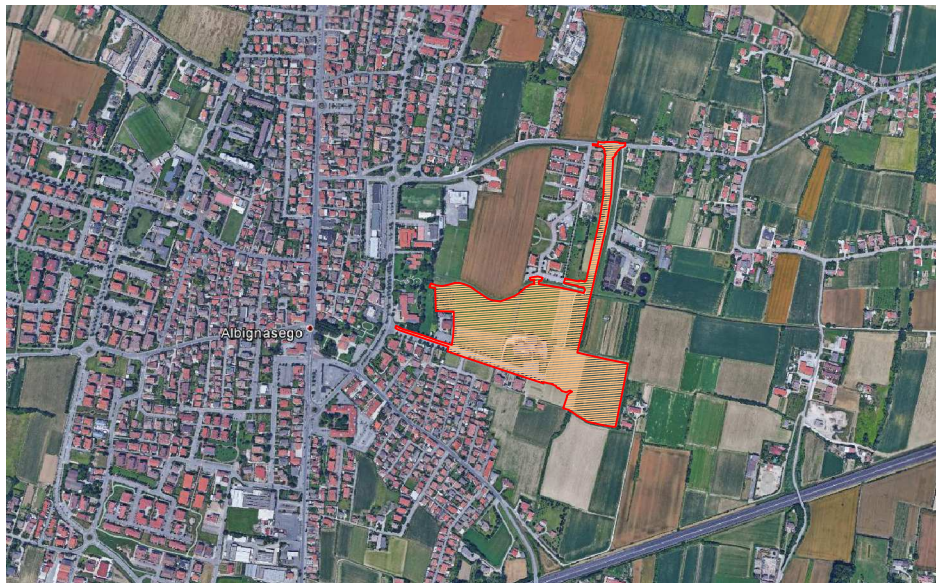


COMUNE DI ALBIGNASEGO PADOVA



PIANO PARTICOLAREGGIATO "San Lorenzo"

Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio"

VARIANTE PUNTUALE N. 4

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista

Arch. Giuseppe Cappochin



Albignasego, dicembre 2021



RELAZIONE

Variante puntuale n° 4 al Piano Particolareggiato “San Lorenzo”

Comune di Albignasego (Pd)

PREMESSA

Con atto del notaio Vincenzo Attianese del 26 novembre 2019, registrato a Padova in data 5 dicembre 2019, è stata sottoscritta la convenzione della variante al Piano Particolareggiato San Lorenzo, relativa all'ampliamento dell'ambito di intervento, mediante accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 11/2004.

In data 28/02/2020 il responsabile del servizio di pianificazione del territorio ha rilasciato il permesso di costruire n. 11/ 2020 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del suddetto piano particolareggiato.

In data 01/06/2020 è stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

In data 30/06/2020 è stata presentata la variante n. 2 al piano particolareggiato, finalizzata, in particolare, ad incrementare l'altezza dell'edificio da m. 8.00 a m. 12.00 limitatamente al volume tecnico decorativo della bussola di ingresso, approvata con delibera della Giunta Comunale n. 168 in data 29/09/2020

Successivamente, in data 20/10/2020 è stata presentata la variante n. 3 al piano particolareggiato, conseguente alla richiesta dell'Enel di prevedere la realizzazione di una seconda cabina; la variante n.3 è stata approvata con deliberazione della giunta comunale n. 112 in data 15/07/2021

In data 12/08/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 35/2021 per la costruzione di una media struttura di vendita sul lotto 7 del piano particolareggiato, con alcune prescrizioni, tra le quali:

“Il pergolato aperto, lato est, non dovrà essere utilizzato come deposito e/o altra destinazione non conforme al REC per i pergolati;

I ribassamenti della zona casse dovranno essere chiusi lateralmente”.

Alla luce:

- delle suddette prescrizioni;
- della inopportunità a realizzare il rivestimento green della facciata ovest del municipio, a carico del consorzio lottizzante, per un importo di euro 20.000, vista la volontà dell'amministrazione comunale di intervenire a breve con un progetto di riqualificazione unitario su tutto l'involucro esterno del municipio; come da comunicazione del Responsabile del 3° Settore in data 18/10/2021
- della necessità di rinviare l'esecuzione degli ultimi 5 metri della pavimentazione della piazza in fregio al confine ovest della stessa, all'intervenuta esecuzione del piano interrato dell'edificio in progetto sul lotto n.3, allo scopo di evitare probabili cedimenti della pavimentazione medesima;

Tutto ciò premesso,
la variante n.4 al Piano Urbanistico Attuativo "ZTO C2/21a - C2/21b" denominato "San Lorenzo" che si accompagna ha per oggetto le seguenti modifiche:

- 1- traslazione sul lotto n. 7 di complessivi mc. 1535 da detrarre dai lotti:
- n. 3, per mc. 735, con riduzione della relativa potenzialità edificatoria da mc 7635 a mc. 6900, ferma restando la dotazione commerciale di mc. 2700;
 - n. 5, per mc. 400, con riduzione della relativa potenzialità edificatoria da mc. 5300 a mc. 4900;
 - n. 6, per mc. 400, con riduzione della relativa potenzialità edificatoria da mc. 5300 a mc 4900;
- L'incremento della potenzialità edificatoria del lotto n.7 non comporterà incremento della superficie di vendita.

