

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

**REALIZZAZIONE AREA RESIDENZIALE, A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEI MILLE A TENCAROLA.
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA CON DELIBERA G.C. N° 234 DEL 29/12/2017**

PROPONENTE

ANDREA GRIGGIO



RELAZIONE TECNICA

Via Padova, 81
35030 Selvazzano Dentro PD
Tel. 049 620778
Fax. 049 620778
e-mail:
post@studiozaccaria.net
post@pec.studiozaccaria.net
www.studiozaccaria.net

Selvazzano Dentro, li 06 febbraio 2018

TECNICO

ARCHITETTO GIOVANNI ZACCARIA
ISCRIZIONE ALBO PADOVA N° 2660 - C.F. ZCCGNN67A22G224R

Giovanni Zaccaria



1. Inquadramento generale

Il Sig. **Griggio Andrea**, nato a Padova il 15/11/1967, residente in Selvazzano Dentro (PD), via San Matteo n° 8, C.F. GRGNDR67S15G224Y; è proprietario del lotto di terreno così identificato:

N.C.T.R. – Comune di Selvazzano, Foglio 12, mappali 59 .-

Detto terreno nel P.R.G. del Comune di Selvazzano Dentro è inserito all'interno della Zona Perequata n°6 che attualmente è così normata:

- a) Superficie da impiegare a scopi residenziali 20% dell'Area Perequata
- b) Superficie per servizi 80% dell'Area Perequata
- c) Indice edificatorio 0,2 mc/mq

2. Premesse

L'Area Perequata n°6, secondo la perimetrazione del vecchio PRG, aveva una superficie fondiaria, da un confronto fra le tavole del PRG e la mappa catastale, di circa mq. 6525,84; coinvolgeva sei proprietari tra i quali il Comune di Selvazzano per la porzione di terreno occupato da via dei Mille ed inserita nell'ambito di perequazione (vedi Tav 2 allegata).

Il Sig. Griggio, proprietario di mq. 5750,00, mappale 59, pari all'88% dell'intera area perequata, chiederebbe di rivedere la perimetrazione dell'Area oggetto di Perequazione facendola coincidere con i propri confini catastali per poter procedere all'urbanizzazione della zona in virtù della considerazione che i terreni degli altri soggetti coinvolti sono per lo più già adibiti all'uso finale dell'area da urbanizzare.

Il bassissimo indice edificatorio attuale rende, però, diseconomico l'intervento per cui si chiede di rivedere l'indice del comparto.

L'art.5 delle N.T.A. prevedeva in generale nelle aree perequate :

- 1. superficie residenziale 60% dell'area perequata
- 2. superficie a servizi 40% dell'area perequata
- 3. indice di edificabilità mai inferiore a 1,00 mc/mq essendo, dette aree, equiparate alle Z.T.O C2.-

Nel caso dell'area perequata 6, sono stati applicati degli indici oltremodo restrittivi che, a nostro parere, limitano e rendono impossibile promuovere qualsiasi iniziativa di intervento sull'area.-

L'analisi dei luoghi ha individuato alcune carenze urbanistiche della zona come di seguito descritte.-

3. Analisi stato dei luoghi

Lo stato attuale dell'area è caratterizzato da alcune situazioni di disagio, in particolar modo legate alla viabilità e alla mancanza di parcheggi, che dovrebbero assolutamente essere risolte per dare completamento al tessuto urbano e migliorare la fruibilità delle residenze che gravitano intorno all'area.

In particolare :

- Attualmente la zona non è dotata di adeguati spazi a parcheggio. Questo comporta notevoli disagi ai residenti che, negli anni, sono ricorsi a vari espedienti per risolvere il problema

(occupazione abusiva di suolo privato, soste lungo la sede stradale con conseguente restringimento, etc.).

