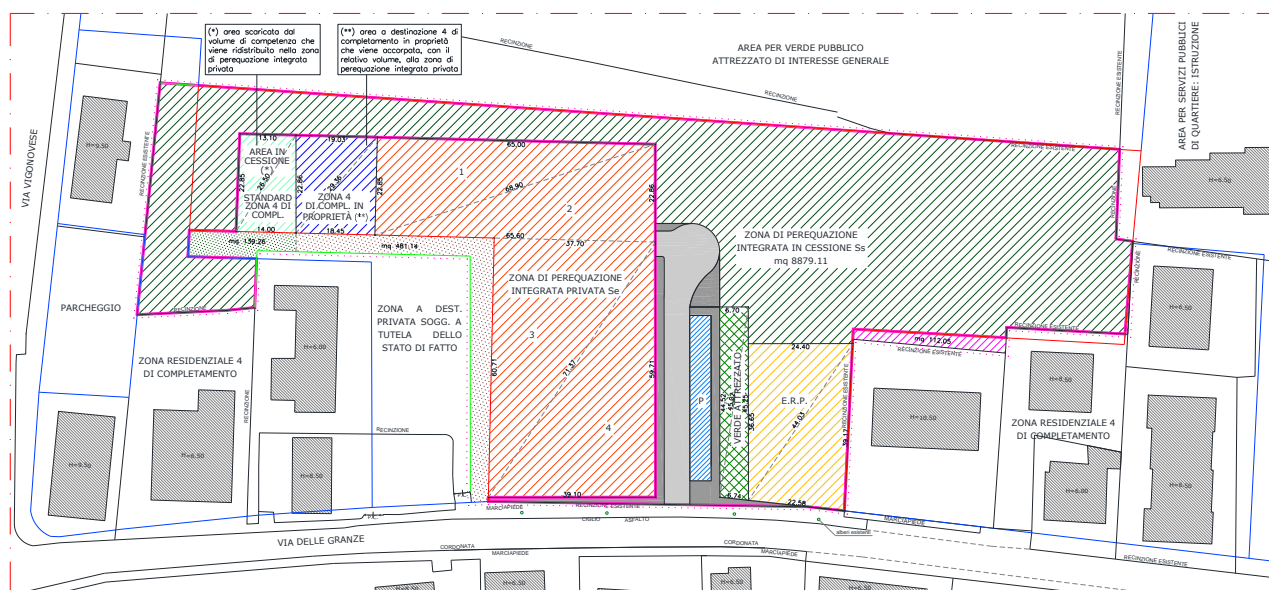


Figura 3: Proposta di variante non sostanziale

Proposta di variante non sostanziale

	PIANO APPROVATO		STATO VARIATO	
Superficie territoriale zona di perequazione Sz	12682,99	mq	12682,99	mq
Superficie zona di perequazione edificabile privata prevista dal piano Se	3803,88	mq	3803,88	mq
Superficie zona di perequazione a servizi in cessione prevista dal piano Ss=Sz-Se	8879,11	mq	8879,11	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento compresa nell'ambito	737,85	mq	737,85	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento in cessione (standard)	115,64	mq	309,62	mq
Superficie area a destinazione resid. 4 di completamento edificabile in proprietà	622,18	mq	428,23	mq
Superficie area a dest. resid. 4 di completamento non accorpabile in cessione	112,05	mq	112,05	mq
Superficie area a dest. privata soggetta a tutela dello stato di fatto in cessione	99,67	mq	139,26	mq
Superficie area a dest. privata soggetta a tutela dello stato di fatto in proprietà	520,73	mq	481,14	mq
TOTALE SUPERFICIE IN CESSIONE	9206,46	mq	9440,03	mq
TOTALE SUPERFICIE IN PROPRIETA'	4946,79	mq	4713,25	mq
TOTALE SUPERFICIE	14153,28	mq	14153,28	mq

