

Comune di Camposampiero

(Provincia di Padova)

Piano Urbanistico Attuativo "VANDURA"

committenti:

IMMOBILIARE VALSECCHI S.A.S. DI BENOZZO STEFANIA & C.

Contra' Madonna delle Grazie n. 20/e - 35012, Camposampiero (PD)

FIN. SAN LEONARDO DI CAMPORESE BATTISTA & C. S.A.S.

Via Desman n. 102/b - 35010, Borgoricco (PD)

progettisti incaricati:



**GIORGIO
GALEAZZO**
ARCHITETTO

Via P.A. Saccardo, 4
35123 PADOVA
Tel. 049 655427 Fax 049 8752117
info@studiogaleazzo.eu
www.studiogaleazzo.eu

libralon, baggio
a r c h i t e t t i

Remigio Libralon e Andrea Baggio architetti

contra' madonna delle grazie n. 43/1
35012, camposampiero (pd)
telefono 049 5793493 - fax 049 9302776
e-mail: info@libralonbaggio.it
web: www.libralonbaggio.it

collaboratori:

gabriele piva architetto, fabio giorgetti geometra

oliviero dionese e alessandra fardin architetti, andrea rizzato e matteo squarise geometri

Camposampiero, Settembre 2012.

1° Aggiornamento, Marzo 2013.

Allegato "A"

Relazione descrittiva

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

(Provincia di Padova)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "VANDURA"

RELAZIONE DESCRITTIVA

Indice:

1. Premessa	pag. 2
2. Individuazione dell'ambito di intervento	pag. 2
3. Inquadramento urbanistico	pag. 2
4. Inquadramento viabilistico	pag. 3
5. Inquadramento tipo-morfologico dell'intervento	pag. 3
6. Contenuti progettuali	pag. 4
7. Caratteri edilizio-tipologici degli edifici	pag. 4
8. Dati quantitativi	pag. 5
9. Documentazione presentata	pag. 10

1. PREMESSA.

- In data 22.09.2010 fu presentata dagli aventi diritto una “Proposta di accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004”. Si trattava sostanzialmente di realizzare una nuova lottizzazione residenziale per complessivi m³ 7’100.
- In data 05.08.2011, con documento prot. n. 12474, venne formalizzato l’accordo ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 di cui al punto precedente tra i proprietari degli immobili in questione e l’Amministrazione Comunale.
- In data 12.04.2012, con Delibera di C.C. n. 7, viene recepito l’Accordo di cui al punto precedente mediante l’adozione di una variante urbanistica finalizzata alla modificazione di destinazione urbanistica dell’area sulla quale si propone la localizzazione dell’intervento privato.
- In data 14.06.2012 vengono presentate in Comune Osservazioni alla Variante parziale al P.I. di cui al punto precedente circa la nuova zona PU/16 - zona di perequazione urbanistica con destinazione RC.
- In data 28.09.2012, con Delibera di C.C. n. 34, viene approvata la Variante parziale al P.I. relativa all’individuazione della zona PU/16 con volumetria predeterminata (oggetto del presente P.U.A.) ed il recepimento delle osservazioni di cui al punto precedente.

La presente per chiedere l’approvazione del **Piano Urbanistico Attuativo** in riferimento, secondo quanto stabilito nella programmazione urbanistica suaccennata.

2. INDIVIDUAZIONE DELL’AMBITO DI INTERVENTO.

L’area di proprietà ha i seguenti estremi catastali N.C.T.: Comune di Camposampiero, Foglio 16, Mappali n. 540, 542, 1002, 1003, 1004 e 1005 a cui corrisponde una superficie catastale complessiva di m² 15’928.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Il presente intervento riguarda la lottizzazione di una zona a destinazione prevalentemente residenziale localizzata immediatamente a Sud del quartiere residenziale di Via Papa Giovanni XXIII. Nello specifico, si tratta dell’urbanizzazione, attraverso la redazione dello strumento urbanistico attuativo (P.U.A.) dell’ambito di intervento comprendente le superfici che nel P.I. vigente vengono così definite:

- Nuova zona PU/16 - zona di perequazione urbanistica con destinazione RC.

