

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **4 Sud Est**

Titolo:

Piano di Lottizzazione "Venier 2.0"
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti
alle opere di urbanizzazione e agli edifici
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001
sita in via Sebastiano Venier

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio

Arch. Mario Micalizzi

Committenti:

Sig.ra G. G.

Sig.ra G. M.

Sig.ra G. A.

Sig.ra G. S.

Descrizione:

**- RELAZIONE TECNICA -
- LIBRETTO MISURE DEL RILIEVO TOPOGRAFICO -**

Tavola:

Allegato F

Data:

Dic. 2023

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:info@micalizziruzza.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano di Lottizzazione "Venier 2.0" con precise disposizioni planovolumetriche inerenti alle opere di urbanizzazione e agli edifici /art.23, C.1, lettera b D.P.R. 380/2001) sita in via Sebastiano Venier.

Proprietà : Sigg.re G.G., G.M., G.A., G.S.

Introduzione

La presente richiesta Piano Urbanistico Attuativo, riguarda un'area identificata dal P.I. vigente nella Scheda Progettuale E/03 approvata con DCC n°6 del 13/02/2023 in n°2 ZTO distinte, B1, B7 sita lungo via Sebastiano Venier nel quartiere Voltabarozzo.

Detta area è catastalmente censita all'N.C.T. del Comune di Padova al Fg. 182 mapp.li 1733-1924-1925 (parte) ed ha una superficie complessiva di mq. 5862,71 territoriali, rilevati topograficamente, come evidenziato nella Tav. 2, già decurtati della superficie del mappale 1926 ceduto al Comune di Padova con atto di permuta del 09/06/2023 rep. 33204 reg. il 09/06/2023 al n° 19894 presso Notaio Francesco Saverio Diliberto.

La suddetta area ha una forma regolare, con asse principale orientato nord-sud in cui il lato nord confina con via Sebastiano Venier, ad ovest confina con aree private con destinazione di "Residenziale di espansione C2", a est con aree private con destinazione di "Verde privato B0" e sud con area comunale "Residenziale di espansione C2".

Stato dei Luoghi

L'area interessata dalla scheda "E03" attualmente incolta, si presenta di fatto, con la presenza di un fabbricato residenziale trifamiliare autorizzato con C.E. n°3771/02 del 24/09/2002 lungo il lato sud dell'area prospiciente a via Venier.

Dal punto di vista ambientale, a prescindere dalla sua strategicità localizzativa e dimensionale, l'area non si caratterizza per particolari connotazioni, anche non risultando più leggibile una qualsiasi tessitura del terreno con la permanenza solo di una scolina funzionale allo sgrondo delle acque lungo il lato sud, e per la presenza sporadica di alberature poste lungo i confini.

Dal punto di vista dello zoning, i volumi residenziali verranno posti a sud dell'area, cosicché gli standards derivanti dal nuovo intervento verrebbero concentrati a nord dell'area con affaccio diretto su via Venier prevedendo una strada di accesso all'area ed un parcheggio pubblico. Di conseguenza la zona sud del PUA sarebbe dedicata al verde privato che confinerebbe con l'area a verde pubblico previsto dal Comune di Padova.

Premesso questo, di seguito sono evidenziati i parametri e criteri di progettazione, della scheda E03 (Scheda Usi e Modalità di intervento) allegata al P.I. vigente, oggetto della presente richiesta,

Parametri Richiesti

- Superficie edificabile (Z.T.O. B1 + B7) da rilievo topografico mq. 2865,60;
- Superficie da cedere all'amministrazione: come da standards urbanistici (art. 9 N.T.O.);
- Indice di edificabilità: determinato dalla scheda E03 ossia mc. 1255 oltre al volume esistente in ZTO B1;

Si evidenzia che il presente PUA insiste in n°2 zone territoriali distinte, "Z.T.O., "B1 e B7" in cui è previsto la possibilità di edificazione.

La volumetria attribuita dalla scheda "E03" del P.I. vigente prevede nella Z.T.O. "B1" una volumetria data dal volume del fabbricato esistente pari a mc. 1513,88, mentre nella Z.T.O. "B7" una volumetria di mc. 1255,00 assegnata dal P.I., che con Atto Unilaterale d'obbligo tra la proprietà ed il Comune di Padova redatto il 30/05/2022 prevedeva anche l'accorpamento della volumetria esistente con quella di previsione del P.I. anche prevedendo l'eventuale demolizione dell'esistente, non tenendo conto della delimitazione tra le due ZTO edificabili.

