

dott. LUCIANO SALANDIN
ARCHITETTO

80 PRATO DELLA VALLE
35100 PADOVA tel. 049-651851

ARCH. L. SALANDIN

TUTTI I DIRITTI D'AUTORE RISERVATI

TAVOLA

6

SCALA

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"M. GRAPPA"

PROT.

DATA

29 GIU. 1991

AGG.

DIM.

RELAZIONE AL PROGETTO

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE M O N T E G R A P P A

RELAZIONE AL PROGETTO

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

1/1

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "M O N T E G R A P P A"

R E L A Z I O N E

Il presente piano di lottizzazione prevede l'utilizzazione residenziale del lembo più a nord del territorio del centro abitato, posto tra i Santuari Antoniani ed il confine con il Comune di Loreggia.

Si tratta di un'area di circa due ettari per la quale il Piano Regolatore Generale prevede una densità territoriale di 0,75 mc/mq. Un intervento pertanto modesto, ma che, per la localizzazione prossima al Centro Storico, riveste indubbiamente un rilevante interesse.

Lo schema progettuale discende non solo da una logica interna di carattere distributivo, ma anche dalla esigenza di servire, con accessi veicolari, alcuni edifici posti nei lotti immediatamente a sud del presente intervento. Altri elementi che hanno determinata la forma del progetto sono stati le servitù di elettrodotto che gravano su parte dell'area e la presenza di corsi d'acqua che impongono dei distacchi di rispetto nei confronti degli argini.

Cionondimeno la cubatura realizzabile in base alle densità fissate dallo strumento generale è raggiunta, mediante tipologie edilizie ad alloggi bifamiliari, con qualche palazzina con più di due alloggi. Una previsione di lotti per case unifamiliari implicherebbe una notevole dispersione di spazio, con difficoltà di saturazione delle possibilità edificatorie e conseguente aumento dei costi, già ora abbastanza sostenuti.

DIMENSIONAMENTO

Il Piano regolatore Generale definisce per le aree oggetto del presente piano di lottizzazione, i principali parametri di utilizzazione e cioè:

Superficie territoriale di zona	= mq.	18.100
Superficie a parcheggio	= mq.	690
Superficie a verde pubb.	= mq.	950
Densità territoriale	= mc/mq.	0,75
Cubatura realizzabile	= mc	13.575 (90 abitanti)

Dai dati suesposti risulta una superficie territoriale generale di mq. $18.100+690+950 = \text{mq. } 19.740.-$

In realtà la superficie urbanizzata col presente piano di lottizzazione si discosta leggermente dai valori globali suesposti, sia per le differenze riscontrate tra misurazioni a planimetro sulle carte in scala 1:2000 ed il rilievo topografico, sia per la inclusione di una area necessaria all'allacciamento del nuovo quartiere alla statale 307, nonché per la copertura parziale del fosso Barbacane.

Tali differenze sono comunque irrilevanti ai fini del dimensionamento.

DIFFERENZE RISCOINTRATE

Superficie territoriale totale da P.R.G.:

$$\text{mq. } 18.100+690+950 = 19.740$$

Rilievo topografico entro uguale perimetro:

$$\text{mq. } 20.180+367+42 = 20.589$$

Aree escluse dal piano di lottizzazione in quanto non di proprietà e/o non essenziali:

mq. 367 (lotto edificabile angolo sud-est)

mq. 42 (porzione di via Babelii)

Superfici aggiunte per accesso alla Statale 307 e tombamento del fosso Barbacane:

$$\text{mq. } 759$$

DATI GENERALI DI PROGETTO

I dati metrici generali sono esposti nella planimetria di progetto (tav. n° 3) e, nonostante le differenze di cui sopra, confermano le previsioni del Piano Regolatore Generale.

Superficie generale dell'intervento = mq. 20.939

Superficie fondiaria = mq. 13.770

Strade e marciapiedi = mq. 4.745

Parcheggi primari = mq. 700

Verde pubblico = mq. 1.724

La cubatura realizzabile di 13.575 mc. consentirà di insediare i 90 abitanti teorici previsti dal P.R.G.

Il taglio dei lotti rende possibile la piena utilizzazione della volumetria ammissibile rispettando sempre l'indice di copertura del 25% (fondiario).-

La dotazione di spazi pubblici per parcheggi e verde risulta leggermente sovradimensionata, a compenso della mancata previsione, nell'ambito della lottizzazione, di spazi per servizi generali e scuole dell'obbligo, situati in altra località dalla pianificazione generale.

L'intervento si appoggia alla attuale Strada Statale n° 307 "del Santo" in corrispondenza dell'incrocio di via Ca' Baldù. Il progetto prevede la realizzazione di un tombotto sul Fosso Barbacane, essendo assolutamente insufficiente l'attuale accesso di via Babelii sia per la sezione ristretta che per il dislivello e per l'edilizia esistente a margine.

