

BATTISTON - FACCO STUDIO TECNICO ASSOCIATO
STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE URBANA E TERRITORIALE
URBANISTICA - TOPOGRAFIA



LUCA GHION Architetto
ARCHITETTURA E PAESAGGISTICA

Allegato del permesso di costruire

n.° 03/86 del 27 GEN. 2005
Approvato con Delibera di Consiglio
Comunale n. 18 del 23.04.2004

COPIA UFFICIO



COMUNE DI CAMPOSAMPIERO - PD	
ASSEGNATO AL CONSIGLIO DEL ARTT. 4 e 5 DELLA L. 241/90	
- 2 MAR. 2004	
PROT.	
CAT.	

PROGETTO :

PIANO di LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

"CAENA"

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Committenti : Ceccato Iride – Graziana – Adriano – Comper Afra
Ceccato Fiorenzo – Paolo – Rolando – Roberto
rappresentati dal Sig. Selvatico Mauro

Bettin Lino

Bettin Paolo

Bettin Giuseppe

Ceccato Maria Teresa

[Handwritten signatures of Bettin Lino, Bettin Paolo, Bettin Giuseppe, and Ceccato Maria Teresa]

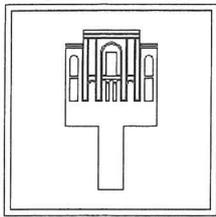
Progettista Studio Tecnico Associato
"BATTISTON - FACCO"

Facco Geom. Loris – Battiston Geom. Roberto

LUCA GHION Architetto



Data li 20 Febbraio 2004



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto : PIANO DI LOTTIZZAZIONE iniziativa privata denominato "CAENA"

Committenti :

Ceccato Iride
Ceccato Graziana
Ceccato Adriano
Comper Afra
Ceccato Fiorenzo
Ceccato Paolo
Ceccato Rolando
Ceccato Roberto proprietario in quota Mapp. n. 148;
legalmente rappresentati dal Sign. Selvatico Mauro;

Bettin Lino
Bettin Paolo Proprietari 1/2 ciascuno Mapp. n. 130p, 585p;

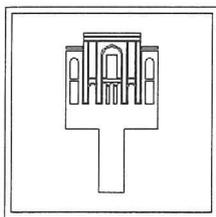
Bettin Lino
Bettin Paolo
Bettin Giuseppe Proprietario 1/3 ciascuno Mapp. n. 548p, 551p;

Ceccato Maria Teresa Proprietaria Mapp. n. 151p, 579p;

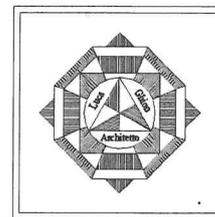
Il progetto prevede la trasformazione urbanistica di un'area posta a Nord della zona San Marco, di Camposampiero, meglio individuata ad Ovest della via Pasubio, compresa tra gli impianti sportivi comunali e la lottizzazione residenziale denominata "Pasubio".

Tale area viene urbanisticamente definita, secondo il vigente Piano Regolatore Generale e delle Norme di Attuazione Quinta variante, in ZONA **C2 / 13**.

In essa e' obbligatorio ai sensi del citato Regolamento Edilizio e delle N.T.A., e specificatamente espresso dal repertorio normativo, la redazione e l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, quale un piano di lottizzazione.



Lottizzazione Residenziale "CAENA" in Camposampiero (PD)
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



L'area C.2.2/13 in oggetto, prevede :

- Destinazione di Zona : Residenziale;
- Tipologia Edilizia Blocco isolato;
- Densità Territoriale : 1,20 mc./mq.
- Indice di Copertura : 25 % del fondiario
- Superficie coperta Non minore a mq. 100,00
- Altezza massima dei fabbr. Non maggiore ai ml. 9,00
- Distanza dai confini 0.60 x Altezza del fabbricato con minimo di ml. 5,00
- Distacco da spazi pubblici 0.75 x Altezza del fabbricato con minimo di ml. 5,00
- Distacco tra fabbricati Non minore di ml. 10,00
- Modo di Attuazione Indiretto
- Richiamo alle N.T.A. Art. 14 Zona "Residenziale"

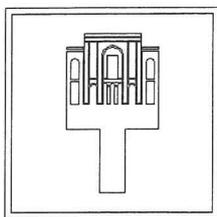
Il piano di Lottizzazione proposto viene denominato " **CAENA**" al fine di un ricordo alla vecchia denominazione dei "Ceccato", nati originari della zona oggetto di intervento.

Il progetto allegato al Piano di Lottizzazione "CAENA", prevede l'urbanizzazione della zona sopraindicata delimitando l'ambito d'intervento, con lievi assestamenti per porlo in coincidenza con i confini reali.

