

Studio Associato **CHERUBIN**



Progettazione Edile Urbanistica Arredamento

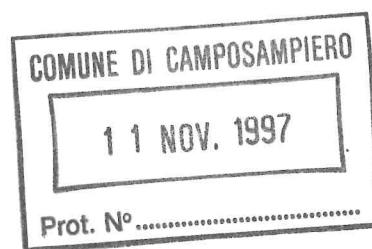
*Alberto Schievano
Giuseppe Blandini
Giampaolo Fassina
Nicola Paccagnella
Giampietro*

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO
Elaborato allegato alla Pratica Edilizia
n° *87/048*
Commissione Edilizia del *17.11.97*
Verbale n° *12* : Parere Favorevole.



IL PRESIDENTE

[Signature]



COPIA UFFICIO

COMUNE	CAMPOSAMPIERO		Via Pasubio
PROGETTO	PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "GALASSIA"		
DITTA			
ALLEGATO	A	RELAZIONE TECNICA E PREVENTIVO DI SPESA	
i committenti			
		il progettista <i>[Signature]</i>	

SCALA	
DATA	12/07/96
PROP.	02 19/03/97
FILE	96-GAL TOT-4

**COMUNE DI CAMPOSAMPIERO
PROVINCIA DI PADOVA**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

“ GALASSIA “

RELAZIONE TECNICA E PREVENTIVO DI SPESA

Camposampiero, li

RELAZIONE TECNICA

1) DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA

L'appezzamento di terreno interessato dal PIANO di LOTTIZZAZIONE denominato "GALASSIA" situato in Via Pasubio in prossimità dell'incrocio con via S.Marco, è un'isolato che fa parte di una più ampia zona del territorio comunale, destinata a nuovi insediamenti residenziali, posta ad ovest del centro abitato del paese e compresa tra la ferrovia ad ovest, via Commerciale a nord e via S.Marco a sud.

Intenzione dell'amministrazione Comunale, attraverso l'attuazione del P.R.G., è quella di dare l'impulso per lo sviluppo e, allo stesso tempo, la pianificazione sotto l'aspetto urbanistico - ambientale anche a questa parte del paese dove è ancora presente una certa attività agricola, con fabbricati destinati ad essa, contrapposta al disordine della espansione edilizia residenziale recente. L'isolato C 2 - 8- 3 oggetto di Piano Attuativo (vedi tav. 13.3.b. del P.R.G.) assieme all'isolato C2 - 8 - 5 è il completamento di un quadrilatero posto a nord - ovest dell'incrocio formato dalle strade via S.Marco e via Pasubio (S.P. n° 39) con la zona a sud (C1 - 8.4) già edificata.

Sull'area in questione è prevista la realizzazione di una nuova strada di penetrazione, completa di tutti i sottoservizi, con sbocco su via Pasubio e perpendicolare ad essa, che diventerà il nuovo asse viario portante di tutta la nuova zona residenziale e che per la sua realizzazione è stato modificato il perimetro dell'ambito di intervento comprendendo tutte le strade previste dal P.R.G. vedi tav. n° 3. L'area di intervento, dove saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione, misura mq 12195.

Funzionalmente il piano è diviso in n° 8 lotti, che rispettano anche i confini di proprietà degli appezzamenti di terreno compresi nell'ambito di intervento; e due ampie zone destinate al verde e ai parcheggi che sono in esuberanza rispetto allo standard ma sono stati imposti dalle osservazioni fatte dell'Amministrazione Regionale riguardante la variante al P.R.G. .

Il presente Piano di Lottizzazione è l'attuazione di uno degli isolati evidenziati sulla tav. n° 3 allegata sulla quale è anche previsto il piano viario di tutta la zona sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate dai singoli strumenti attuativi.

2) INDICAZIONI DEL P.R.G.

Il P.R.G., in relazione all'area C2 RESIDENZIALE SEMINTENSIVA indica nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione le prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi edilizio-urbanistici nell'area.

Qui di seguito il testo dell'articolo interessato (sono state stralciate le parti del testo che riguardano esclusivamente norme per la zona C2 RESIDENZIALE SEMINTENSIVA).