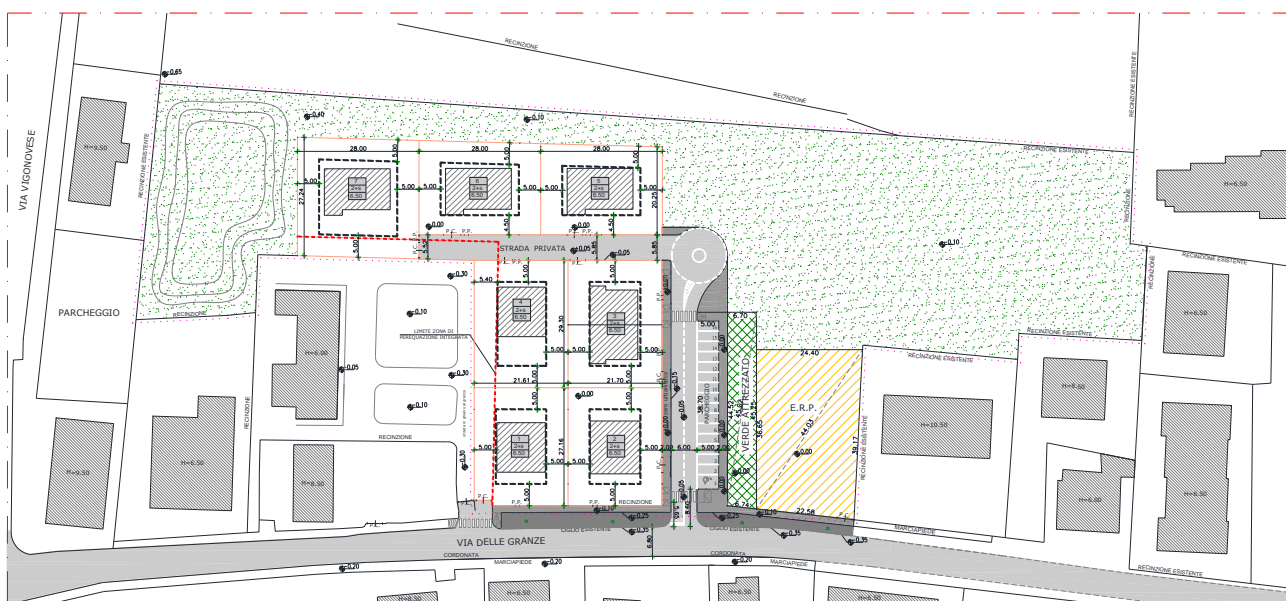


Figura 5: Planivolumetrico – stato variato

La proposta di variante al piano prevede la suddivisione della superficie e del volume privati in 7 lotti, destinati alla realizzazione di n. 6 edifici unifamiliari e di un edificio bitrifamiliare con altezza massima pari a 6.50 m corrispondente a 2 piani più l'eventuale sottotetto.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO via GRANZE
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI e DISCIPLINA EDILIZIA

IDENTIFICAZIONE LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	ALTEZZA MASSIMA	N° PIANI FUORI TERRA
	mq	mc	m	
lotto n. 1	591.05	565.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 2	589.40	565.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 3	635.81	1000.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 4	633.12	566.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 5	577.40	650.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 6	597.97	650.00	6.50	2+sottotetto
lotto n. 7	762.72	650.00	6.50	2+sottotetto
strada privata	325.48			
totale	4712.95	4646.00		

CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica è stata presentata la proposta di variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo relativa alla zona di perequazione di via Granze in località Camin, approvato con delibera del Giunta Comunale n. 2013/0078 del 26/02/2013.

Tale proposta di variante è da ritenersi migliorativa rispetto al piano approvato in quanto:

- Aumenta la superficie in cessione al Comune di Padova;
- Mantiene l'invarianza idraulica;

La presente proposta di variante modifica inoltre la geometria dei lotti ed il relativo volume di competenza ad ogni lotto, con nuova definizione delle linee di massimo inviluppo. Non intervengono infine modifiche al volume edificabile complessivo, al lotto ERP ed alle reti pubbliche.

Alla presente relazione si allegano i seguenti elaborati grafici:

- Tav. n. 01 Planimetrie di inquadramento: Estratti di mappa, di P.R.G., A.F.G., Mosaico delle proprietà – Stato autorizzato invariato
- Tav. n. 04 Trasposizione di P.R.G. su rilievo topografico; Trasposizione tra zone e aree – Stato autorizzato invariato
- Tav. n. 05 Zonizzazione di piano; Calcolo Superfici Sz, Se, Ss e Standard – Stato autorizzato
- Tav. n. 05var Zonizzazione di piano; Calcolo Superfici Sz, Se, Ss e Standard – Stato variato
- Tav. n. 06 Planivolumetrico e disciplina edilizia; Verifica Standard urbanistici – Stato autorizzato
- Tav. n. 06var Planivolumetrico e disciplina edilizia; Verifica Standard urbanistici – Stato variato
- Tav. n. 11 Sistemazione a verde: stato di fatto e stato di progetto – Stato autorizzato
- Tav. n. 11var Sistemazione a verde: stato di fatto e stato di progetto – Stato variato
-
- All. F Schema di atto aggiuntivo alla convenzione
- All. G. Parere del Consorzio di Bonifica
- All. H Relazione di compatibilità idraulica

Padova, aprile 2015

I tecnici
Geom. Stefano Mocellini

Ing. Marco Mocellini