

Provincia di Padova

## **COMUNE DI CAMPOSAMPIERO**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI 12 UNITA' ABITATIVE**

Camposampiero, Via Montegrappa 38 – S.R. 307 Del Santo

Proprietà:

Il Colle S.r.l.  
Via Vallarappa 26, 35010  
Santa Giustina in Colle - PD

SANT'ANTONIO IMMOBILIARE  
Via Roara n° 55, 35010  
Santa Giustina in Colle

**RELAZIONE TECNICA  
RELAZIONE FOTOGRAFICA**

Loreggia, 13 settembre 2017

Il progettista

ARCH. Luca Pellizzon  
Via P.G.Biasi 5  
Camposampiero PD  
T. 340.3309459



**SEDE OPERATIVA:** VIA ROMA 77/A, LOREGGIA - PADOVA T. +39.049.5794925 F. +39.049.9300693 MAIL: [info@urbanhabitat.it](mailto:info@urbanhabitat.it)

**SEDE OPERATIVA:** via Roma 77/A, 35010, Loreggia - PD T. +39.049.57974.925 F. +39.049.9300693 mail: [info@urbanhabitat.it](mailto:info@urbanhabitat.it)

## **PREMESSA**

La presente relazione si riferisce al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la realizzazione di un edificio residenziale avente cubatura superiore ai 2.000 mc (ai sensi dell'art. 30 comma 3 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi - PI) da realizzarsi in un lotto nel Comune di Camposampiero, lungo via Montegrappa (S.R.307).

Catastalmente il lotto è così censito:

- Comune di Camposampiero Foglio 10 Mappale 217 (Cfr. allegato 2)

Attualmente nel lotto in oggetto insiste un edificio residenziale disabitato da demolire.

Il limite d'ambito del presente PUA comprende anche una area antistante il lotto di proprietà del Comune di Camposampiero, per l'ospostamento e l'allargamento del passo carraio esistente.

## **IDENTIFICAZIONE URBANISTICA**

Per il Comune di Camposampiero lo strumento urbanistico vigente (P.I.) detta area è inclusa nella zona omogenea C1 "Residenziale", sottozona 4B.

## **INDICE E VOLUMETRIA**

Da rilievo strumentale il lotto in oggetto risulta avere una superficie pari a 1.736 mq. L'indice di edificabilità di riferimento per questo lotto è pari a 2 mc/mq. Pertanto il massimo volume assentibile risulta essere pari a 3.472 mc.

## **FATTO DI FATTO**

Allo stato attuale nel lotto è presente un vecchio edificio residenziale sviluppato su 2 livelli, composto da 9 unità abitative. L'edificio è posto in posizione arretrata rispetto alla strada e alla pista ciclabile prospicienti e presenta un fronte compatto allineato con gli edifici dei lotti adiacenti. Nella parte retrostante il fabbricato si articola planimetricamente in maniera più libera.

## **MODALITA' DI CALCOLO DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE, DEI RAPPORTI DI COPERTURA, DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE**

Le misure delle altezze e delle distanze verranno calcolate, in fase attuativa, con le modalità previste dalla L.R. n. 21/96, modificata come da art. 21 della L.R. n. 4/08, poiché l'intervento in oggetto rientra fra i campi di applicazioni previsti dalle suddette leggi

## **ZERO URBANISTICO**

Il lotto in oggetto si trova in una posizione più bassa rispetto alla quota della mezzeria di via Montegrappa assunta a 0 urbanistico. La quota media del lotto è pari a circa -35 cm. Il nuovo fabbricato si imposterà a una quota pari a + 30 cm (quota pavimento finito).

## **VINCOLI**

Nel lotto insistono i seguenti vincoli:

### *ALLINEAMENTO DEL FRONTE EDILIZIO*

La linea del fronte edilizio principale (prospetto su via Montegrappa - S.R. 307) è stata mantenuta pari a quella dell'edificio esistente, di fatto preservando l'allineamento con i fabbricati contermini attualmente rilevabile. Esso si attesta a una distanza minima pari a 18.80 m dal confine di proprietà delimitato dalla recinzione (Cfr. Tav.04).

