

LUOGO **VIA ARMISTIZIO, PADOVA**

COMMITTENTE **IFRAM S.R.L.**
VIA GERMANIA 23, PADOVA

OGGETTO **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA
ARMISTIZIO**

PROGETTO **MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI**
VIA FORNACE MORANDI 18/4 , 35133 PADOVA
TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE **1901**

FASE **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON PRECISE
DISPOSIZIONI**

TAVOLA **RELAZIONE TECNICA**

1901-B All A.0

DATA **MARZO 2020**

SCALA

NOTE

FILE ...LAVORI\1901 - VILLA GIUSTI - MORASSUTTI\PIANIFICAZIONE\B -
PDL_PRECISE DISPOSIZIONI\2020.03.03 - INTEGRAZIONE\PRODOTTI DA
STUDIO\DISEGNI

La presente Variante al PUA di Via Armistizio viene redatta in seguito alla delibera di proroga dei termini di validità del Piano Urbanistico attuativo 2019/0263 del 29/04/2019, denominato PUA di Via Armistizio – Ditta Ifram srl.

Il PUA vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale 2009/0075 del 22/04/2009, in scadenza alla data del 8/05/2019.

Entro i termini la Ditta e la Giunta Comunale hanno rinegoziato il contenuto degli obblighi contemplati dal PUA vigente, proponendo di ridurre in modo consistente le opere infrastrutturali e gli obblighi a carico della Ditta (oggi non più sostenibili) e riducendo conseguentemente la capacità edificatoria privata del PUA.

I nuovi impegni sono contenuti nell'atto d'obbligo del 11/04/2019, Notaio Doria di Padova, suo Rep. 433277/53362, trascritto, e sono stati richiamati nella delibera di proroga dei termini, sopracitata.

L'ambito di intervento – sulla scorta dei dati contenuti nel PUA vigente - ha una superficie reale di 70.100 mq. ed una consistenza catastale di mq. 70.047 mq.

La nuova soluzione progettuale concordata prevede la realizzazione di un volume urbanistico di 5.000 mc a destinazione residenziale in luogo dei previsti 10.515 mc, la cessione di mq. 55520 mq per la realizzazione di

servizi pubblici e la cessione in servitù pubblica di mq. 4.700 per la realizzazione degli attrezzamenti necessari al nuovo insediamento: la strada di accesso, gli standard urbanistici e le aree necessarie a garantire l'invarianza idraulica.

E' prevista la realizzazione di un macro lotto della superficie, inizialmente concordata di 9880 mq. Successivamente, nella fase di stesura della variante al PUA, è emerso che parte dell'area necessaria per gli attrezzamenti a standard di 4700 era impropriamente utilizzata dal limitrofo impianto di distribuzione di carburanti e lavaggio, per una superficie di mq. 273.

Sulla scorta di indicazioni fornite dalla P.A. la superficie del macro lotto ha avuto quindi un detrimento di pari consistenza (mq. 273) assumendo una consistenza reale finale di mq. 9.607.

La tavola 02 del PUA rappresenta le consistenze catastali e reali del compendio suddivise nelle varie tipologie di aree.

Con il sopra citato atto unilaterale d'obbligo la Ditta si è impegnata inoltre a liquidare all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica la somma di € 224.303,51, quale controvalore proposto al Comune di Padova per la realizzazione da parte di quest'ultimo di opere aggiuntive.

Il macrolotto è caratterizzato da un unico lotto edificabile che prevede la realizzazione una strada privata di distribuzione interna mediante la quale si accede e 4 edifici unifamiliari e a 6 unità in bifamiliare raggruppate in tre edifici.

Le linee di massimo inviluppo prevedono la realizzazione anche di un livello interrato. Le altezze dei manufatti variano da uno a due livelli fuori terra. La scelta architettonica e tipologica (edilizia estensiva) è stata determinata dalla notevole area fondiaria disponibile.

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

La documentazione allegata alla variante al PUA contiene quindi ogni dettaglio e specifica necessaria allo scopo, con la precisazione che per quanto attiene la rete gas, come anche precisato nello schema di convenzione, risiederà nella discrezionalità dell'investitore l'opportunità di procedere alla sua realizzazione.

Per quanto attiene gli edifici, sono previste due tipologie: la bifamiliare e la unifamiliare; per ognuna di queste la documentazione relativa alla SCIA

alternativa contempla due versioni per l'edificio unifamiliare e tre versioni per l'edificio trifamiliare; simili tra di loro, ma speculari per quanto attiene le unità unifamiliari; le tre versioni delle bifamiliari sono invece sostanzialmente diverse.

Con particolare riferimento all'art. 19 della L.R. 11/2004, trattandosi di variante ad un PUA vigente, la documentazione prodotta risulta essere solo quella modificata.

Il limite dell'area edificabile tiene conto del fatto che parte di essa ricade entro una zona di tutela dello stato di fatto ai sensi dell'art. 24 delle vigenti N.T.A. del P.I..

Per quanto attiene lo stato dei luoghi viene allegata alla variante – per completezza - la tavola 2a* Stato di fatto – Rilievo quotato – Tipologia essenze arboree, riresa dal PUA vigente, mentre per quanto attiene gli schemi dei servizi a rete allo stato attuale si è tenuto conto della documentazione fornita dai soggetti erogatori e sulla base degli stessi è stato formulato il progetto delle reti.

Padova, 4 marzo 2020.

Arch. Marco Menegazzi

Arch. Fabio Michelon