Dal punto di vista urbanistico, si tratta di urbanizzare un appezzamento di terreno delimitato ad Est ed Ovest rispettivamente dal canale Vandura e da Via Cao del Mondo; a Nord il quartiere di Via Papa Giovanni XXIII che funge da limite dell’urbanizzazione esistente ed a Sud da terreno agricolo. In particolare, il nuovo disegno urbanistico delinea una doppia strada di penetrazione che distribuisce i nuovi lotti residenziali.

Sul versante Est (a ridosso del canale Vandura) viene ricavata una grande superficie a verde pubblico (non di standard primario) già ceduta al Comune in ottemperanza all'Accordo di Programma citato in premessa; a tale superficie si accede dalla strada di lottizzazione attraverso un nuovo accesso ciclo-pedonale.

La doppia strada di lottizzazione ha una duplice valenza:

- facilitare l'entrata e l'uscita dei mezzi, che altrimenti abbisognerebbero di un cul-de-sac, certamente meno funzionale;
- dare maggiore "respiro" tra i lotti fronteggianti (circa 31,5 m da lotto a lotto) creando così un nuovo sistema insediativo compositivamente più interessato alla creazione di uno spazio centrale (piazzale) che ad uno lineare (strada).

4. INQUADRAMENTO VIABILISTICO.

In merito al P.U.A. oggetto della presente richiesta, sono previste sostanzialmente n. 2 strade con direzione Est-Ovest. Ambedue le strade si collegano con una curva a 180° situata ad Est. Su tale curva si innesta il percorso ciclo-pedonale che da sul verde pubblico.

La tipologia delle strade di progetto è costituita da una carreggiata di m 6,60 con marciapiedi da m 1,80. I parcheggi contrapposti disposti a pettine hanno una profondità di m 5,00; il marciapiede collocato sulla "dorsale" dei parcheggi contrapposti è largo m 2,50.

Tutti i marciapiedi verranno rialzati di circa 15 cm rispetto al piano stradale.

Il percorso ciclo-pedonale che collega la strada di lottizzazione con il verde pubblico a ridosso del canale Vandura sarà largo 4,00 m.

L'individuazione di strade, parcheggi, marciapiedi, ecc. viene evidenziata alla Tavola n. 3 (Disciplina Edilizia).

5. INQUADRAMENTO TIPO-MORFOLOGICO DELL'INTERVENTO.

Il P.U.A. in questione, di dimensioni non eccessive, viene organizzato morfologicamente da una fascia centrale composta dalle due strade divise da verde pubblico, parcheggi, marciapiedi e da due fasce residenziali:

- la fascia a Nord formata da n. 5 lotti (accorpabili);
- la fascia a Sud formata da altrettanti 5 lotti (accorpabili).

Gli ultimi due lotti fungono da chiusura dell'ambito residenziale pur permettendo il collegamento con il verde pubblico a ridosso del canale Vandura la cui sistemazione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.

La divisione tra area pubblica e area privata sarà normata come segue:

- Tutte le recinzioni di aree private avranno un'altezza totale massima di cm 150.
- Tutte le recinzioni di aree private potranno essere delimitate da siepi vegetali con altezza non superiore a quelle totali stabilite.

6. CONTENUTI PROGETTUALI.

Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo "VANDURA" ha le seguenti caratteristiche:

- Le strade di progetto che permettono l'accesso ai 10 lotti residenziali.
- I parcheggi saranno a pettine contrapposti e situati tra le due strade.
- I marciapiedi avranno larghezza di 1,80 m con l'eccezione di quello posto tra le due fila di parcheggi a pettine che sarà largo 2,50 m.
- Il verde pubblico situato tra le due strade di lottizzazione ed in prossimità di Via Cao del Mondo; progetto ed esecuzione del verde pubblico a ridosso del canale Vandura, invece, sarà a cura dell'Amministrazione Comunale.
- Vi è compreso anche l'accesso ciclo-pedonale che collegherà la strada di lottizzazione con il verde pubblico a ridosso del canale Vandura.
- Saranno inoltre realizzate tutte le reti dei sottoservizi prescritte dai relativi Enti ed indicate nelle Tavole degli elaborati grafici allegate alla presente richiesta. In merito alla rete di smaltimento acque meteoriche (fognatura acque bianche) si demanda al progetto esecutivo, facente parte integrante del presente P.U.A., firmato dall'ing. Federico Valerio.
- La pavimentazione per gli spazi pubblici sarà la seguente:
 - sedi stradali con manto superficiale in asfalto;
 - marciapiedi ed accesso ciclo-pedonali con manto superficiale in asfalto;
 - gli stalli di parcheggi pubblici saranno in grigliato in masselli di c.l.s. al fine di ottenere una pavimentazione drenante.

7. CARATTERI EDILIZIO-TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI.

All'interno del P.U.A. sorgeranno n. 10 lotti (accorpabili tra loro senza che ciò costituisca variante al P.U.A.); gli edifici che si insedieranno saranno organizzati con il ricorso alle tipologie ad isolato (anche con più unità edilizie al suo interno), bi-trifamiliare, a schiera ed in linea (condominio). Tutti gli edifici che sorgeranno sui lotti 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e 10 avranno un'altezza massima prescrittiva di 7,50 m; per gli edifici che sorgeranno sui lotti 5 e 6, invece, l'altezza massima prescrittiva sarà di 9,50 m.

La distanza minima tra fabbricati sarà di m 10,00 mentre la distanza minima da confini di proprietà e strade sarà di 5,00 m.

Tutti gli edifici devono comunque essere insediati all'interno della linea di massimo inviluppo (si veda la Tavola n. 3 - Disciplina edilizia). In ragione di un eventuale accorpamento di lotti, la linea di massimo inviluppo subirà la conseguente modifica derivante dall'accorpamento in questione.

All'interno di ogni lotto è consentito realizzare il vialetto d'accesso pedonale con superficie impermeabile, mentre è obbligatorio eseguire in materiale semipermeabile e comunque drenante l'accesso carraio in analogia a quanto previsto nei parcheggi di P.U.A. (si vedano art. 6 punto 8 delle N.T.A. di P.U.A. e paragrafo 9 della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.U.A.).

Va precisato che i sedimi e le configurazioni degli edifici identificati nelle tavole del presente

P.U.A. sono indicativi nel senso che essi potranno variare per motivi architettonici con l'aggiustamento dei volumi in sede di definizione del progetto esecutivo degli edifici, senza con ciò comportare variante urbanistica.

8. DATI QUANTITATIVI.

I dati che seguono riguardano l'elenco catastale delle proprietà, il calcolo degli standard urbanistici necessari per un corretto dimensionamento del P.U.A. e la quantificazione delle aree da cedere al Comune.

TABELLA 1: Elenco catastale delle proprietà

Catasto Terreni - Comune di Camposampiero (PD) - Foglio n. 16

Proprietà:	Mappale n.	Superficie catastale	
FIN. SAN LEONARDO DI CAMPORESE BATTISTA & C. S.A.S. Partita I.V.A. 04521130288	540	m ²	300
	1004	m ²	5'952
IMMOBILIARE VALSECCHI S.A.S. DI BENOZZO STEFANIA & C. Partita I.V.A. 00056320286	542	m ²	238
	1002	m ²	6'093
COMUNE DI CAMPOSAMPIERO Codice Fiscale 80008970289 - Partita I.V.A. 00686700287 <i>con Atto di Cessione Aree del 18.07.2012, notaio Roberto Paone, registrato a Padova 2 il 23.07.2012 al n. 11094 serie 1T</i>	1003	m ²	1'807
	1005	m ²	1'538
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE		m²	15'928

Superficie catastale P.U.A. "VANDURA"	m ² 15'928
Volume urbanistico di P.U.A.	m ³ 7'100