### *VINCOLO IDRAULICO*

L'area su cui insiste il lotto è classificata nel P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione come P1: area a moderata pericolosità idraulica.

Si allega Nulla Osta idraulico trasmesso dal Consorzio di Bonifica Acque

Risorgive

#### *SERVITU' IDRAULICA*

Il lotto è delimitato ad Est dal corso d'acqua consortile denominato RIO BARBACAN il cui ente di riferimento è il *Consorzio di Bonifica Acque Risorgive*.

La fascia di rispetto consortile non derogabile imposta dal Consorzio è pari a 4 mt rilevata dall'unghia dell'argine (definito durante sopralluogo in loco dei tecnici del Consorzio). Il nuovo edificio si imposta a una distanza minima dal ciglio dell'argine pari a 7,55 m rilevata dall'unghia del canale alla proiezione del muatura (Cfr. Tav.04).

A tal proposito si precisa che è stato richiesto parere Nulla Osta al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive sulla base degli elaborati grafici qui presentati.

#### **SPOSTAMENTO E ALLARGAMENTO DELL'ACCESSO CARRAIO**

Attualmente l'edificio da demolire risulta servito da un accesso carraio aperto sulla S.R. 307 di larghezza pari a 4,95 metri posto centralmente rispetto alla larghezza del lotto. L'ingresso alla proprietà avviene attraversando la pista ciclabile posta a fianco la S.R. 307 separata dalla strada da aiuola spartitraffico e dai lotti privati da una "scolina" senza sbocchi con funzione di bacino di raccolta delle acque piovane.

Il presente PUA prevede gli accessi delle autovetture dal lato nord del lotto, a ridosso della recinzione. Nello specifico si prevede la demolizione del passo carraio esistente e la costruzione di un nuovo passo carraio di larghezza pari a 12.90 m ca, ridisegnando il profilo delle aiuole esistente come si evince dagli elaborati grafici (mantenendo una distanza con il successivo accesso carraio di 12 ml).

L'accesso al piano interrato avviene tramite rampa che si apre verso via Montegrappa preservando un adeguato spazio di stazionamento in sicurezza dei mezzi in entrata e in uscita. L'accesso ai posti auto esterni è regolato da una sbarra posta in proprietà che regola le entrate e le uscite dei mezzi.

Si allega Nulla Osta trasmesso da Veneto Strade.

#### **RETI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

Fra gli elaborati che compongono il PUA è stato redatto da tecnico abilitato idonea progetto di Invarianza Idraulica. Come si evince dagli elaborati di progetto,

tutte le acque bianche convoglieranno a una vasca di laminazione opportunamente dimensionata, comprese quelle derivanti dallo smaltimento in zona dei posti auto scoperti previo passaggio attraverso un disoleatore. Da qui, attraverso una tubazione diam. 300 mm con pendenza pari allo 0.1 % andranno a scaricare nel Rio Barbacan previo passaggio attraverso un pozzetto di laminazione.

Le acque nere verranno invece allacciate alla fognatura pubblica che passa lungo la pista ciclabile lungo la S.R. 307, mediante idoneo impianto di sollevamento