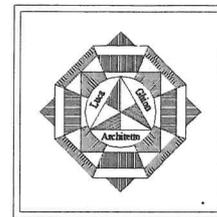
L'assestamento dell'ambito si rende necessario in quanto da una sovrapposizione del rilievo con l'estratto del PRG risultano delle incongruenze piuttosto evidenti; queste incongruenze si notano anche nella sovrapposizione del PRG con l'estratto di mappa; da ciò non risulta possibile determinare l'ambito sola per sovrapposizione.

L'ambito d'intervento è stato così determinato facendo coincidere i punti noti sul PRG con il rilievo dello stato di fatto, e le proprietà individuate nella mappa catastale.

Da queste sovrapposizioni si può notare che il limite del PRG lungo la via Pasubio coincide pressoché con il limite della proprietà del mappale 151, che dal rilievo risulta coincidente con una recinzione esistente.



Lottizzazione Residenziale "CAENA" in Camposampiero (PD)
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Sul lato Sud a partire da Est, il limite del Comparto C2/13, si sovrappone ad una recinzione esistente, la quale però non coincide con alcuna linea di mappa, delimitando una porzione del mappale 152.

Il mappale 148 presenta delle incongruenze tra la mappa - rilievo che coincidono, e il limite di comparto individuato dal PRG, essendo però il mappale 148 delimitato da recinzioni, e l'unica parte di territorio da urbanizzare, (ai lati si trovano due zone C.1), si ritiene di individuare il limite di comparto su tali recinzioni.

Verso Ovest il limite non coincide con alcun elemento pertanto si pone in sovrapposizione con il limite di PRG, individuando porzioni di mappale 551 - 738 e porzioni del mappale 549 e 550.

Lo stesso per il mappale 585 e 130 che verso sud, non presentano alcun elemento noto e pertanto si pone in coincidenza con il limite del PR.

Diversamente il limite verso Ovest si pone in allineamento con il tratto di strada esistente a sud, realizzato con la lottizzazione denominata "Pasubio", che non risulta coincidere perfettamente con il limite indicato dal PRG, per le dimostrate deformazioni delle tavole grafiche.

Il limite Nord del comparto C.2/13, viene posto sul confine di proprietà rilevato sul centro del fosso esistente, il tutto risulta evidente nelle allegate planimetrie.

Da quanto sopradescritto, risulta una zona C2/13 avente un perimetro da PRG pari a ml. 571,32, ed una superficie complessiva di mq. 13.671,43.

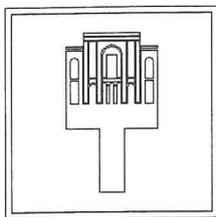
Avendo la zona interessata un indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq., il volume su cui calcolare gli standards urbanistici risulta pari a mc. 16.405,72, determinando una capacità teorica di insediamento pari a 110 abitanti.

Le aree minime destinate a parcheggio, sono state quantificate, secondo quanto elencato alla L.R.V.ta n. 61/85, nella misura minima pari a 3,5 mq./abitante

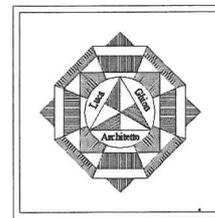
$$(110 \times 3,50 = \text{mq. } 385,00)$$

mentre le aree a verde pubblico vengono dimensionate nella misura minima pari a 5,00 mq. per abitante

$$(110 \times 5,00 = \text{mq. } 550,00).$$



Lottizzazione Residenziale "CAENA" in Camposampiero (PD)
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Da ciò risulta che gli standards urbanistici minimi, secondo la legislazione vigente e il regolamento edilizio risultano essere pari a mq. 550 di verde e mq. 385 di parcheggio.

Dall'ambito d'intervento come precedentemente definito si stralciano alcune proprietà (mappali 549 – 550), che risultano già edificate e urbanizzate, e viene ridefinito il raggio di curvatura della strada di PRG, di raccordo con la zona a Nord.

A luce della nuova determinazione l'ambito d'intervento risulta pari a ml. 590,38, rimanendo all'interno dello scostamento possibile pari al 10 %. (Art. 11 – L.R. 61/85).

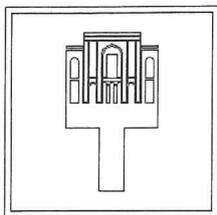
La superficie complessiva con l'ambito d'intervento del Piano di Lottizzazione "Caena", così definito risulta essere pari a mq. 13.465,46, per una volumetria massima esprimibile di mc. 16.158,55, a cui vanno aggiunti altri mq. 943,03 di superficie fuori ambito adibita a strada di PRG., per complessivi mq. 14.408,49.