TABELLA 2: Calcolo standard urbanistici

Calcolo standard minimi di P.U.A.:

n. abitanti ($m^3 7'100 \div 120$) =	n. 60
Parcheggi di P.U.A. (n. 60 ab. \times 5 m ² /ab.)	m ² 300
Verde primario di P.U.A. (n. 60 ab. \times 5 m ² /ab.)	m ² 300

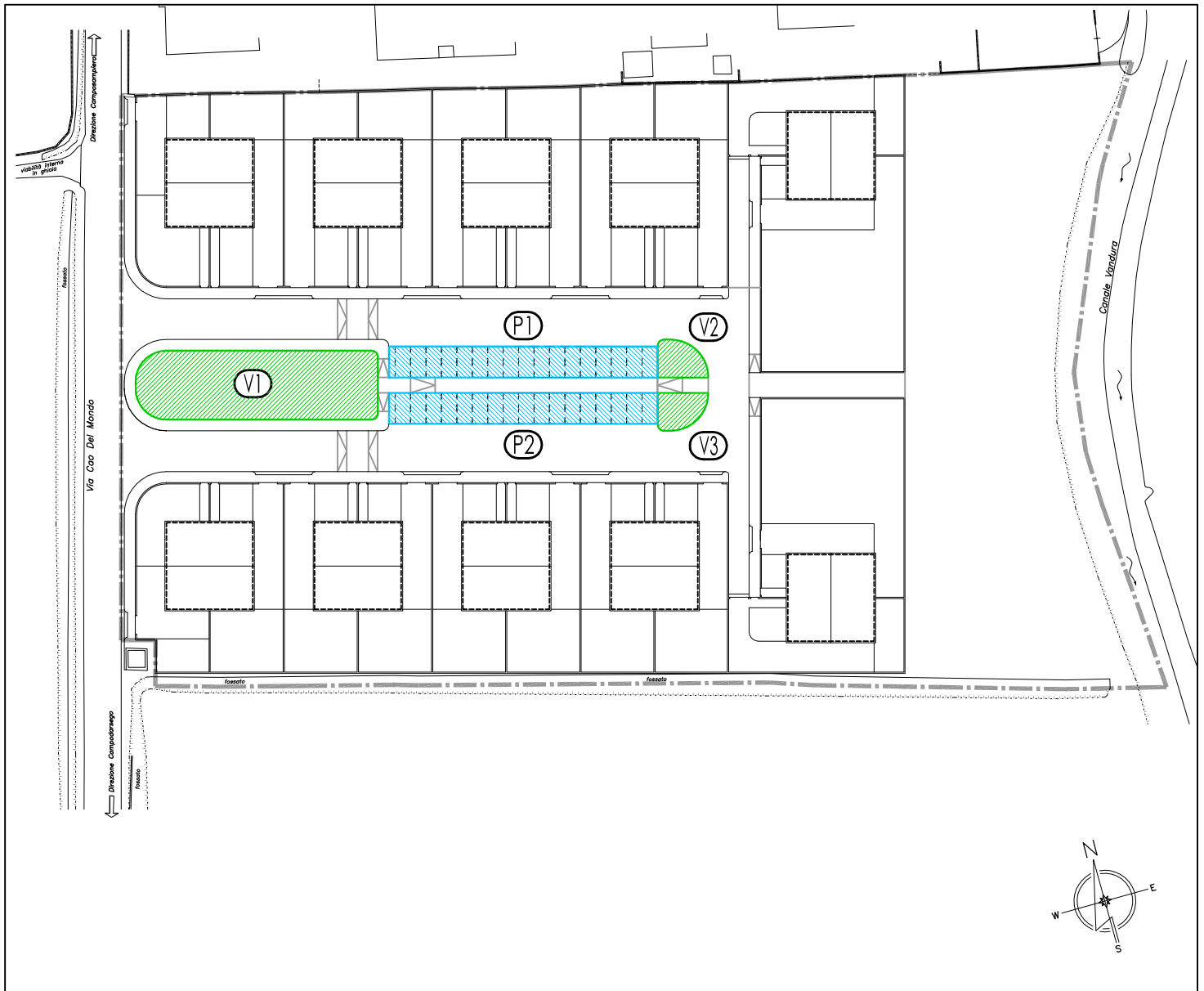
Standard di progetto P.U.A.