ESTRATTO - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 12 Zone residenziali Norme di carattere generale

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali a cui impianti non producano molestia alle residenze, con un massimo di 300 mq. per esercizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar ecc.;
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.;
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali:
 - cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

Il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 75% del volume totale consentito.

Destinazione d'uso diverse dalla residenza qualora previste in percentuale maggiore del 25% sono realizzabili solo mediante strumento urbanistico attuativo.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste ed inquinanti;

- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.;
- magazzini e depositi all'aperto;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune possono comportare molestia o essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Per i parcheggi privati valgono le disposizioni del precedente art.7 . Per le destinazioni non residenziali ammesse la quantità delle aree di parcheggio dovrà essere aumentata fino a raggiungere i minimi standards prescritti. In particolare, per le destinazioni commerciali o residenziali è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Nel Centro Storico, nelle zone residenziali di completamento e nelle zone residenziali C1 ove sia previsto l'intervento diretto, su parere conforme della Commissione Edilizia, il Sindaco può concordare la monetizzazione, o la realizzazione dei parcheggi afferenti alle destinazioni non residenziali qualora possibili.

Tale facoltà non è ammissibile per i parcheggi di cui alla legge 122/'89.

Per le zone significative valgono inoltre le previsioni del Repertorio Normativo.

Art. 17 - Zona residenziale semintensiva.

Comprende sia aree già urbanizzate per le quali è indispensabile l'adozione ed approvazione di uno strumento attuativo prima di procedere alla identificazione.

Destinazioni d'uso:

- Tutte le destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali.

Modalità di intervento:

- Autorizzazione e Concessione Edilizia in diretta attuazione del P.R.G. o dello strumento attuativo già vigente alla data di adozione del P.R.G. e che conserva la sua validità.

Strumento urbanistico attuativo ove prescritto nel repertorio normative per le zone significative.

Disciplina degli interventi:

- Tipologia edilizia: a blocco isolato od in linea;
- Densità: territoriali 1.4 mc/mq - fondiaria max = 2.00 mc/mq;
- Indice di copertura non maggiore del 30% fondiario solo per interventi di attuazione diretta;
- Altezza dei fabbricati non maggiore di ml. 11.50;
- Distanza dai confini di proprietà disciplinati dal preced. art.10;

- Distacco da spazi pubblici disciplinato dal preced. art.10;

- Distacco tra fabbricati disciplinato dal preced. art.10;

Lo strumento attuativo può fissare allineamenti altezze e distacchi diversi dalla norma generale.

Art. 8 - Norme per l'edilizia esistente

Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone aree, con esclusione di quelle destinate a servizi pubblici anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G.:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;

E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti.

Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del P.R.G. per la tutela degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale di cui al successivo art. 9.

Eventuali variazioni di destinazione d'uso devono rispettare le destinazione di zona.

Oltre gli interventi di cui sopra è consentito per i soli edifici residenziali unifamiliari un ampliamento massimo del 20% del volume esistente.

L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini, e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art.10, fatta eccezione per:

- distacco dai confini di zona e/o area destinata dal P.R.G. a servizi pubblici o di interesse pubblico che non deve essere inferiore a m. 5;

- le sopraelevazioni parziali, la cui altezza non può superare quella massima dell'edificio e che sono consentite anche in allineamento con le pareti prospettanti il confine.

L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.

Art. 10 - Limiti di distanza

In tutte le zone ed aree, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanza tra gli edifici

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte prospettante ortogonalmente, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza non maggiore a ml. 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

In ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte ortogonalmente prospettante, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a ml. 5 (cinque) in ogni altro caso.
- c) è ammessa la distanza di ml. 5,00, quando i locali prospettanti abbiano altre finestre di dimensione sufficiente a soddisfare i limiti di aerazione e illuminazione previsti dalle vigenti norme, su altre pareti. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a $1/2$ (un mezzo).

Distanza dai confini di proprietà e dalle arre pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza massima ammissibile di zona.

