

RELAZIONE

AMBITO D'INTERVENTO e DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il piano di perequazione di iniziativa privata, primo stralcio, interessa un'area sita in via Del Bigolo, località Mortise a Padova, con destinazione di P.R.G. Area di Perequazione Integrata e così delimitata: a Nord e a Est da un'area di altra proprietà anch'essa in zona di perequazione, a Ovest, in parte da via Del Bigolo e in parte da area di perequazione di altra proprietà, a Sud da terreno già edificato indicato da P.R.G. come verde pubblico attrezzato e a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto, da strada prevista dal PRG, zona di perequazione e da zona per servizi religiosi.

L'area è così catastalmente censita:

- N.C.T. sez. U, foglio n.30 mappali n.227-379-382, di proprietà della Società "Immobil Green s.r.l.";

L'area interessata, ha una superficie di 28.550 mq con un indice fondiario pari a 0,25 che consente l'edificazione di volumi pari a 7.137,50 mc. La superficie massima da lottizzare è di 8.565 mq derivante 30% dell'area totale. I restanti 19.985 mq corrispondono alla quota del 70% della superficie che la proprietà si impegna 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.

Ad est, in adiacenza al confine dell'area interessata, vi è la presenza dell'elettrodotto denominato "Padova-fiera Altichiero" con tensione nominale di 132 KV e di competenza della TERNA S.p.a. dal quale la distanza massima di prima approssimazione è di ml 25,35 così come indicato nella risposta della Terna (vedasi allegato "D") e come riportata negli elaborati grafici.

PARERI PREVENTIVI

- Parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione il 13/11/2015 prot. n. 9312, (allegato "A"). Si precisa che, in riferimento alla normativa vigente, il volume di laminazione necessario, risultante dallo studio e valutazione di compatibilità idraulica, è stato ricavato mediante l'uso di

tubazioni sovradimensionate per la fognatura bianca e la realizzazione di un bacino di laminazione a cielo aperto lungo il confine a est dell'area;

- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasApsAmga il 18/02/2016 prot. n. 17848, relativo alla rete delle fognature (allegato "B").
- Parere preventivo rilasciato dal settore Infrastrutture e Settore Verde Pubblico del Comune di Padova il 02/11/2015 prot. n. 0289230 (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dal Settore Mobilità e Traffico del Comune di Padova il 09/10/2015 Prot. n. 0264620 (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dall'Enel Distribuzione il 14/10/2015 n. 0857648, via Email (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasApsAmga il 05/10/2015 prot. n. 91765, relativo alla procedura di smaltimento rifiuti con servizio a "porta a porta" (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasApsAmga il 28/10/2015 prot. n.101140, relativo alla rete del gas e preventivo di spesa (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasApsAmga il 23/10/2015 prot. n.99413, relativo alla rete idrica (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato dall'AcegasApsAmga il 22/10/2015 prot. n. 98799, relativo all'impianto di illuminazione pubblica (allegato "C");
- Parere preventivo rilasciato da TELECOM il 18/11/2015, via Email, relativo alle reti di telecomunicazioni (allegato "C").

I suddetti Enti hanno fornito le loro indicazioni che sono state integralmente considerate e trasferite negli elaborati di progetto. In particolare, si precisa che per quanto riguarda la rete fognaria, è stata proposta anche una soluzione alternativa che prevede l'utilizzo di una stazione di sollevamento nel caso in cui la soluzione a gravità non fosse realizzabile.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

La richiesta di presentare un Piano di Perequazione nasce dalla volontà della ditta proprietaria di riqualificare questa porzione di territorio, attualmente a uso agricolo, creando una zona residenziale che si inserisca in armonia con il tessuto urbano esistente e tenendo conto, in funzione del piano guida, della realizzazione di una successiva lottizzazione da realizzarsi a cura di un'altra proprietà, che sarà inserita in modo complementare e continuativo.

La soluzione progettuale dà la possibilità di realizzare unità residenziali di varia tipologia. La disposizione delle aree edificabili sono così distinte:

- Tre macro Lotti, per un totale di 5.681 mq, suddivisi come evidenziato nell'elaborato Tav.05 in:
 - Macro lotto 1 di 2.649,90 mq;
 - Macro lotto 2 di 1.720,59 mq;
 - Macro lotto 3 di 1.310,51 mq.

All'interno del piano, in accordo e nel rispetto degli standard urbanistici, una superficie di 384,24 mq sarà destinata a verde pubblico, una superficie di 1.998 mq ($\leq 10\%$ dell'area), sarà ceduta e destinata ad aree di Edilizia Residenziale Pubblica (vedi art.16 comma 3.2 delle N.T.A.); infine una superficie totale di 184,05 mq sarà destinata a parcheggi.

L'accesso all'area edificabile avviene perpendicolarmente da via Del Bigolo da dove si sviluppa la nuova viabilità di lottizzazione.

I parcheggi sono stati distribuiti in tre principali accorpamenti per meglio essere utilizzati.

Inoltre si precisa:

- 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 disposti lungo i nuovi tratti stradali in modo da rendere sicure e accessibili tutte le zone del piano;
- L'allargamento stradale di Via Del Bigolo.

Per quanto concerne la presenza di scoli, posti a divisione delle proprietà ed interessati alla realizzazione del Piano, gli stessi verranno ripianati fino al confine di proprietà.

Per quanto riguarda il dislivello tra la zona compresa fra i macro-lotti 2 e 3 e l'area edificata confinante a sud della lottizzazione, qualora non fosse sufficiente un semplice raccordo del terreno, verrà realizzata una muretta di contenimento, fermo restando che il deflusso delle acque interne ai lotti verrà garantito dal posizionamento di apposite caditoie.