Dal punto di vista normativo il Piano di Lottizzazione si inquadra nella regolamentazione adottata con il Piano Regolatore Generale, con le precisazioni che risultano dalle tavole di progetto e dalle norme attuative di cui all'allegato n° 7) del progetto medesimo.

I costi dell'operazione sono riassunti nella scheda allegata alla presente relazione, dalla quale si evince un costo globale di circa un miliardo e trecento milioni, con una incidenza di circa novantottomila lire per ogni metro cubo costruibile. (Si osserva che questa incidenza è inferiore e comunque contenuta entro i parametri di valutazione usuali del mercato libero delle aree.)-

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE M O N T E G R A P P A

ALLEGATO 1) ALLA RELAZIONE
PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

PREVENTIVO SOMMARIO DELLA SPESA

A) ACQUISIZIONE DEL TERRENO E DEI FABBRICATI

Superficie interessata dal piano	mq. 20.939
Superficie da acquisire	mq. 20.315
Costo unitario delle aree	Lire/mq. 15.500

Spesa per l'acquisizione dell'area = L. 314.882.500

Edifici da acquisire e demolire	mc. 180,52
Indennizzo e spesa di demolizione.....	Lire/mc. 15.450

Spesa per acquisizione e demolizione di
edifici esistenti = L. 2.789.000

TOTALE A) = L. 317.671.500

B) SPESE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Costruzione di strade e marcia- piedi (mq.4745x7.500L./mq)	361.737.500
Percorsi pedonali (mq.310x200.000L./mq)	62.000.000
Parcheggi (mq. /00x60.000 L./mq)	42.000.000
Verde pubblico (mq. 1724x30.000 L./mq)	51.720.000
Fognatura nera (ml. 495x90.000 l./ml)	44.950.000
Fognatura pluviale (ml. 610x60.000 L./ml)	36.600.000
Acquedotto (ml 280x40.000 L./ml)	11.200.000
Elettrificazione (ml.445x85.000 L./ml)	37.825.000
Rete telefonica (ml. 390x25.000 L./ml)	9.750.000
Distribuzione a rete di gas metano (ml. 280x50.000 l./ml)	14.000.000
Illuminazione pubblica (rete) (ml. 490x80.000 l./ml)	39.200.000
Punti luce di ill. pubb. (n° 25x1.200.000) ...	30.000.000

TOTALE B) = 746.582.500

C) ALLACCIAMENTO ALLA STRADA STATALE N° 307

Realizzazione di tombotto per una lunghezza di
metri 55,64, compreso il rinterro ma esclusa la
formazione della sede viabile già conteggiata a
parte nel capitolo B)
(ml. 55,64x4./50.000) 264.290.000

RIEPILOGO DELLE SPESE PREVENTIVATE
=====

- A) Acquisizione delle aree e dei fabbricati
e demolizione degli stessi 314.882.500 +
2.789.000
317.671.500
- B) Opere di urbanizzazione primaria delle aree.. 746.582.500
- C) Allacciamento alla grande viabilità 264.290.000

TOTALE GENERALE 1.328.544.000
=====


The stamp is red and circular, containing the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PADOVA" around the perimeter, "ARCH. L. SALANDIN" in the center, and "N. 70" below it. A blue ink signature is written over the stamp.

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE M O N T E G R A P P A

ALLEGATO 2) ALLA RELAZIONE

RIFERIMENTI AL P.R.G. PER IL
DIMENSIONAMENTO DEL P. D. L.

CAMPOSAMPIERO

P.R.G.

AV.

n°

142

ALLEGATO

1989

P.R.G. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

SCALA

1:5000

IL PROGETTISTA

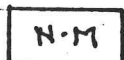
IL SINDACO

IL SEGRETARIO

— AMBITI DI RIFERIMENTO (ZONE SIGNIFICATIVE)