Potrà essere consentita nuova edificazione in aderenza nel caso di richiesta concordata tra le due parti confinanti e con garanzia di progettazione coordinata.

Le cabine elettriche e del gas, nonché le strutture per l'erogazione dei servizi pubblici essenziali possono essere realizzate a mt. 1.5 dal confine.

Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5 (cinque).

Il sindaco può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

E' altresì ammessa la costruzione a margine di spazi destinati a strada privata qualora detta strada serva non più di due proprietà e fatte salvo le norme di distanza dai confini e dai fabbricati.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minor distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni.

Distanze previste nelle previsioni dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi potranno fissare distanze diverse da quelle sopraindicate con norma generale.

Art. 28 - Aree di rispetto

Comprendono le aree di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua e dei cimiteri.

Le limitazioni che seguono, non sono intese come destinazioni d'uso, ma come limiti di allineamento e di disciplina dell'edificazione; le superfici soggette al vincolo conservano la destinazione di zona stabilita dal P.R.G. e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

A) Aree di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua

Fermo restando le destinazioni di zona definite dal P.R.G. e le disposizioni stabilite per i servizi tecnologici sono consentite le seguenti opere:

1) per le aree di rispetto delle strade:

a) la realizzazione di nuove strade o di corsie di servizio, ampliamento di quelle esistenti, manufatti di attraversamento e innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;

b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.)

2) per le aree di rispetto dei corsi d'acqua .

la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua agli impianti di depurazione ecc. nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Per le costruzioni esistenti nelle aree di rispetto delle strade e dei corsi valgono le norme di cui ai precedenti art .8 e 9 e le norme dell'art. 27 della L.R. 61/ 1985 salvo quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 24/1985 per gli edifici esistenti nella zona agricola.

Per gli interventi di recupero dell'edilizia residenziale esistente valgono le disposizioni dei precedenti articoli 8 e 9, salvo il volume degli ampliamenti, definito al punto 1 dell'articolo 1, che non può essere consentito negli edifici già ampliati ai sensi degli articoli 4 e 5 della L.R. 24/85 e successive modificazioni.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

B) Aree di rispetto dei cimiteri

In tali aree sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri, i parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso agricolo e all'uso dei luoghi.

ESTRATTO - REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 26 - Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata

La domanda volta ad ottenere il nulla - osta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

ESTRATTO - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi

A) - CONTENUTI ED ELABORATI

I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di recupero e Piani di lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi, sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge.

B) - CRITERI DI PROGETTAZIONE

B. 1 - La composizione urbanistica deve rispettare i valori dominanti dell'ambiente e tenere alla qualificazione delle preesistenti.

B.2 - Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 5; i marciapiede ove siano previsti, devono essere alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore a ml. 1,50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12 per le zone residenziali e metri lineari 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato.

Le caratteristiche dell'innesto sono definite in base al volume e al tipo di traffico che interessano la strada e l'accesso.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria, e devono avere profondità non inferiore a ml. 5.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2, essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi veicolo.

B. 3 - Le aree destinate a verde pubblico devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento in aree di sufficiente ampiezza.

B. 4 - I manufatti riguardanti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e disposti in modo da risultare correttamente inseriti nell'ambiente evitando, per quanto possibile, il frazionamento degli spazi scoperti.

B. 5 - Rispetto al P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dallo strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

Le variazioni possono avvenire solo all'interno del perimetro dello strumento attuativo e non costituiscono variante al P.R.G..

B. 6 - Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. non possono pregiudicare l'urbanizzazione delle aree limitrofe.

L'approvazione di un strumento urbanistico attuativo in variante al P.R.G. comporta l'automatica variazione delle corrispondenti previsioni del P.R.G. stesso.

A tal fine il piano attuativo in variante, deve contenere una planimetria stralcio del P.R.G. con l'inserimento della variante.

B. 7 - Gli strumenti attuativi di iniziativa privata non possono essere in variante al P.R.G., fatte salvo le modifiche previste dal precedente punto B. 5.