Parcheggi pubblici di progetto all'interno del P.U.A.	m ² 435	> m ² 300
Posti auto totali su parcheggi di P.U.A.	n. 34	
Posti auto su parcheggi di P.U.A. riservati ai disabili	n. 2	
Verde pubblico di progetto di P.U.A.	m ² 510	> m ² 300

Aree da cedere e/o cedute al Comune all'interno del P.U.A. "VANDURA"*(superfici da precisare in sede di frazionamento approvato)*

a)	Parcheggi pubblici di P.U.A. - <i>da cedere al Comune</i>	m ² 435
b)	Verde pubblico di P.U.A. - <i>da cedere al Comune</i>	m ² 510
c)	Strade e marciapiedi (<i>m² 1'642,66 + m² 808,52</i>) - <i>da cedere al Comune</i>	m ² 2'451,18
d)	Superficie di P.U.A. fuori ambito (<i>strada esistente</i>) - <i>da cedere al Comune</i>	m ² 454,56
	Superficie a verde pubblico + percorso ciclo-pedonale <i>(già ceduta al Comune con Atto di Cessione Aree del 18.07.2012, notaio Roberto Paone, registrato a Padova 2 il 23.07.2012 al n. 11094 serie 1T)</i>	m ² 3'345
	Totale delle superficie ancora da cedere al Comune (a+b+c+d)	m ² 3'850,74

Tabella 3:
 Planimetria con evidenziazione
 delle superfici dei servizi a standard di P.U.A.
 (superfici da precisare in sede di frazionamento approvato)



Conteggio delle superfici a Parcheggio di P.U.A.:

(P1)	217,50 m ²
(P2)	217,50 m ²
<hr/>	
Totale Parcheggi =	435 m ²

Conteggio delle superfici a Verde di P.U.A.:

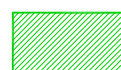
(V1)	426 m ²
(V2)	42 m ²
(V3)	42 m ²
<hr/>	
Totale Verde Pubblico =	510 m ²



Limite P.U.A.