Il Progetto prevede di collegarsi alla viabilità esistente posta a Sud, già realizzata nella Lottizzazione "Pasubio", (ambito opere esterne), fino ad una viabilità posta in posizione centrale per servire i vari lotti.

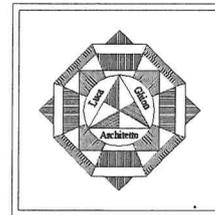
La viabilità interna si sviluppa da ovest ad est per servire i vari lotti che si affacciano da nord e da sud, e termina con un allargamento per l'inversione della marcia dei veicoli.

L'area edificabile complessivamente, pari a mq. 13.465,46 la quale moltiplicata per l'indice di edificabilità territoriale pari ad 1,20 risulta un volume realizzabile pari a mc. 16.158,55.

La proposta progettuale propone di superare la dotazione del Piano di Lottizzazione degli standards minimi quantificati, prevedendo una superficie a parcheggio pari a mq. 387,94 ed una superficie a verde pari a mq. 591,59.



Lottizzazione Residenziale "CAENA" in Camposampiero (PD)
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 61/85, viene inoltre prevista la dotazione di ulteriori mq. 3,00 di verde secondario, del quale viene richiesta la monetizzazione essendo in quantità inferiore a mq. 1000.

Complessivamente la superficie fondiaria edificabile, risulta pari a mq. 11.028,49 suddivisa in lotti.

Tale divisione risulta solo una previsione progettuale, in quanto si prevede che essi possano variare nella dimensione e nella forma, con un Piano guida relativo ai lotti oggetto di variazione planivolumetrica.

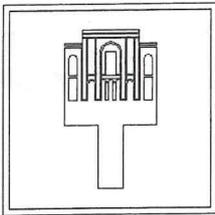
Gli stessi lotti sono serviti da una buona viabilità di P.d.L, con accesso dalla via Pasubio poste al lato Sud-Ovest, che collega l'area in oggetto con il centro del Paese .

Il progetto prevede la realizzazione di n. 12 lotti edificabili.

Si prevede la realizzazione di una sede stradale in prosieguo alla via Pasubio, della larghezza pari a ml. 8,50 suddivisa in sede stradale da due carreggiate da ml. 3,25 ciascuna e da un solo marciapiede lato Est da ml. 1,50; e una sede stradale per il collegamento interno ai lotti, della larghezza pari a ml. 9,50, suddivisa in sede stradale con due carreggiate da ml. 3,00 ciascuna per complessivi ml. 6,00, e due marciapiedi laterali alle carreggiate, l'uno a Sud di ml. 1,50 e l'altro a Nord di ml. 2,00, delimitati dalle recinzioni dei lotti verso l'interno.

Il marciapiede prevede inoltre, il prosieguo ai margini del verde con la formazione di un percorso pedonale della medesima larghezza fino al collegamento con la viabilità via Pasubio SP. n. 39 dell'Orcone.

A seguito di indicazioni preventive degli enti gestori dei servizi pubblici, sono stati dimensionati nella proposta progettuale tutti gli impianti primari, quali rete acque Nere, rete acque Bianche, rete Telefonica, rete Gasdotto, rete Acquedotto, rete Illuminazione pubblica.



Lottizzazione Residenziale "CAENA" in Camposampiero (PD)
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Tali opere, sommate alla realizzazione del Livellamento del terreno, alla formazione del Corpo stradale, dei Marciapiedi, della Segnaletica stradale e del Verde pubblico, vengono preventivate al costo pari a €. 398.817,43.

Camposampiero, il 20 Febbraio 2004

I PROGETTISTI

Arch. GHION LUCA



Geom. BATTISTON ROBERTO



Geom. FACCO LORIS



SII

Prg 7^a Var vigente

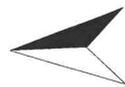


N

SCALA 1 : 1.000



ESTRATTO P.R.G.



Prg 7^a Var vigente



SCALA 1 : 1.000



SOVRAPPORZIONE P.R.G. - RILIEVO



Prg 7ª Var vigente

VIA PASUBIO

VIA PASUBIO

SCALA 1 : 1.000



INDIVIDUAZIONE AMBITO SECONDO ELEMENTI NOTI

SIT

Prg 7^a Var vigente



SCALA 1 : 1.000



SOVRAPPOSIZIONE AMBITO PRG - AMBITO P. di L.



**INDIVIDUAZIONE AMBITO
ESTRATTO MAPPA - RILIEVO**



**INDIVIDUAZIONE AMBITO
SECONDO ELEMENTI NOTI**