Di seguito si evidenziano i parametri Urbanistici ed edilizi principali delle Z.T.O. "B1-B7" :

Z.T.O. B1 (art. 18 N.T.O.)

H. _____ = ≤ ml. 9,00

Ic. _____ = ≤ 40% di Sf

Ipf. _____ = ≥ 30% di Sf

Densità arborea _____ = n°1 albero / 70mq. di S.scoperta

Dc-Df-Ds-Dz _____ = si applica art. 5 N.T.O.

Z.T.O. B7 (art. 20 N.T.O.)

H. _____ = ≤ ml. 12,00

Ic. _____ = ≤ 30% di Sf

Ipf. _____ = ≥ 40% di Sf

Densità arborea _____ = n°1 albero / 70mq. di S.scoperta

Dc-Df-Ds-Dz _____ = si applica art. 5 N.T.O.

In relazione a quanto sopra scritto, tenendo conto che i fabbricati di progetto insisteranno sulle due aree edificabili ma che i parametri urbanistici ed edilizi della Z.T.O. B1 sono leggermente diversi dalla Z.T.O. B7 in alcuni indici, il progetto dei fabbricati rispetteranno i parametri urbanistici ed edilizi più restrittivi tra le due Z.T.O.

Verifica Parametri di Progetto e Standard richiesti

Volume ammissibile Totale (B1 + B7) = **mc. 2768,88**

Volume ammissibile lotto A = **mc. 1863,88**

Volume ammissibile lotto B = **mc. 905,00**

Abitante teorico (mc.194/abitante di volume di progetto)

•mc. 2768,88 / mc.194 = n°14,27 = **n°15 abitanti equivalenti**

Spazi a verde attrezzato

•8 mq. ad abitante = mq.8 x n°15 = **mq. 120,00 verde attrezzato**

Spazi a verde attrezzato

•mq. 5 ad abitante = mq. 5 x n°15 = **mq. 75,00 parcheggi**

Il progetto prevede di concentrare la volumetria a sud, concentrando le aree da cedere al Comune lungo il lato nord-est. adiacente a via S. Venier completando l'edificazione lungo il fronte stradale.

Il Progetto urbanistico prevede principalmente la realizzazione di una strada di accesso da via S. Venier, posta quasi ortogonalmente alla stessa e parallela al confine est dell'area di proprietà, la quale da accesso alla piccola lottizzazione. lungo il lato est della strada sarà previsto un parcheggio pubblico di n° 6 posti auto.

Sono previsti due lotti identificati rispettivamente come A, B.

Il lotto A con destinazione residenziale è posizionato a sud parallelamente a via Venier presenta una superficie di 1541,85 mq. ed un volume di 1863,88 mc.

Il lotto B con destinazione residenziale è posizionato perpendicolarmente a via Venier e presenta una superficie di 913,24 mq. ed un volume di 905,00 mc.

Gli standards urbanistici sono collocati tutti in prossimità di via S. Venier, per essere fruibili comodamente da tutta la collettività.

Compatibilità Idraulica

In merito al tema della compatibilità idraulica o più in generale del rischio idraulico per l'area in questione, considerato un pre-dimensionamento pari a 415 mc/ha, il volume da invasare risulta di circa 119 mc di acqua.

A questo fine è prevista una laminazione interrata composta da tombotti scatolari in cls dimensioni ml.100 x ml.120 x lungh. ml 200 e pozzetti in cls di raccordo, che sommando alle tubazioni necessarie allo smaltimento delle acque dei due fabbricati si avrà un volume totale complessivo di laminazione coerente alla richiesta del Consorzio di Bonifica.

Prima dello scarico nella rete pubblica sarà disposto il pozzetto di laminazione con parete di sfioro, preceduta da una opportuna griglia che porterà al fondo una sezione calibrata per lo smaltimento della "portata di bonifica" corrispondente a 10 l/sec*ha il tutto così rappresentato nella Tav. 9 e nell'Allegato "A".

Si precisa che l'area d'intervento è stata oggetto di parere preventivo Idraulico presentato direttamente al Consorzio quando l'area si pensava ad intervento diretto, successivamente con l'approvazione definitiva del P.I. l'intervento è stato convertito a PUA con conseguente modifica dell'impianto di laminazione. Il Consorzio di Bonifica Bacchiglione non prevede la registrazione di una nuova pratica sulla stessa area, di conseguenza il progetto di smaltimento approvato con il Piano urbanistico è diventato un'integrazione al Parere Idraulico precedente (parere prot. n° 46770 del 15/06/2023).