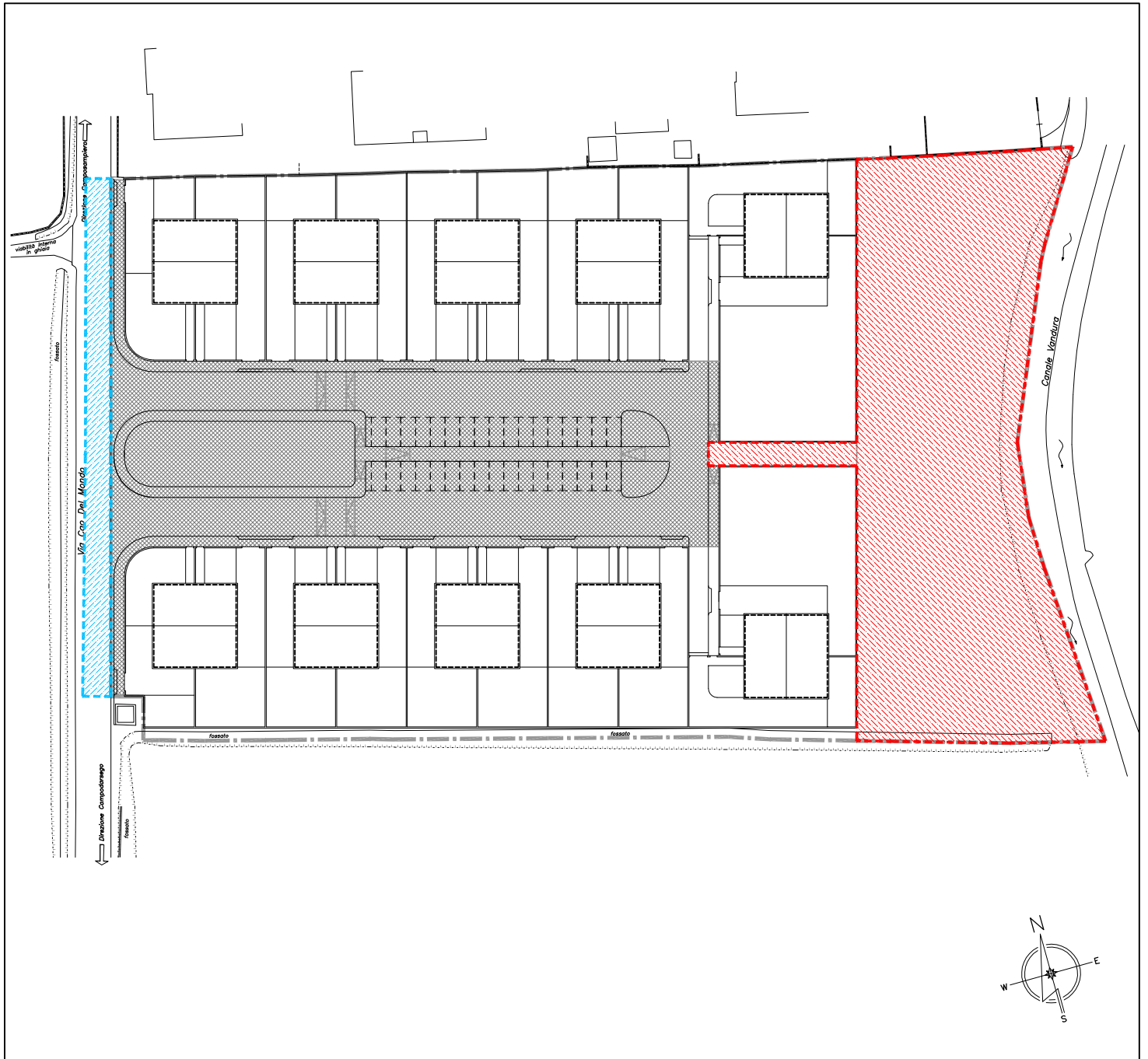


Superfici a parcheggio di P.U.A.



Superfici a verde di P.U.A.

Tabella 4:
 Planimetria con evidenziazione
 delle aree da cedere e/o cedute al Comune
 (superfici da precisare in sede di frazionamento approvato)



Limite P.U.A. (Ambito d'intervento)



Area da cedere al Comune = m² 3'396,18



Area già cedute al Comune, con atto di cessione
 aree n. 11094, serie 1T, registrato a Padova 2 il 23.07.2012



Area fuori ambito facente parte del P.U.A. (strada esistente)
 da cedere al Comune = m² 454,56

9. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA.

Il presente P.U.A. è composto dalla seguente documentazione:

- Tavola n. 1: Estratti planimetrici;
- Tavola n. 2: Rilievo topografico plani-altimetrico;
- Tavola n. 3: Disciplina edilizia;
- Tavola n. 4: Planivolumetrico;
- Tavola n. 5: Profili normativi regolatori;
- Tavola n. 6: Zonizzazione;
- Tavola n. 7: Zonizzazione su base catastale;
- Tavola n. 8: Sezioni stradali tipo;
- Tavola n. 9: Rete acquedotto e fognatura acque nere con profili longitudinali;
- Tavola n. 10: Rete telefonica e distribuzione energia elettrica;
- Tavola n. 11: Rete gas e fognatura acque bianche;
- Tavola n. 12: Rete illuminazione pubblica;
- Tavola n. 13: Sistemazione del verde e segnaletica stradale;
- Allegato A: Relazione descrittiva;
- Allegato B: Relazione paesaggistica;
- Allegato C: Norme tecniche di attuazione;
- Allegato D: Schema di convenzione;
- Allegato E: Elenco catastale delle proprietà;
- Allegato F: Dichiarazione di conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Allegato G: Capitolato speciale;
- Allegato H: Computo metrico estimativo;
- Allegato I: Prontuario per la mitigazione ambientale

Camposampiero, Marzo 2012

I Tecnici incaricati:

I Richiedenti:

.....

.....

.....

.....

.....