

RELAZIONE

AMBITO D'INTERVENTO e DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il piano di perequazione di iniziativa privata interessa un'area sita in via Coronelli, zona Montà a Padova, con destinazione di P.R.G. Area di Perequazione Integrata e così delimitata: a Nord dalla linea ferroviaria Pd-Vi, a Ovest da via Croce Verde, a Sud dal complesso residenziale "Parco Montà".

L'area è così catastalmente censita:

- N.C.T. sez.U, foglio n.36, all .A, mappale n.308 – N.C.E.U. sez. B, foglio n.8, mappale n.753, di proprietà di "Impresa Edile De Checchi Cav. Bruno" s.n.c., di De Checchi Annalisa e Tiziano;
- N.C.T. sez.U, foglio n.36, mappali n. 1743, 86, 1852, 1853, 1854, 87, 159, 802 di proprietà dei sigg. Menato Gianpaolo, Annalisa, Leopoldo, Loris e Paccagnella Santa.
- N.C.T. sez.U, foglio n.36, all .A, mappali 619, 309, 1856 di proprietà dei sigg. Menato Gianpaolo, Annalisa, Leopoldo, Loris e Paccagnella Santa.
- N.C.T. sez.U, foglio n.36, mappale 803 di proprietà del Comune di Padova.

L'area oggetto della delimitazione ha una superficie complessiva di 46.750 mq con un indice fondiario pari a 0,25 che consente l'edificazione di volumi pari a 11.687 mc, che viene implementata in funzione di alcuni fabbricati esistenti (4.375 mc); quindi il totale della cubatura di Piano risulta di 16.062 mc.

La superficie massima da lottizzare è di 14.025 mq derivante 30% dell'area totale. I restanti 32.725 mq corrispondono alla quota del 70% della superficie che i proprietari si impegnano a cedere al Comune di Padova in base all'art. 16 delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., riferite alla zona di Perequazione Integrata.

In adiacenza al confine del lotto posto a sud-ovest, vi è l'elettrodotto FS 132 kV RFI Montegalda-Padova VE011; dopo aver richiesto parere preventivo al Settore Ambiente del Comune di Padova, si è deciso di mantenere una fascia di rispetto esattamente come indicata nella risposta (vedi allegato "C").

In adiacenza al lato nord-est passa la linea ferroviaria Pd-Vi, per la quale è stata tenuta una fascia di rispetto di circa 100 mt come indicata nel P.R.G.

All'interno dell'ambito d'intervento sono compresi degli edifici che verranno demoliti, appartenenti a due distinte proprietà così individuate:

- proprietà "Impresa Edile De Checchi Cav. Bruno" s.n.c., di De Checchi Annalisa e Tiziano: è un complesso di corpi di fabbrica ad uso artigianale censiti all' N.C.T.R., sez.B – foglio 8, mapp.753; la superficie coperta è di 1.085,37 mq ed il volume edilizio ammonta a 3.780,49 mc. L'accesso avviene da via Coronelli ed è una striscia di terreno delimitata a sud dal parco Montà e a nord dalla proprietà Menato.
- Proprietà Menato-Paccagnella: è un corpo di fabbrica così censito: N.C.T. sez.U, foglio n.36, all .A, mappale 804, N.C.T. sez.U, foglio n.36, mappale 1853. La superficie coperta è di 141,33 mq ed il volume complessivo è 595,41 mc.



PARERI PREVENTIVI

In funzione del rilievo dello stato di fatto è risultato evidente che il terreno ha molte zone al di sotto della quota presa come riferimento e cioè quella della quota strada in via Coronelli. L'andamento altimetrico del terreno stesso ha imposto uno studio approfondito di mitigazione idraulica, che in accordo con il Consorzio di Bonifica ed il settore Verde del Comune di Padova, ha portato alla progettazione di un grande bacino di laminazione collocato nell'ampia fascia a verde posta a nord dell'area. Sia il Consorzio di Bonifica Bacchiglione che il settore Verde Parchi Giardini e Arredo Urbano hanno espresso parere preventivo favorevole:

- Parere idraulico rilasciato dal Consorzio il 17/12/2012 prot. N.10999, integrazione del 04/04/2013 prot. N.2783, ed integrazione del 17/10/2013 prot. N.9379 (allegato "D");
- Parere rilasciato dal settore Verde il 10/01/2013 prot. N.0007225 (allegato "E");
- Come evidenziato nella tav. 01 (mosaico delle proprietà), il Comune di Padova risulta proprietario di un terreno individuato al N.C.T. fg.36 mapp.308, con superficie catastale pari a 900 mq. E' stata fatta richiesta al Settore Patrimonio Partecipazioni e Lavoro del Comune di Padova chiedendo se fosse interessato alla partecipazione al Piano. Il Comune di Padova ha risposto con la proposta di cessione dell'area, l'08/03/2012 prot. N.0055303 (allegato "F");
- Parere n.0022980 rilasciato dall'Enel Distribuzione il 09/01/2012 (allegato "G");

- Parere n.8780 rilasciato dall'AcegasAps il 31/01/2013, relativo al posizionamento delle isole ecologiche (allegato "H");
- Preventivo rilasciato dall'AcegasAps il 14/02/2012 prot. n.12249, relativo al contributo dovuto per l'estensione della rete interrata dell'acqua e del gas (allegato "H");
- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasAps il 25/08/2012 prot. n.49065, integrazione del 10/04/2013 prot. n.27557 ed integrazione del 22/11/2013 prot. n.90044 (allegato "I") relativi alla rete delle fognature.

E' stato chiesto il parere preventivo ai seguenti enti:

- Illuminazione pubblica
- TELECOM
- Settore Mobilità e Traffico del Comune di Padova

I suddetti enti hanno fornito le loro indicazioni che sono state integralmente considerate e trasferite negli elaborati di progetto.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

La richiesta di presentare un Piano di Perequazione nasce dalla volontà di tutti i proprietari di riqualificare questa porzione di territorio, attualmente ad uso agricolo ed in cui non sono state rilevate essenze arboree di rilevanza; l'idea è di creare una zona residenziale che si inserisca armoniosamente nel tessuto urbano e nelle aree a verde esistenti nelle zone limitrofe.

La soluzione progettuale da la possibilità di realizzare unità residenziali di varia tipologia.

La disposizione delle aree edificabili sono così distinte:

- Lotto di 8.446 mq, che prevede l'edificazione a villaggio (proprietà Sig. Menato e Paccagnella)
- lotto di 757 mq (proprietà Sig. Menato e Paccagnella)
- lotto di 1.755 mq (proprietà dell'"Impresa Edile De Checchi Cav. Bruno s.n.c. di Checchi Cav.Bruno e C.")
- lotto di 310 mq in ampliamento alla proprietà limitrofa esistente (Sig. Menato e Paccagnella).

All'interno del piano, in accordo e nel rispetto degli standard urbanistici, una superficie di 1.451 mq sarà destinata a verde pubblico, una superficie totale di 3.296 mq (10%

dell'area), saranno cedute e destinate ad aree di Edilizia Residenziale Pubblica (vedi art.16 comma 3.2 delle N.T.A.); infine una superficie totale di 475 mq sarà destinata a parcheggi.

Come concordato nella fase di Delimitazione dell' ambito di intervento, l'accesso all'area edificabile avviene da via Coronelli, il cui tratto finale risulta oggetto di "titolo di trascrizione" (vedi allegati "A", "B1", "B2"). In sintesi, a seguito della costruzione di una serie di condomini che insistono su un lotto di cui fa parte anche il tratto finale di via Coronelli, tutti i proprietari degli appartamenti, acquistati nel suddetto complesso residenziale, si impegnano a costituire servitù di passaggio e a cedere il tratto di via Coronelli che serve il complesso residenziale, direttamente al Comune di Padova a titolo gratuito e a semplice richiesta del Comune stesso. La nuova viabilità prevede il prolungamento della stessa via Coronelli e trova conclusione all'ingresso del villaggio privato di proprietà Menato-Paccagnella. Una nuova strada perpendicolare alla via Coronelli consente la distribuzione l'accesso sia all'area ERP che al lotto di proprietà De Checchi. I parcheggi sono stati distribuiti in tre principali accorpamenti lungo la nuova via Coronelli e la traversa perpendicolare. Entrambe le strade si concludono con una rotonda per l'inversione di marcia.