Allegati:

Libretto misure relativo al Rilievo Topografico

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

VIA VERNIER - LIBRETTO DELLE MISURE

(rilievo eseguito con ricevitore GNSS Emlid Reach RS2)

Punto	X	Y	Z	Descrizione
101	726679.702	5029423.210	0.294	Esterno muretta
102	726685.356	5029419.276	0.276	Esterno muretta
103	726691.664	5029414.861	0.239	Esterno muretta
104	726697.162	5029410.985	0.270	Esterno muretta
105	726701.998	5029407.249	0.265	Esterno muretta
106	726704.391	5029405.154	0.241	Emc
107	726708.957	5029401.210	0.226	Emc
108	726713.177	5029397.377	0.232	Esterno muretta
109	726716.641	5029394.070	0.218	Esterno muretta
110	726720.321	5029390.517	0.228	Esterno muretta
111	726723.874	5029387.091	0.196	Esterno muretta
112	726727.374	5029383.720	0.181	Esterno muretta
113	726729.999	5029383.549	-0.003	Csa
114	726726.467	5029387.173	-0.007	Csa
115	726722.404	5029391.294	0.011	Csa
116	726718.129	5029395.533	0.002	Csa
117	726714.428	5029399.098	0.031	Csa
118	726710.496	5029402.755	0.066	Csa
119	726707.847	5029405.160	0.041	Csa
120	726705.852	5029406.892	0.029	Csa
121	726702.404	5029409.760	0.043	Csa
122	726696.833	5029414.150	0.190	Csa
123	726693.150	5029416.931	0.116	Csa
124	726688.956	5029420.031	0.072	Csa
125	726685.336	5029422.596	0.078	Csa
126	726681.650	5029425.129	0.173	Csa
127	726675.890	5029429.000	0.150	Csa
128	726682.085	5029424.704	0.255	Chiodo
129	726663.211	5029436.456	0.296	Chiodo
130	726622.080	5029469.304	0.456	Chiodo
131	726676.291	5029527.973	1.546	Chiodo
132	726732.970	5029647.926	2.500	Esterno muretta
133	726740.853	5029647.657	2.722	Esterno muretta
134	726738.846	5029657.582	3.185	Chiodo
135	726727.310	5029387.013	0.000	Pozzetto
136	726679.235	5029422.470	0.332	lc
137	726677.110	5029416.783	0.559	lc
138	726673.023	5029405.749	0.997	lc
139	726669.970	5029397.499	1.196	lc
140	726664.885	5029383.756	1.276	lc
141	726661.441	5029374.402	1.331	lc
142	726657.353	5029363.382	1.316	lc
143	726655.517	5029358.376	1.360	lc
144	726653.860	5029353.905	1.399	lc
145	726653.867	5029353.908	1.395	lm
146	726651.564	5029347.568	1.386	lm
147	726648.772	5029339.960	1.421	lm
148	726646.425	5029333.488	1.332	lm
149	726644.029	5029326.923	1.308	lm
150	726641.717	5029320.536	1.349	lm
151	726639.017	5029313.142	1.384	lm
152	726628.824	5029316.874	1.551	lm
153	726631.671	5029293.859	1.290	Pc
154	726619.459	5029263.108	0.558	Ciglio fosso