B. 8 - Nell'ambito degli strumenti attuativi vanno ubicati i parcheggi nelle misure minime stabilite dalla legislazione vigente per le cubature da realizzare, computando anche i parcheggi indicati nelle planimetrie di P.R.G. e compresi nel perimetro del Piano Attuativo medesimo.

Salva diversa precisazione, le definizioni planivolumetriche della cubatura ammessa vanno intese vuote per piene, ad esclusione dei portici e gallerie di uso pubblico indicate dal P.R.G. o concordate in convenzione.

In fase di progettazione esecutiva, qualora l'edificabilità stata definita planivolumetricamente da Piano Attuativo, sarà possibile apportare qualche variazione, rispettando comunque le seguenti condizioni:

- a) dovrà restare immutata la cubatura ammessa con la sua destinazione;
- b) non potrà essere superata l'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto,
- c) le trasposizioni di volume sono ammissibili solo all'interno di uno stesso lotto (o comparto di intervento);
- d) non potrà essere diminuita alcuna distanza dagli spazi pubblici, conservando gli allineamenti eventualmente prescritti, conservando gli allineamenti eventualmente prescritti, e rispettando sempre, per i nuovi profili, i rapporti di distanza e altezza fissati dal successivo art. 10;
- e) non sono considerate variante alla planivolumetria le sporgenze e rientranze di facciate contenute entro i limiti di franchigia di ml. 1.50 di cui al punto 13 dell'art. 79 del regolamento Edilizia, purché non comportino un aumento di cubatura.

Vanno comunque rispettati i dispositivi della L.R. n° 47/1993

C) - PROCEDURE

C. 9 - Il Piano di Lottizzazione di iniziativa (P. di L.)

Il P. di L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definiti, ancorché comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui agli artt. 19 L.R. 61/1985 e 13 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nella N.T.A. del P.R.G., ed attuato, previa approvazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati e il Comune, ai sensi dell'art. 63 L.P. 61/1985.

La convenzione che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P. di L., cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR. II. impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P. di L..

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute dal Comune.

I proprietari delle aree comprese nel P. di L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'art. 870 Cod. Civ. in tal caso il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nell'art. 25 della L. 1159/1942.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P. di L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito o della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario.

C. 11 - La concessione a lottizzare

la concessione a lottizzare viene rilasciata ai sensi degli artt. 28 L. 1150/1942 e 60 e seguenti della L.R. 61/1985; essa legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P. di L. convenzionato.

per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e pur previste dal P. di L., è richiesta separata concessione edificatorie.

La trasmissione al consiglio Comunale dell'istanza di approvazione del piano di lottizzazione, corredata dei relativi e necessari progetti, è subordinata alla sottoscrizione da parte della ditta lottizzante (se costante di un solo proprietario o del Consorzio dei proprietari) del preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema e corredata dai documenti comprovanti la proprietà delle aree da parte della ditta lottizzante.

3) DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente PIANO DI LOTTIZZAZIONE "GALASSIA", prevede l'urbanizzazione di un appezzamento di terreno de circa mq. 12.195 individuato sulla tav. 13.3-B del P.R.G. nell' isolato C2. 8-3.

Il relativo AMBITO DI INTERVENTO, vedi tav. n. 3 di progetto, è stato modificato rispetto alle previsioni di Piano per comprendere nella realizzazione della lottizzazione anche le strade previste dal P.R.G. comunque, la differenza di perimetrazione prevista dal P.R.G. e quella in progetto non supera il limite previsto dalla norma.

Per l'utilizzo interno sia della lottizzazione in progetto che di tutta la zona residenziale, è prevista la realizzazione della strada principale di penetrazione che si snoda perpendicolarmente a Via Pasubio

(S.P. n. 39) con uno sbocco sulla stessa e con varie diramazioni di collegamento alla viabilità esistente.

Il nuovo tratto di strada, lungo circa mt. 175, avrà una larghezza costante di mt. 7.00 e sarà fiancheggiato su ambo i lati dai marciapiedi, dai parcheggi e dalle zone verdi e sarà dotato di tutti i sottoservizi previsti per norma.