Camposampiero, 13 settembre 2017

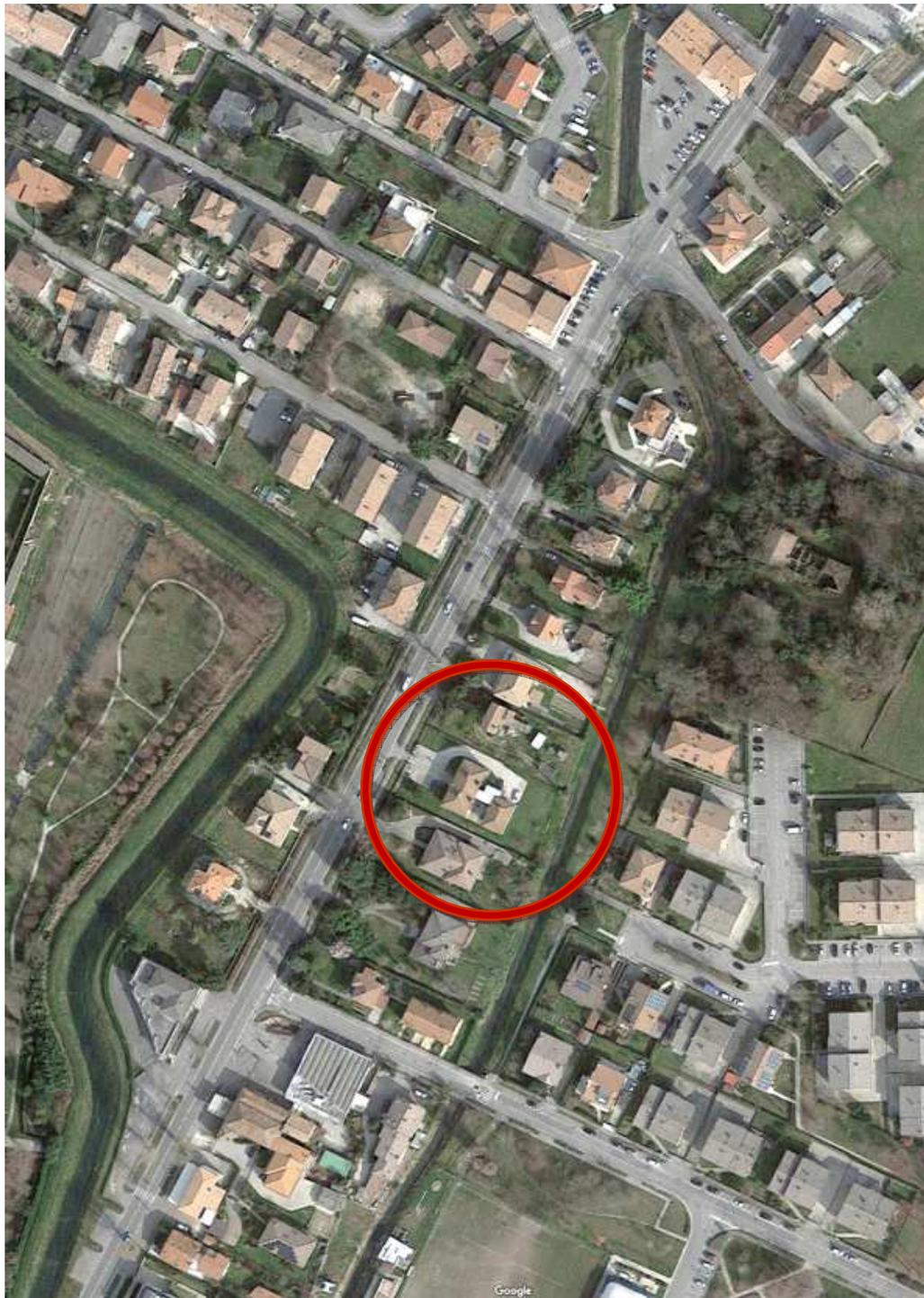
Il progettista

## **ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione:

1. Nulla Osta Veneto Strade
2. Nulla Osta Consorzio di Bonifica
3. ALLEGATO 1\_Fotopiano
4. ALLEGATO 2\_Estratto di mappa
5. ALLEGATO 3\_Estratto P.I. Comune di Camposampiero 1:5000
6. Planimetria con indicati i con visuali 1:1000
7. Documentazione Fotografica





