

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA**

**Patrizio Zerbinati Architetto Ingegnere**

**C.F.: ZRB PRZ 49LO5 G224P P.IVA: 00972030282**

# **RELAZIONE TECNICA**

**COMUNE DI PADOVA**

**RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA DEL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO “PARCO DEL BASSO ISONZO” ZONA DI  
PEREQUAZIONE AMBIENTALE 3 EST: STRALCIO DI INTERVENTO  
Delibera del Consiglio Comunale N. Reg. 2009/0038 del 24.03.2009**

**E2A**

**VARIANTE**

Aprile 2018 - rev.01

## **STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA**

**Patrizio Zerbinati Architetto Ingegnere**

C.F.: ZRB PRZ 49LO5 G224P P.IVA: 00972030282

Il presente progetto, nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo "Parco del Basso Isonzo", zona di Perequazione Ambientale 3Est, presenta una modifica non sostanziale al progetto dell'area T-Premium Srl all'interno dell'ambito E2A( vedi **Tav. 2** ).

Tale richiesta viene inoltrata a seguito delle seguenti disposizioni:

- in data 18.12.2008 è stata stipulata convenzione con il Comune di Padova per la realizzazione del PUA "Parco del Basso Isonzo" – Zona di perequazione ambientale 3Est–Ambiti E1 E2.
- in data 23.09.2010 è stato stipulato atto di Compravendita tra i Sig.ri Carotta Elsa, Cottignoli Federico, Cottignoli Alessandra, Cottignoli Andrea e la Società T-Premium Srl, per i terreni contrassegnati nel NCT Fg. 136 mappali 435,436, 440, 443, 437, 432, 433, 434, 441, 438, 442;
- in data 02.03.2011 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 4215/2010 per Opere di Urbanizzazione relative all'ambito E2;
- in data 22.09.2012 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.4026/2012 per i catastali afferenti alla Società T-Premium e successivi rinnovi.

La nuova ipotesi progettuale, si è inoltre resa necessaria a seguito delle diverse esigenze del mercato, e prevede una redistribuzione delle unità abitative da unifamiliari a plurifamiliari su un'articolazione pressochè identica del tracciato stradale, e tutto ciò senza modificare gli standard urbanistici già approvati dal PUA, poiché già sufficienti a coprire le richieste della normativa (vedi tav.02).

La parte sud dell'ambito E2A, di proprietà della Ditta Airone Immobiliare identificata nell'elaborato quale **AREA B**; e l'**AREA A** della Società Pride srl, posta a ovest, rimangono invariati e mantengono la loro caratteristica di regolarità formando una cortina più compatta a chiusura dell'ambito verso l'edificato circostante.

Dalle case unifamiliari, con ingresso e giardino indipendente del precedente progetto, si passa a soli 6 fabbricati, con un evidente minore sfruttamento del suolo e una maggiore destinazione a verde privato. Nella tav. 02 si evidenzia come il calcolo

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA**

Patrizio Zerbinati Architetto Ingegnere

C.F.: ZRB PRZ 49LO5 G224P P.IVA: 00972030282

necessario al rispetto della permeabilità (30% della Sup. fondiaria) sia già rispettata con il solo calcolo del suolo naturalmente permeabile al 100%, senza considerare le parti realizzabili con materiali parzialmente permeabili (come i parcheggi o i percorsi pedonali). Gli edifici godranno di un aumento di cubatura dovuto all'applicazione dell'art.2 della Legge n. 14 del 2009 nota come "Piano Casa", con l'ottimizzazione dei fabbricati in termini di prestazioni energetiche, di qualità architettonica e di eliminazione delle barriere architettoniche con l'utilizzo di tecnologie che prevedranno l'uso di energie rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 kw (comma 5) e l'applicazione del comma 5 bis.

E' fatto salvo il rispetto delle distanze dalle strade (5 mt) e tra gli edifici (10 mt). L'altezza massima urbanistica consentita di Piano è di 6.50 mt.

La cubatura prevista nel precedente PUA era quindi di mc. 5.294, di cui 5184,53 come da P.d.C. 4026/2012 e mc 109,47 residui.

L'applicazione dell'art.2 commi 1-5-5 bis, pari ad un ampliamento del 45% su mc 5.184,53 si sommano i mc residui (mc 109,47), per un totale di mc. **7.627,04**.

Il progetto di modifica che riguarda la proprietà della ditta T-Premium (così come individuata alla tav.02) nasce quindi anche dall'esigenza di ridistribuire la volumetria con cui si intende ampliare il progetto in virtù del Piano Casa .

	PUA approvato	P.d.C. 4026/2012 mc di progetto	P.d.C. 4026/2012 mc residui	Ampliamento PIANO CASA 45% su <b>B</b>	<b>PROGETTO</b>
Mc	5.294	5184,53	109,47	2.333,04	<b>7.627,04</b>
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>C+D</b>

La differenza dell'ampliamento consiste in un aumento di volumetria di mc 2.333,04 che, per un numero di abitanti teorici insediabili nell'**Ambito E2a - AREA C - T-Premium Srl** pari a 150 abitanti/mc (standard previsti dal Piano), risulta pari ad un aumento di  $15,55 \simeq 16$  nuovi abitanti. Rispettando gli standard del Piano che sono pari a 8 mq/ab di parcheggio e 3,50 mq/ab di verde primario, si ottiene un aumento di 8 mq/ab.\*16 ab.= mq. 56 di parcheggio e un aumento di 3,50 mq/ab. \* 16 ab.= mq. 128 di verde primario

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA**

**Patrizio Zerbinati Architetto Ingegnere**

**C.F.: ZRB PRZ 49LO5 G224P P.IVA: 00972030282**

Si desume pertanto che la differenza tra gli standard minimi richiesti e quelli previsti dal PUA verifichi abbondantemente il surplus dato dal presente progetto di modifica, senza contare che in fase di collaudo delle OO.UU. le aree cedute (verde mq. 1013, parcheggio mq 385) sono risultate superiori a quelle previste dal PUA.

Padova, 17 aprile 2018 rev.01

Arch. Ing. Patrizio Zerbinati