E' prevista la realizzazione di due diramazioni verso sud di collegamento sia all'isolato C2 8-5 che alla viabilità esistente.

La superficie fondiaria risultante, circa mq. 8.182, si divide in n. 6 lotti che corrispondono, in linea di massima, alle proprietà originarie formanti l'isolato.

Sulla tav. n. 4 di progetto si può notare come l'indice di densità fondiaria sia diverso per ogni lotto, a causa della invariata potenzialità edificatoria risultante dalle indicazioni del P.R.G. prima della variante del '92, senza superare però il limite imposto dalla norma.

La superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria quali strade, verde, parcheggi e marciapiedi, misura mq. 2.345.

Sulle aree destinate a verde è prevista la messa a dimora di piante di specie locale e l'arredo con la realizzazione di vialetti, panchine per la sosta e illuminazione adeguata, inoltre sia sulle zone verdi, sui marciapiedi che sui parcheggi, saranno realizzati tutti quei lavori relativi al superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.P.R. 384/78 e seguenti (vedi tav.).

4) VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

La L.R. 61/85 richiede aree per Opere di Urbanizzazione Primaria nella misura di: 5 mq./abit. per verde attrezzato e 3,5 mq./abit. per parcheggi.

Per il calcolo delle aree di cui sopra, non si fa riferimento alla superficie effettiva dell'isolato attuale, circa mq. 12.195, ma si deve tener presente la POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ante variante del P.R.G. DEL '92 come prescritto dalla REGIONE con DELIBERA del 31.07.92.

L'indice di densità territoriale indicato sul Repertorio Normativo della tavola 13.3.B. del P.R.G. riguardante l'isolato C2 è di 1.4 mc/mq., la superficie territoriale dell'isolato misura mq. 8.150 ne risulta che :

$\text{mq. } 8151 \times 1.4 = \text{mc. } 11411$ VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

$\text{mc. } 11411 : 150 \text{ mc./abit.} = 76,07$ ABITANTI EQUIVALENTI

$76,07 \times 5 = \text{mq. } 380,35$ SUPERFICIE MINIMA A VERDE

$76,07 \times 3,5 = \text{mq. } 266,24$ SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO

Il verde attrezzato a parco, previsto come opera di urbanizzazione secondaria, non sarà realizzato in quanto non si raggiunge la superficie minima di mq. 1000 ai sensi dell'Art. 26 L.R. n° 61/85 ($76 \times 3 = 228$ mq.)

A scomputo parziale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria invece è prevista la realizzazione di mq. 1070,15 di parcheggio, il 80 % del totale, più il costo di realizzo delle strade di piano.

Le superficie destinate ad Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in progetto sono:

VERDE ATTREZZATO mq. 381,12

PARCHEGGIO PRIM. mq. 266,24

PARCHEGGIO SECOND. mq. 1074,15

STRADE DI PIANO mq. 1967,00

STRADE E MARCIAPIEDI mq. 2371,20

La superficie totale delle Opere di Urbanizzazione è di mq. 4452,39(+35,75 mq.)

mq 12195,39 (sup. reale terr.) - mq. 4584,57 = mq. 7610,82 SUPERFICIE FONDIARIA

mc. 11411 : mq. 7610,82 = 1,4993 mc/mq. INDICE DI DENSITÀ' FONDIARIA MEDIO.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prevedono:

a) SEDE STRADALE E PARCHEGGI

I lavori che riguardano la viabilità comprendono la costruzione del nuovo tratto di strada principale di penetrazione con il nuovo incrocio su Via Pasubio.

Il tratto in progetto (indicato come strada di piano dal P.R.G.), che si sviluppa in direzione ovest per circa mt. 175, avrà una larghezza costante di mt. 7.00 fino in prossimità del nuovo incrocio che sarà eseguito secondo indicazioni della Provincia di Padova, Settore Strade, con raggi di curvatura minimi, mt. 14.00, sia in entrata che in uscita dal nuovo incrocio.

Ai lati della carreggiata saranno eseguiti i marciapiedi e dopo i primi 70 metri circa, troveranno posto anche i parcheggi e le aree verdi attrezzate.