- Il mappale 59 si estende a Nord-Ovest fino a via Risorgimento. Negli anni è stata impropriamente permessa l'apertura di alcuni accessi carrai ai residenti, in tal modo, una proprietà privata, è stata trasformata in un vicolo ad uso pubblico con tanto di asfaltatura e marciapiedi pedonali.
- Attualmente via dei Mille è collegata a via Risorgimento. Tale situazione è ormai consolidata dall'uso e stato dei luoghi (asfaltatura, segnaletica stradale etc.) ma la strada, che non risulta essere di completa proprietà Comunale, assume una certa pericolosità di percorrenza in un tratto dove si forma una curva anomala. Tale pericolosità, potrebbe diventare preoccupante visto l'aumentato traffico conseguente al maggior carico insediativo attuale e di progetto previsto per le aree adiacenti.
- L'area perequata 6, come evidenziato nella Tav. 4, è localizzata a ridosso dei maggiori sistemi a verde del territorio : area golenale, presenza di parchi pubblici tra cui il limitrofo Parco di via dei Mille .
Creare in zona un'ulteriore importante area destinata a verde si ritiene non sia una necessità prioritaria, mentre la stessa zona necessita di spazi pubblici destinati a parcheggi anche di dimensioni maggiori rispetto agli standard (vedi Tav 7a - 8) .

L'analisi della zona (vedi Tavola 5), dimostrerebbe come un nuovo intervento sull'intera area potrebbe sistemare queste carenze e migliorare la sicurezza stradale e la rete viaria Comunale in zona (vedi Tav. 9), cercando di dare forma alle indicazioni di PRG dove vengono proposte alcune soluzioni urbanistiche che con la realizzazione di questa proposta di Piano Urbanistico Attuativo potrebbero trovare realizzazione.-

Allo scopo il Sig. Andrea Griggio propone un nuovo progetto di sistemazione generale dell'area di seguito descritto.

4.Progetto

Nel progetto, rappresentato nelle Tavola 6 - 7 – 7a - 8, si prevede di dividere la zona in due parti:

- › La Zona Ovest, da destinare a residenza privata con piccoli condomini di tipologia a blocco, a basso impatto ambientale, da realizzare secondo i più moderni canoni tecnologici, con fabbisogno energetico contenuto soddisfatto da fonti di energia rinnovabile. In tale progetto, tenendo conto delle attuali esigenze abitative, si prevede la realizzazione di tre edifici a blocco composti da 5/7 appartamenti l'uno per un totale di 7.500 mc con un'altezza massima di 9,50 ml, che dovranno essere caratterizzati da grandi terrazze da piantumare a verde che permettano l'abbattimento dell'impatto della percezione visiva dell'edificio nel contesto e da giardini privati al piano terra che aumentino la quantità di verde dell'insediamento. Si è cercato di contenere al massimo le superfici impermeabili riducendo la presenza di aree di manovra e carraie condominiali.
- › La Zona Est e Sud sarà utilizzata per localizzare il verde e i parcheggi pubblici. Prevede la possibilità di realizzare una nuova viabilità con un doppio senso di marcia su via dei Mille con spartitraffico alberato, previo recupero delle attuali essenze arboree, e la risistemazione della viabilità esistente in modo tale da poter mettere in sicurezza anche gli accessi pedonali e carrai delle residenze attualmente esistenti in loco.
Nell'area posta a cuscinetto tra la nuova edificazione e l'esistente verrà realizzata una fascia da adibire parte a verde e parte a parcheggi pubblici che permetta la localizzazione di percorsi pedonali sicuri per la fruibilità della zona, che migliorino l'accesso alle abitazioni e

l'accesso e la fruibilità alle aree di sosta e verde attrezzato presenti nel quartiere.

I parcheggi possono essere realizzati sia nella versione minima prevista dagli standard urbanistici per un insediamento stimato di 75 abitanti nell'area (vedi Tav 7); sia aumentati per meglio servire la zona come proposto nella tavola 7a.

Quale delle due soluzioni adottare sarà oggetto di discussione in sede di trattativa se si procederà nel percorso di accordo pubblico/privato.