L'accesso all'area edificabile avverrà da via Coronelli.

Come tipologia di edifici per il residence privato si è pensato a mono/bi/quadri familiari il cui volume venga sviluppato prevalentemente nei lotti di terreno riducendo al massimo l'altezza dell'edificio (tre piani fuori terra orientativi) in modo da non avere un impatto visivo forte ma in armonia con le zone che lo circondano. La progettazione è stata articolata secondo il criterio di concentrare la volumetria in soluzioni simil-schiera ovvero con gruppi di configurazioni organicamente inserite nel tessuto urbano esistente. E' stato affrontato anche uno studio sulla posizione delle alberature lungo le vie interne del residence in modo da creare dei conetti verdi che colleghino il già esistente parco Montà con il nuovo polmone verde ricavato a nord dell'area.

A chiusura dell'area a est è stato posizionato il lotto di proprietà De Checchi, nel quale si è pensato di inserire due corpi di fabbrica con tre piani fuori terra collegati nella parte centrale con un corpo più basso, in modo da richiamare le tipologie di quadrifamiliari del residence privato.

Nei rimanenti due lotti di proprietà Menato-Paccagnella verranno inseriti rispettivamente un corpo di fabbrica simile alle bifamiliari che chiudono a sud il residence, e nel lotto a

confine con la proprietà esistente una zona a verde utile nell'ottica di un'eventuale ampliamento della proprietà.

Come precedentemente detto per il villaggio privato, anche in questa zona si è affrontato uno studio sulla posizione delle alberature, creando un filare esternamente al lotto di proprietà Menato che prosegue internamente al lotto di proprietà De Checchi, ed un secondo filare che costeggia il verde pubblico e prosegue, creando un cono visivo, all'interno dell'area ERP, con apposita sede dove collocare le alberature.

Data la vasta area a verde che circonda la lottizzazione si è sviluppata anche una rete di percorsi ciclo-pedonali, che si raccordino con gli esistenti e rendano facilmente percorribile anche il nuovo parco a nord dell'area.

Sono infine previsti sia all'interno che all'esterno della proprietà sempre all'interno dell'ambito di intervento, le seguenti opere:

- La realizzazione di marciapiedi con adeguati scivoli per carrozzelle in modo da rendere raggiungibili tutti gli spazi anche a persone con ridotte capacità motorie.
- Attraversamenti pedonali e ciclabili disposti lungo i nuovi tratti stradali in modo da rendere sicure ed accessibili tutte le zone del piano;
- Gli accessi carrai per accedere ai nuovi fabbricati previsti dal Piano;
- Un sistema automatizzato per gestire gli ingressi al villaggio privato posto alla fine della via Coronelli.
- Due piazzole di manovra poste a conclusione del nuovo tratto di via Coronelli e della nuova strada perpendicolare alla via Coronelli, per consentire l'inversione di marcia in prossimità dei tre nuovi gruppi di parcheggi, due dei quali posizionati nella prosecuzione di via Coronelli.

Infine nell'area a verde pubblico si è ipotizzata una zona giochi per bambini.

DATI GENERALI

Ai fini del calcolo degli standards, si fa riferimento al volume edificabile e ai conseguenti abitanti insediabili.

VOLUME EDIFICABILE

Superficie fondiaria:	46.750 mq
Superficie da lottizzare (30% dell'area):	14.025 mq
Superficie da cedere (70% dell'area):	32.725 mq
Volume max edificabile (sup.tot. x 0,25):	11.687 mc
Volume fabbricati da demolire e ricostruire:	4.375 mc
Totale volume edificabile:	16.062 mc

ABITANTI INSEDIABILI

Abitanti (vol.max edificabile/150 mc per abitante):	n.107
---	-------

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Verde Pubblico (8,0 mq per abitante):	856 mq
Parcheggio (3,5 mq per abitante):	375 mq

SUPERFICIE ERP

(10% dell'area da cedere):	3.273 mq
----------------------------	----------

PREVISIONI DI PROGETTO

Parcheggio:	475 mq
Verde Pubblico:	1.451(+7) mq
Area Edificabile:	11.269 mq
Superficie lottizzata:	13.202 mq
Superficie ERP:	3.296 mq

Padova,

In fede
Il tecnico incaricato
Studio Sidoti