SERVIZI SCUOLE - VERDE - ATTREZZATURE COMUNI



RESIDENZE



AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

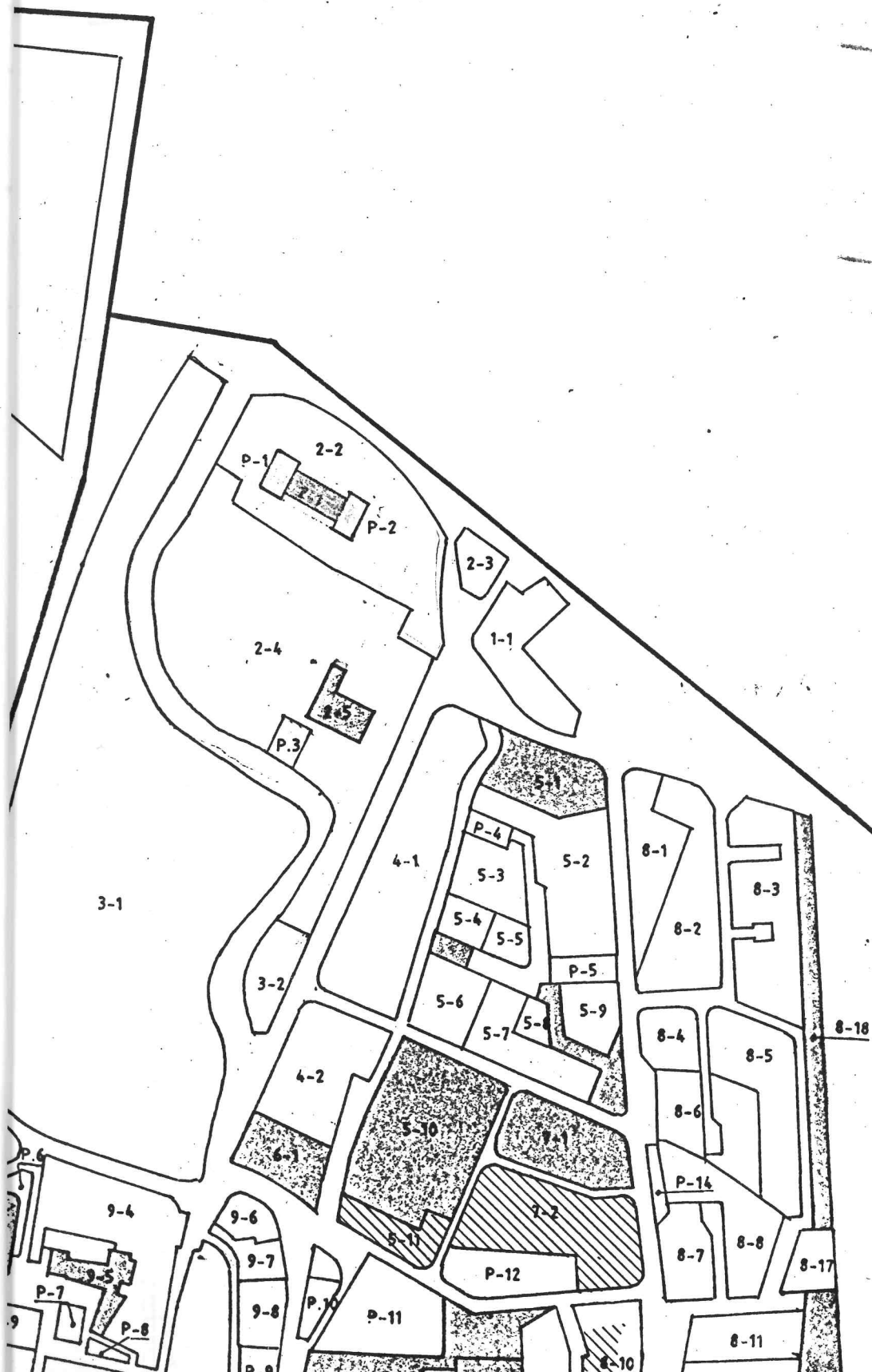


EDIFICAZIONE IN ZONA RURALE

P:

PARCHEGGI

OK



VERIFICA DELLA

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
RESIDENZIALE TEORICA

FABBISOGNO DI ADESIONE DI SERVIZI STANDARD

[illegible]

Verde
> 95

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE M O N T E G R A P P A

ALLEGATO 3) ALLA RELAZIONE

DEFINIZIONE DEI LIMITI TOPOGRAFICI
DELL'INTERVENTO

Definizione dei limiti topografici dell'intervento.
Perimetrazione del Piano di lottizzazione.

Il Piano Regolatore Generale definisce in maniera inequivocabile sia la perimetrazione che le caratteristiche della urbanizzazione in esame.

Infatti si tratta dell'ultimo lembo del territorio comunale a confine con Loreggia, delimitato senza possibilità di errore dal Fosso Barbacane a Nord, dal Muson Vecchio ad Ovest, dai lotti edificati su via Babelli a Sud ed ancora dal Fosso Barbacane ad Est. Il P.R.G. prevede inoltre un allacciamento viario verso la statale 307 impegnando parzialmente il mappale n° 60.-

La cartografia disponibile, costituita dalle mappe catastali e da un ingrandimento fotografico della Carta Tecnica Regionale, presenta difformità e discordanze, per cui si ritiene, come è ormai prassi consolidata, fare correttamente riferimento al rilievo topografico.

La superficie territoriale di zona, definita in mq. 18.100 dal P.R.G. non è minimamente influenzata dalle suddette imprecisioni e differenze (in quanto dato di progetto del Piano generale. Inoltre le differenze, come risulta dalla tavole n° 3 di progetto, sono estremamente ridotte e non giustificano una revisione delle previsioni di P.R.G. Il piano di lottizzazione allora può essere ritenuto coerente sia con le previsioni di P.R.G. che con la situazione reale.

Si allega una dimostrazione grafica delle superfici con evidenziata la parte perimetrata nel P.R.G. (come Zona E2-2 e le difformità e rettifiche conseguenti alla situazione realmente riscontrata sul terreno.