155	726625.890	5029261.443	0.739	Ciglio fosso
156	726634.870	5029259.059	0.705	Ciglio fosso
157	726642.266	5029257.355	0.755	Ciglio fosso
158	726649.426	5029255.321	0.836	Ciglio fosso
159	726656.450	5029253.511	0.822	Ciglio fosso
160	726661.104	5029252.206	0.802	Ciglio fosso
161	726668.666	5029249.866	0.730	Ciglio fosso
162	726677.588	5029245.809	0.700	Im
163	726669.608	5029248.830	0.680	Ip
164	726673.324	5029247.728	0.615	Ip
165	726680.048	5029252.836	1.280	Im
166	726682.850	5029260.624	1.349	Im
167	726686.131	5029269.544	1.407	Im
168	726689.412	5029278.497	1.519	Im
169	726692.781	5029287.668	1.545	Im
170	726694.954	5029293.601	1.572	Im
171	726713.780	5029344.988	1.339	Pc
172	726716.422	5029351.139	1.246	Pc
173	726720.557	5029361.549	1.026	Pc
174	726725.359	5029373.903	0.816	Pc
175	726727.435	5029379.093	0.493	Pc
176	726728.591	5029381.853	0.331	Pc
177	726712.151	5029396.332	0.543	Saracinesca acq
178	726699.743	5029393.936	1.330	1,858
179	726702.206	5029395.008	1.289	2,108
180	726718.723	5029387.537	0.730	2,070
181	726718.734	5029386.318	1.006	1,668
182	726705.513	5029368.869	1.374	1,747
183	726703.222	5029367.850	1.557	1,755
184	726691.015	5029375.469	1.570	2,581
185	726690.381	5029373.291	1.585	2,075
186	726689.539	5029381.683	1.577	Quota
187	726697.110	5029395.051	1.154	Punto quota
188	726690.791	5029399.667	1.053	Punto quota
189	726684.976	5029404.302	0.838	Punto quota
190	726678.880	5029408.564	0.791	Punto quota
191	726673.814	5029394.832	1.125	Punto quota
192	726679.677	5029391.691	1.278	Punto quota
193	726686.686	5029387.963	1.382	Punto quota
194	726692.854	5029384.925	1.252	Punto quota
195	726687.179	5029373.341	1.530	Punto quota
196	726679.903	5029376.194	1.556	Punto quota
197	726674.113	5029379.386	1.281	Punto quota
198	726668.058	5029382.036	1.306	Punto quota
199	726663.163	5029369.119	1.266	Punto quota
200	726669.339	5029366.258	1.376	Punto quota
201	726676.752	5029362.580	1.494	Punto quota
202	726690.298	5029357.824	1.532	Punto quota
203	726697.783	5029356.146	1.351	Punto quota
204	726705.127	5029353.228	1.284	Punto quota
205	726701.786	5029337.646	1.342	Punto quota
206	726691.320	5029340.985	1.388	Punto quota
207	726682.542	5029344.328	1.322	Punto quota
208	726674.177	5029347.838	1.346	Punto quota
209	726666.806	5029351.278	1.368	Punto quota
210	726658.537	5029355.063	1.300	Punto quota
211	726654.172	5029342.438	1.333	Punto quota
212	726661.350	5029338.635	1.279	Punto quota

213	726671.451	5029335.211	1.383	Punto quota
214	726680.805	5029332.915	1.350	Punto quota
215	726669.755	5029326.844	1.406	Punto quota
216	726680.254	5029324.202	1.377	Punto quota
217	726687.749	5029321.702	1.431	Punto quota
218	726694.734	5029318.781	1.469	Punto quota
219	726689.393	5029297.643	1.589	Punto quota
220	726680.291	5029302.528	1.631	Punto quota
221	726670.447	5029306.720	1.477	Punto quota
222	726659.511	5029311.492	1.437	Punto quota
223	726650.309	5029314.968	1.402	Punto quota
224	726644.404	5029317.422	1.319	Punto quota
225	726642.213	5029311.688	1.314	Punto quota
226	726652.449	5029307.983	1.395	Punto quota
227	726669.569	5029301.738	1.472	Punto quota
228	726680.517	5029297.632	1.735	Punto quota
229	726688.063	5029294.155	1.724	Punto quota
230	726672.314	5029253.305	1.014	Lc
231	726662.448	5029255.986	0.949	Lc
232	726652.369	5029258.766	0.939	Lc
233	726641.814	5029261.637	0.837	Lc
234	726633.102	5029264.003	0.860	Lc
235	726621.939	5029267.067	0.846	Lc
236	726627.179	5029281.634	1.174	Palo
237	726755.472	5029321.075	0.211	Pfid
238	726756.618	5029366.753	0.042	Chiodo
239	726767.065	5029089.665	0.266	2,250pf
240	726769.925	5029090.428	0.128	2,011
241	726706.787	5029114.006	0.316	Chiodo
242	726759.412	5029279.660	0.033	Chiodo
243	726754.044	5029369.125	0.187	238
244	726472.326	5029434.617	1.136	2,719
245	726474.221	5029433.753	1.122	2,140
246	726455.144	5029439.774	0.943	Chiodo
247	726503.480	5029602.147	0.810	Chiodo
248	726589.726	5029529.020	0.584	Chiodo
249	726620.798	5029470.735	0.465	130