

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **4 Sud Est**

Titolo:

Piano di Lottizzazione "Beatrice"
per un area di perequazione integrata
sita in via Guasti angolo via Verga

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio



Arch. Mario Micalizzi



Committenti:

Sig. Salmaso Angelo

Timbro / Firma



Descrizione:

Relazione Tecnica

Tavola:

Data:

Luglio 2013

Sostituisce:

Scala:

A R C H I T E T T I
micalizzi & ruzza griggio
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail: studio.micalizziruzza@mrg.191.it

Collaboratori: **Arch. Claudio Trivellato**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano di Lottizzazione "Beatrice" in un'area di Perequazione Integrata sita tra le
via Guasti e G. Verga.

Proprietà : Salmaso Angelo

La presente richiesta Piano Urbanistico Attuativo, riguarda un'area destinata dal P.R.G. come "perequazione integrata" sita lungo via Guasti all'angolo con via G. Verga nel quartiere della Guizza.

Detta area è catastalmente censita all'N.C.T. del Comune di Padova al Fg. 181 mapp. 331-899-1309 ed ha una superficie complessiva di mq. 6382,24 territoriali, rilevati topograficamente, come evidenziato nella Tav. 2.

La suddetta area ha una forma a "C", con asse parallelo a via Guasti, con la quale confina ad est, in quanto si sviluppa attorno ad un'area rettangolare con destinazione "Residenziale di Completamento 4" sul quale è in fase di realizzazione l'edificio residenziale di cui al Permesso di Costruire n° 6037/2012 del 25/01/2013 di proprietà della stessa Ditta, a sud si affaccia completamente su via Verga, ad ovest confina con aree private con destinazione di "Residenziale di Completamento 4", mentre a nord confina con area comunale con destinazione a verde sport.

Premesso che con l'istanza Prot. 0044450 del 15/2/2007, alcuni proprietari del comparto posto a ovest anch'esso con destinazione a "Perequazione Integrata", non confinante con l'ambito oggetto della presente richiesta, in quanto separata da un'appendice della zona "Residenziale di Completamento 4" avevano richiesto di individuare un unico ambito di intervento comprendente le due perequazioni, si evidenzia, che è stato redatto un "Piano Guida" esteso ai due ambiti che tiene conto di suddetta richiesta e prevede la possibilità di essere attuato in due stralci autonomi. (vedi tav. 9)

Il Piano Guida prevede di portare i volumi derivanti dalla perequazione posta ad ovest, nell'area che verrebbe ceduta all'amministrazione dalla richiedente, creando i lotti C, D ed E. Infatti il progetto prevede semplicemente un completamento delle opere di urbanizzazione proseguendo la strada di progetto, con i relativi parcheggi a standards, senza dover effettuare alcuna modifica delle opere di urbanizzazione che verrebbero realizzate con il primo intervento, assumendo a quanto richiesto dalla V.S. Comunicazione in risposta alla succitata richiesta redatta dal Settore Pianificazione Urbanistica n° prot. 0191593 del 11/07/2007 e come previsto dalla Delimitazione dell'ambito d'intervento approvata in data 29/10/2012 con delibera del Consiglio Comunale n° 2012/0051.

Dal punto di vista dello zoning, verrà ricavata la zona E.R.P ad ovest (lotto Sp2), in continuità a quella del primo intervento, con la possibilità per l'amministrazione di accorparle.

I volumi residenziali verrebbero posti a nord, cosicché all'amministrazione potrebbero essere cedute le aree poste ad ovest confinanti con il parco e con l'area a destinazione verde e sport.

Il verde da standards derivante dal nuovo intervento verrà concentrato ad est con affaccio su via Guasti e tramite un passaggio pedonale verrà collegato alla zona con destinazione verde sport posta a nord.

Così facendo verrà creato un collegamento al parco anche da via Guasti.

Premesso questo, di seguito sono evidenziati i soli parametri e criteri di progettazione, dell'ambito posto ad est, oggetto della presente richiesta, riportati graficamente nelle Tav. n°2 e 4 allegate alla presente:

Parametri Richiesti

- Superficie edificabile (Se) non superiore al 30% della superficie territoriale di zona (Sz);
- Superficie da cedere all'amministrazione non inferiore al 70% della superficie territoriale di zona (Sz), nella quale il 10% massimo da adibire ad edilizia residenziale pubblica (Sp) e la rimanente parte a servizi (Ss);
- Indice di edificabilità mc/mq 0,25 riferito alla Sz;
- Nell'ambito della superficie residenziale pubblica è previsto un ulteriore 25% della volumetria ammissibile da destinare interamente all'edilizia pubblica

Verifica Parametri di Progetto

- Sup. da cedere al Comune = mq. $6382,24 \times 70\% = \text{mq. } 4467,57$
- di cui da per E.R.P. = mq. $4467,57 \times 10\% = \text{mq. } 446,75$
- Volume edificabile (di perequazione) = mq. $6382,24 \times 0,25 = \text{mc. } 1595,56$
- Volume edificabile (per E.R.P.) = mc. $1595,56 \times 25\% = \text{mc. } 398,89$

Il progetto prevede di concentrare la volumetria a sud, all'angolo tra le vie Guasti e Verga, a completamento della zona già totalmente edificata che si sviluppa su via Verga per l'appunto, mentre le aree da cedere all'Amministrazione Comunale sono previste a Nord, in quanto confinanti con l'area comunale con destinazione verde sport che arriva fino a via Guasti.

Il Progetto urbanistico prevede principalmente la realizzazione di una strada di accesso da via Guasti, posta ortogonalmente alla stessa e parallela al confine sud dell'area di completamento 4, la quale da accesso alla lottizzazione e termina con un piccolo parcheggio,

Sono previsti tre lotti identificati rispettivamente come A, B e Sp 1.

Il lotto A con destinazione residenziale è posizionato a sud parallelamente a via Verga presenta una superficie di 1553,22 mq. Ed un volume di 1595,56 mc.

Il lotto B di forma ad L si sviluppa lungo il confine Nord – Ovest dell'area di Completamento 4 e presenta una superficie di 177,88 mq. Senza volume poiché tutta la superficie viene ceduta come verde privato all'erigendo fabbricato residenziale di cui al Permesso di Costruire n°6037/12. (stessa proprietà)

Il lotto Sp 1 con destinazione Residenziale Pubblica è posizionato ad ovest ha una superficie di 420,05 mq. ed un volume di 398,89 mc.

Gli standards urbanistici sono collocati nel cuore della perequazione direttamente dalla

strada di lottizzazione, infatti i parcheggi pubblici sono posizionati a Nord della nuova strada creando un allargamento necessario per l'inverione di marcia dei veicoli permettendo un uscita agevole.

Il verde pubblico attrezzato invece è posizionato di fronte ai parcheggi permettendo una fruizione agevole dello stesso sia attraverso i posti auto e attraverso i marciapiedi di progetto.

Standards Richiesti

- Numero Abitanti insediabili (Volume/150 mc. ab. insediabile) = mc. 1595,56/150 = 11
- Verde pubblico per standards urbanistici (8,0 mq. per abitante insediabile)
= mq. 8,0 x 11 = 88 mq.
- Parcheggio pubblico per standards urbanistici (3,5 mq. per abitante insediabile) = mq. 3,5 x 11
= 38,50 mq.

Verifica Standards di Progetto

- Verde pubblico per standards urbanistici = mq. 90,00 > mq. 88,00
- Parcheggio pubblico per standards urbanistici = mq. 60,00 > mq. 35,00

Studio Micalizzi & Ruzza Griggio
a r c h i t e t t i a s s o c i a t i