- 2- realizzazione, in alternativa alla parete verde sul lato ovest del municipio, delle seguenti opere in conformità agli allegati elaborati progettuali e computo metrico estimativo:

- Recinzione dell'area verde a nord dei Carabinieri, compreso demolizione dell'esistente e fornitura e posa di cancello pedonale e carroia;
- Collegamento del percorso pedonale della piazza lungo il lato ovest del Municipio all'area di sedime a nord dello stesso completo di cancello pedonale e gradini per eliminare il dislivello di quota;
- Modifica della rampa di collegamento di accesso al magazzino situato a nord del Municipio, necessaria per il collegamento delle aree esterne anche con mezzi pesanti;
- Sistemazione e ripristino del marciapiede esistente lungo il lato sud di Via Milano, da vicolo Isonzo-Tagliamento al limite verso est del PUA San Lorenzo, completo della demolizione della pavimentazione asphaltata e dei tratti di marciapiede ammalorati, con successiva ricarica di bynder e tappeto d'usura finale.

- 3- modifica delle Norme Particolari di Attuazione del PUA in particolare:

- All'art. 2, cassando dallo stesso "È in ogni caso obbligatorio presentare un progetto guida unitario relativamente agli edifici in fregio alla piazza ed a via Milano (lotti nn. 3 e 4)" con i seguenti contenuti:
 - la localizzazione e tipologia degli edifici,
 - la definizione dei caratteri architettonici tipologici (organizzazione delle facciate, elementi costruttivi, ecc.);
 - i collegamenti tra aree di pertinenza degli edifici e spazi pubblici".

Tale richiesta viene motivata in quanto, a differenza del primo PUA approvato, che prevedeva l'affaccio sulla piazza di lotti di diversa proprietà, oggi il lotto n. 3, unico ad affacciarsi sul lato ovest della piazza, compreso anche l'angolo su via Milano, è di proprietà esclusiva della società ALI Immobiliare e conseguentemente è implicitamente garantita la progettazione unitaria dell'intero edificio in fregio alla piazza.

- Integrazione dell'art. 7, "recinzioni e indici di permeabilità fondiaria" aggiungendo dopo "... lungo i confini stradali" "fatta salva la recinzione del lotto n. 7 per il quale è ammessa, per motivi di sicurezza, un'altezza complessiva di m 2,00".

4- relativamente al completamento della Piazza, vista l'elevata qualità della stessa e l'interesse di entrambe le parti di completarla a regola d'arte, si rende necessario differire il completamento per una profondità di 5 metri, in fregio al confine ovest della stessa successivamente all'esecuzione del piano interrato dell'edificio previsto sul lotto 3.

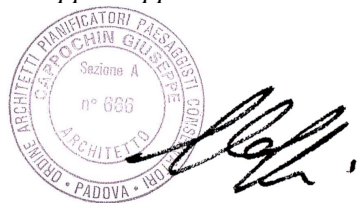
Allo scopo di non rinviare il collaudo del PUA, il consorzio lottizzante, cederà al Comune, ad intervenuto collaudo, tutte le aree a destinazione pubblica, compresa la fascia della piazza da completare, mentre ALI Immobiliare sottoscriverà contestualmente all'approvazione della presente variante un atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna, fornendo anche idonea garanzia fideiussoria, a terminare la pavimentazione della piazza contestualmente alla costruzione dell'edificio n.3, con specificazione nel titolo edilizio che il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio medesimo è subordinato all'ultimazione a regola d'arte della pavimentazione della piazza.

5- inserimento, nell'ambito di intervento del PUA del tratto di marciapiede di Via Milano lato sud dal Vicolo Isonzo-Tagliamento al limite del PUA "San Lorenzo", del quale, con la presente variante, è prevista la sistemazione.

Selvazzano, lì dicembre 2019

Il progettista

Giuseppe Cappochin architetto



Allegati:

allegato A Relazione tecnica

allegato B Norme tecniche operative modificate

allegato D Computo metrico estimativo nuove opere previste

tav. 06 Planivolumetrico di progetto con indicata la trasposizione del volume