Due sono le diramazioni previste in direzione sud di collegamento fra la nuova strada e la viabilità esistente. la prima sarà una strada larga mt. 6.00 che passando attraverso il parcheggio in progetto si collegherà alla strada prevista sull'isolato C2 8-5 (vedi tav. 3); la seconda, strada di piano posta più ad ovest, con una larghezza di mt. 6.00 prosegue lo sviluppo naturale del tratto di strada esistente.

La superficie complessa comprende strade, marciapiedi, area verde e parcheggi è di mq. 4452,39

SUPERFICIE STRADA = mq. 2616,69 di cui mq.1967 previste dal P.R.G.

SUPERFICIE PARCHEGGIO = mq. 1340,39 di cui mq. 1074,15 previsti dal P.R.G.

SUPERFICIE VERDE = mq. 381,12

Tutte le zone destinate a verde e a parcheggio saranno caratterizzate da arredi, illuminazione e alberature nel rispetto delle normative vigenti non ultime quelle riguardanti il superamento delle barriere architettoniche (vedi tav. n.4 e7) .

La realizzazione del parcheggio, mq. 1340, merita una specifica particolare: in origine il P.R.G. prevedeva la realizzazione di tre grandi aree da destinare a parcheggio per un totale di mq. 2900, tale superficie rimarrà invariata , secondo le direttive della Regione, ma sarà divisa fra i tre isolati C2 8-3, 8-5 e 7-4 proporzionalmente alla propria potenzialità edificatoria.

b) RETE FOGNATURE E RETE ACQUE METEORICHE

La rete di raccolta delle acque nere in progetto è prevista, secondo indicazioni del “ Consorzio Tergola”, mediante la messa in opera, a profondità opportuna, di tubazioni in ghisa o ecored mm 250 per quanto riguarda la condotta principale, con pozzetti di ispezione stradali tipo “komplet” posti ad una distanza di circa mt. 30 e di pozzetti di allacciamento in P.V.C. tipo “giro” posti sul marciapiede. La nuova condotta sarà collegata alla rete esistente di Via Pasubio.

La rete di scarico principale delle acque meteoriche, realizzata con una condotta principale realizzata con tubi in calcestruzzo rotocompresso a bicchiere da mm 800, che convoglierà l'acqua di scarico alla canaletta S. Marco.

Oltre ai pozzetti di ispezione stradali, posti ad interasse di circa mt. 20/25 è prevista messa in opera delle caditoie stradali (interasse mt.20) su ambo i lati della strada lungo il marciapiede e dei pozzetti di utenza posti all'interno dei lotti, tutti collegati alla condotta principale con tubazioni mm 200 in P.V.C. pesante.

Lo sviluppo complessivo della condotta principale di scarico delle fognature è di circa di mt. 287 e mt.255 la lunghezza complessiva della rete delle acque meteoriche.

c) RETE DI ACQUEDOTTO

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata da “Consorzio Tergola” con tubazioni in P.V.C. da mm. 125 per la condotta principale e tubazioni da 1'4” di derivazione per le varie utenze.

La nuova rete distributiva è concepita come una struttura a maglie chiuse in modo da assicurare l'assoluta affidabilità del servizio idrico ed è intercettata da valvole che garantiscono, in caso di rottura, l'alimentazione da altro ramo.

Lo sviluppo della rete è di mt. 400 circa e sarà collegata alle condotte esistenti di Via S. Marco e Via Pasubio.

d) RETE DISTRIBUZIONE GAS

La rete distribuzione del gas metano è realizzata tramite la messa in opera della condotta principale (DN 100) proveniente dalla dorsale in media pressione di via S.Marco o da Via Pasubio.

E' prevista l'installazione di un gruppo di riduzione di pressione e derivazioni di utenza in corrispondenza dei lotti, atte ad alimentare gli insediamenti futuri.

Lo sviluppo complessivo della rete è di mt. 270 circa.

e) RETE TELEFONICA ED ELETTRICA

Lo sviluppo di tracciati per le linee elettriche e telefoniche è stato progettato sulla base delle indicazioni fornite dagli Enti.