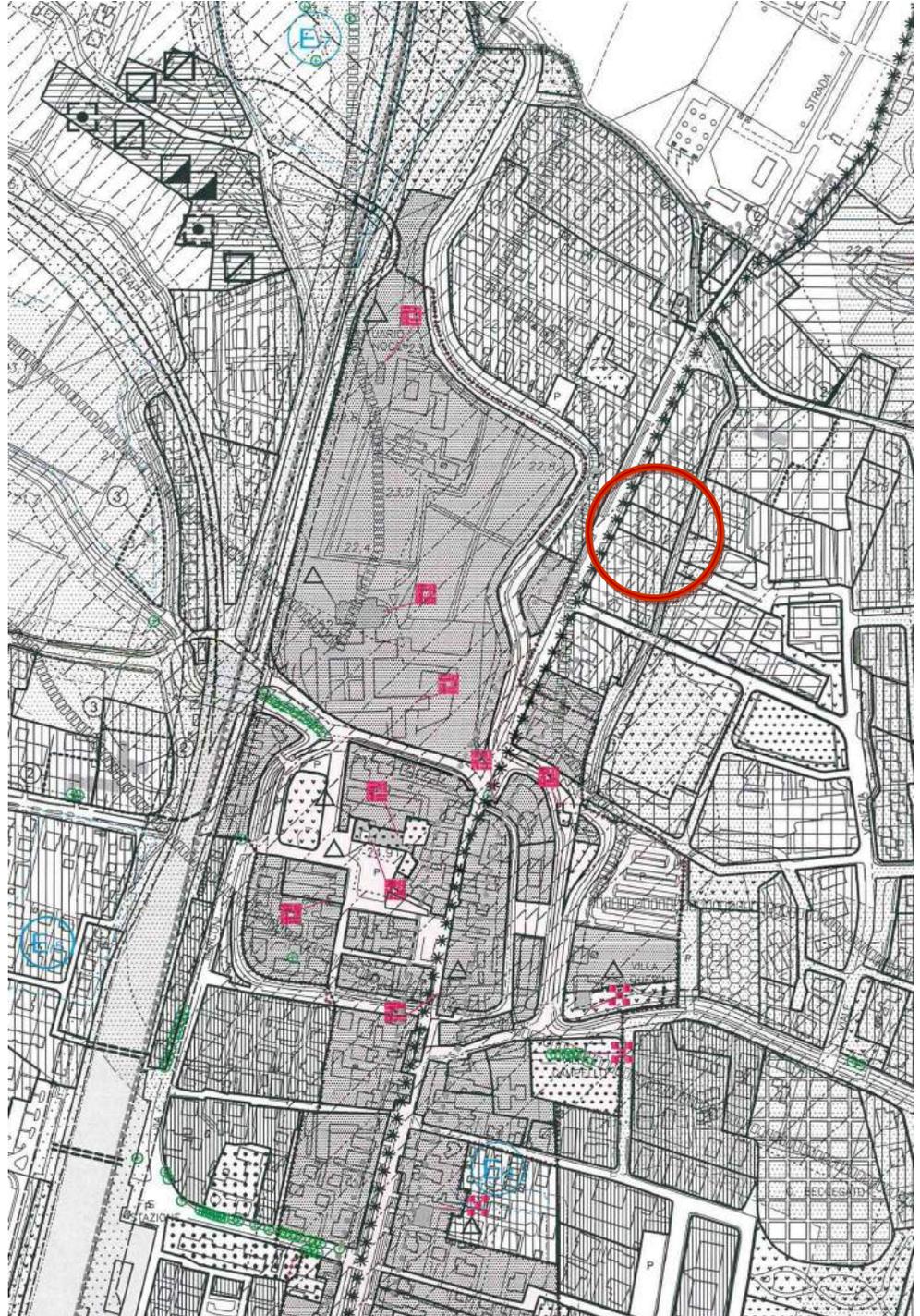
ALLEGATO 1

FOTOPIANO



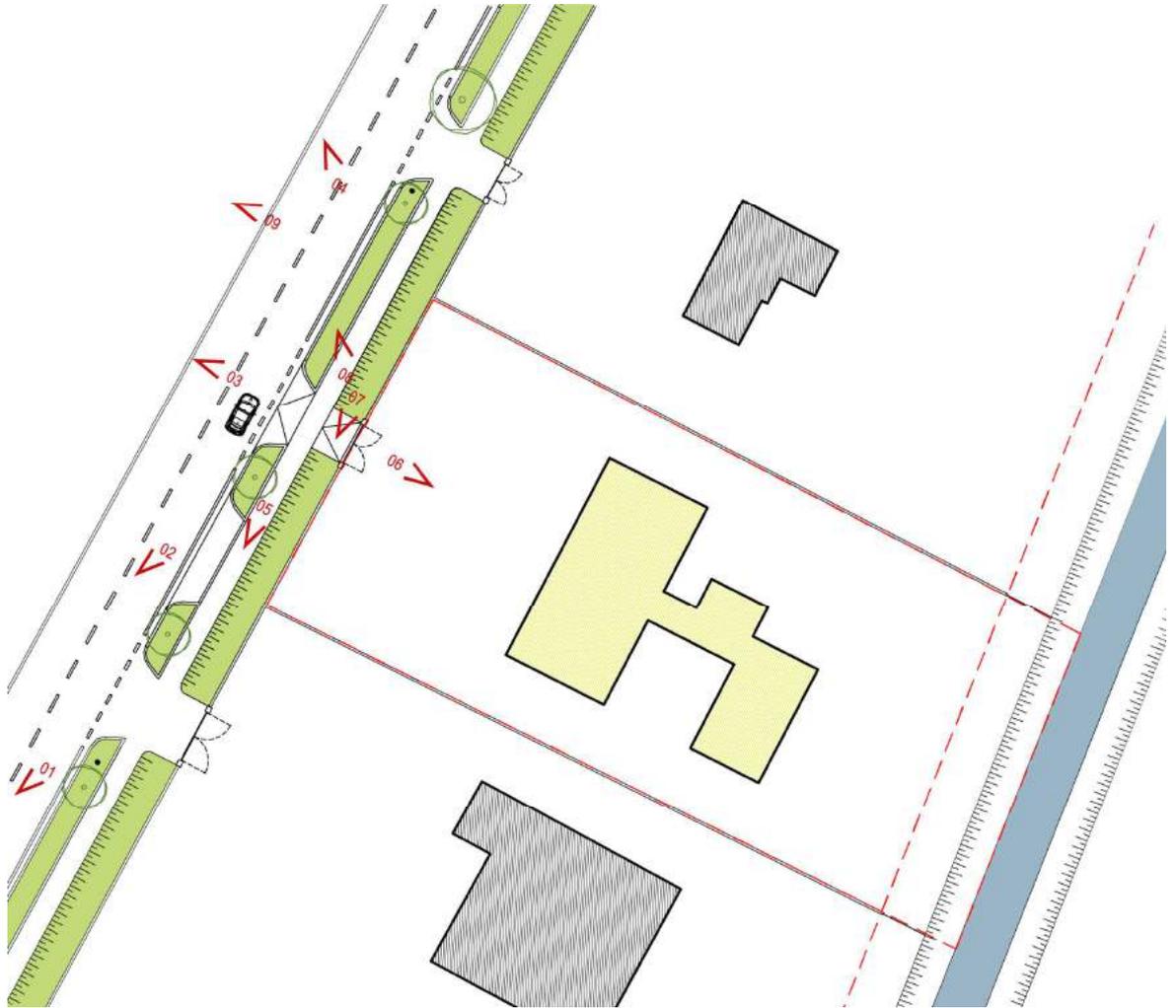
**ALLEGATO 2**

**ESTRATTO DI MAPPA**



**ALLEGATO 3**

ESTRATTO P.I. Comune di Camposampiero scala 1:5000



6 - PLANIMETRIA CON INDICATI I CONI VISUALI

7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 01



FOTO 0



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