Le aree di sosta all'interno dei parcheggi, saranno comunque realizzate con superfici drenanti e inerbite per ridurre l'impatto sulla permeabilità dei suoli e limitare l'effetto isola di calore causata dalle asfaltature.

Le parti a verde pubblico verranno piantumate per mascherare parcheggi e residenze, realizzati i percorsi pedonali in betoncino tra cui un percorso misto pedonale/ciclabile a Ovest per migliorare la penetrazione pedonale da Nord a Sud.

Nella fascia di verde a Sud si andrà a realizzare un bacino di laminazione che migliori il deflusso delle acque dell'insediamento integrandolo con l'area.

Tale sistemazione dovrebbe assolvere ed integrare le eventuali residue carenze del quartiere ed a mettere più agevolmente in comunicazione via Risorgimento e le altre vie limitrofe, con l'esistente parco ubicato in via dei Mille nonché con le nuove sistemazioni a verde previste dagli strumenti attuativi di recente approvazione che verranno completati e integrati dalla fascia di verde posizionata a Sud (vedi Tavola 4) .-

L'analisi costi/benefici dell'intervento e la progettazione urbanistica dell'area, riportata nelle tavole 6-7-7a-8, hanno portato a chiedere di ridefinire le superfici e i volumi previsti dal vecchio PRG per l'area in questione, dimostrando che per poter realizzare l'intervento in modo conveniente, sia per i proprietari che per l'Amministrazione, basterebbe fossero applicati gli indici generali previsti

Questi i dati del progetto che si propone, dati meglio illustrati negli elaborati alle tavole 7 o nella versione 7a:

AREA PEREQUATA 6	ATTUALE		PROPOSTA PROGETTO	
PERIMETRO AREA	424,27 ml		406,90 ml	
SUPERFICE INTERVENTO	6525,84 mq		5890,53 mq	
AREA A DESTINAZIONE PRIVATA	1245,85 mq	20% S.I.	3534,22 mq	60% S.I.
AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA	4983,40 mq	80% S.I.	2356,31 mq	40% S.I.
CUBATURA RESIDENZIALE	1245,85 mc		7500,00 mc	
INDICE EDIFICATORIO	0,20 mc/mq		1,30 mc/mq	

5.Conclusioni

Il proprietario Sig. Griggio Andrea chiede quindi:

› **La ripерimetrazione dell'area perequata (art. 11 comma 2 L.R. 27/06/1985 n°61)**

Poichè tutte le nuove opere di progetto sono contenute all'interno del perimetro del mappale 59, o in lotti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, si ritiene che debbano essere stralciati quei proprietari i cui terreni, oltretutto aventi percentuali fondiari minime rispetto alla superficie dell'intervento, non sono direttamente interessati alla progettazione in quanto:

- 1) Le loro proprietà non influiscono, nel modo più assoluto, nella sistemazione dell'area;
- 2) In quanto dette aree sono già sistemate e utilizzate per lo scopo a cui sono preposte dal progetto.

La soluzione progettuale che si propone, renderebbe la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo molto più semplice ed efficace nei tempi e nei modi .-

La riperimetrazione dell'area, e il rifrazionamento catastale conseguente all'intervento, permetterebbe di sistemare anche alcune discrepanze che il rilievo reale del sito (tavola n°3), ha evidenziato rispetto alla situazione planimetrica catastale.

› **La ridefinizione dei parametri urbanistici.**

Allineare i parametri dell'area perequata 6, con i parametri generali delle norme del vecchio PRG per le aree perequate, in modo tale che la nuova cubatura che si chiede in aumento, possa generare un plus valore i cui benefici economici non solo permettano la realizzazione delle opere pubbliche previste dal progetto, ma anche eventuali opere accessorie (opere pubbliche, viabilità o sistemazioni stradali), in accordo con l'Amministrazione Comunale, per una miglior sistemazione ed usufruizione dell'area in questione o, eventualmente, da localizzare altrove.

Selvazzano Dentro, li 6 febbraio 2018