Per quanto riguarda la TELECOM il cavidotto è costituito da tubazioni in P.V.C. (diametro 125 mm. per la rete principale e 100 mm. per l'ingresso ai lotti) avvolto in sabbia e posto a distanza regolamentare dagli altri sottoservizi con pozzetti di ispezione di dimensioni adatte al passaggio dei cavi previsti.

La fornitura delle tubazioni per il cavidotto e dei pozzetti di ispezione sarà di competenza dell'Ente, così come la fornitura e la posa dei cavi;

Lo sviluppo totale delle condotte è di mt. 500 circa.

Lo stesso criterio sarà seguito anche per la realizzazione della rete elettrica che prevede in più la costruzione di una nuova cabina elettrica di zona.

E' prevista anche la messa in opera di colonnine di sezionamento sia telefoniche che elettriche.

f) RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto in progetto è previsto mediante la posa di condotte in P.V.C. e linee di alimentazione interrata in rame e la messa in opera di lampioni a stelo diritto in P.V.C. su plinto di fondazione in calcestruzzo. I punti luce, posti ad interasse di circa m. 20 in modo da realizzare una buona illuminazione urbana che garantisca la sicurezza di chi cammina o transita sulla strada, sono dotati di

armature stradali cablate e rifasate e di sistema ad impedenza aggiuntiva, con lampade al sodio da 150 w - 200 w.

Il dimensionamento dei cavi è verificato per avere una condotta di tensione lungo l'intera linea non superiore al 5% del valore nominale.

La posizione ed il numero dei corpi illuminati è strutturato per avere un livello di illuminamento medio di 12 lux.

g) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come risulta dal successivo preventivo di massima di spesa, gli oneri di urbanizzazione preventivati ammontano complessivamente a L. 283.614.565 (compreso di I.V.A. al 4% per le opere, al 19% per le spese tecniche e al 2% per la cassa nazionale degli architetti sulle spese tecniche).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione riferiti alla superficie fondiaria residenziale (mq. 9581.23) ammonta a 29.601 lire/mq.

h) PREVENTIVO DI SPESA

A) SOMME A BASE D'APPALTO

a) scavi	£.	45.104.000=
b) materiali aridi	£.	86.700.500=
c) strade parcheggi e marciapiedi	£.	78.933.600=
d) fognature acque nere	£.	78.933.600=
e) fognature acque bianche	£.	77.255.000=
f) sottoservizi tecnologici	£.	52.755.000=
g) segnaletica stradale	£.	8.750.000=
h) impianto di illuminazione pubblica	£.	33.200.000=
i) sistemazione a verde	£.	<u>9.590.000=</u>
IMPORTO SOMME A BASE D'APPALTO	£.	477.133.100=

B) SOMME A DISPOSIZIONE

spese tecniche 10 %	£.	47.713.310=
I.V.A. 10 % su L. 477.133.100=	£.	47.713.310=
I.V.A. 19 % su L. 47.713,310=	£.	9.065.530=
Cassa Naz. Arch. 2% su spese tecniche	£.	954.260=
Contributo allacciamento GAS	£.	28.750.000=

da	Contributo allacciamento ACQUEDOTTO	£.	62.500.000=
	Contributo allacciamento ENEL	£.	<u>15.500.000=</u>
non	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	£.	<u>212.196.410=</u>
,	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	£.	689.329.510=

INDICE

1) DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI P.di L.	pag.	2
2) INDICAZIONI DEL P.R.G.	pag.	2
3) DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	pag.	11
4) VERIFICA STANDARDS URBANISTICI	pag.	12
5) OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	12
a) sede stradale	pag.	13
b) rete fognaria	pag.	13
c) rete acquedotto	pag.	14
d) rete distribuzione gas	pag.	14
e) rete telefonica ed elettrica	pag.	14
f) rete illuminazione pubblica	pag.	15
g) oneri di urbanizzazione	pag.	16
6) PREVENTIVO DI SPESA	pag.	16