

schema di
“Relazione paesaggistica”
INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”

documentazione completa
DPCM 12.12.2005

Su incarico della Immobiliare Rialto srl, con sede a Camposampiero [PD], p.iva: 02300060288 nella persona del suo amministratore Bellotto Enrichetto, nato a Camposampiero [PD] il 27/01/1952, codice fiscale BLLNCH52A27B563Y, residente a Camposampiero [PD] in Via Zanella n. 7, in qualità di proprietario dei terreni in oggetto siti nel Comune di Camposampiero [PD] in Via Cao del Mondo, censito catastalmente al Foglio 16, particelle n. 1020; il sottoscritto progettista ha redatto un progetto per la “Costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare composto da n. 6 unità abitative e progetto di sistemazione del verde pubblico”.

RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA

Comune di: CAMPOSAMPIERO

Richiedente:¹

IMMOBILIARE RIALTO SRL

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento

– indirizzo; VIA CAO DEL MONDO

Cartografie con indicati: ambito di intervento, edifici e manufatti interessati dall'intervento:

- estratto catastale ed estremi catastali;
- estratto Carta Tecnica Regionale;
- estratto Ortofoto.

Contesto paesaggistico con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| – montano | <input type="checkbox"/> |
| – pedemontano e collinare | <input type="checkbox"/> |
| – della pianura | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – lagunare, costiero e della bonifica recente | <input type="checkbox"/> |

Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:

Costruzione di un nuovo fabbricato residenziale composto da n. 6 unità residenziali sul Lotto n. 6 del PdL “Vandura” e sistemazione area a verde pubblico.

¹ persona fisica società impresa ente (La compilazione della scheda e' a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica).

ANALISI DELLO STATO ATTUALE ²

1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Il territorio comunale di Camposampiero ha una superficie di circa 21,00 Km², interamente pianeggiante; confina a nord con Loreggia, a Est con Massanzago, Trebaseleghe e Piombino Dese, a Sud-Est con Borgoricco, a Sud con San Giorgio delle Pertiche, ad Ovest con Santa Giustina in Colle.

La presenza romana a Camposampiero è certa, anche se non restano tracce o documenti dell'insediamento originale attraversato dalla via Aurelia, a Nord di Padova, in zona occupata da un reticolo centuriale, ancora discretamente conservato, noto con il nome di Graticolato, in ragione del disegno a scacchiera impresso nel territorio dal sistema viario.

Numerosi rinvenimenti archeologici succedutisi nel corso degli anni, il più importante dei quali proprio in località Straelle, dove nel 1986 furono riportate alla luce le fondamenta di un fabbricato rustico di epoca romana, confermano questa origine. E' però solo in epoca medioevale, dopo il processo di riconquista del terreno agricolo operato dai benedettini che il centro ebbe modo di svilupparsi. Alle turbinate vicende dell'età di mezzo e alle lotte tra i potenti dell'epoca è legato a filo doppio il nome di Camposampiero.

Secondo lo storico locale Rostirola, la Camposampiero medievale, posta in posizione strategica tra la direttrice Padova-Bassano e sulla strada per Noale, era caratterizzata dalla presenza di una rocca dotata di proprie difese, circondata da un castello con porte protette da torri, con fossati alimentati da una deviazione del fiume Vandura (lo scolo Vandura), e con bastie esterne. La disposizione richiama quella di Noale, e possiamo quindi considerare che analoga fosse la struttura di numerosi castelli della zona di cui ora restano tracce incerte. Le difese furono consolidate nel 1229.

Nel 1405 fu sottomessa a Venezia, mantenendo le funzioni militari e vedendosi assegnato un vicario veneziano, a sottolinearne l'importanza strategica, civile ed amministrativa, confermata dal fatto che a Camposampiero, come a Cittadella faceva riferimento una Podesteria che comprendeva un territorio esteso a 33 ville.

Nel 1513 gli eserciti della lega di Cambrai, dopo aver incendiato Noale si portarono a Camposampiero rinnovando l'assalto e le distruzioni. Secondo alcuni storici, a questo avvenimento si può far risalire la rovina del castello, ma è più probabile pensare che la struttura muraria sia stata semplicemente intaccata da questo episodio grave ma durato un solo giorno.

Del resto, il destino di Noale ce ne dà conferma: bruciarono tutti i manufatti in legno, ma non furono distrutti i sistemi difensivi.

Dopo di allora il castello iniziò un rapido declino, tanto da essere addirittura usato come cava per materiali da costruzione fino alla distruzione quasi completa nel '700. La decadenza delle mura è invece più lenta: nel 1657 esisteva ancora Porta Padova, nel 1700 erano ancora presenti il ponte e la porta che immettevano nella rocca, solo nel 1841 venne demolito l'ultimo tratto di mura.

La struttura dell'originario borgo medioevale è ancora intuibile, com'è identificabile il corso rettangolare del fossato che contorna a tutto oggi il nucleo storico.

2 - DESCRIZIONE – VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area nella quale si inserisce il progetto si trova nel Comune di Camposampiero, in via Cao del Mondo, laterale ad ovest della direttrice che collega il centro del paese ai centri residenziali posti sulla direttrice nord-sud.

La lottizzazione in oggetto confina, ad est, con il canale Vandura proveniente dal centro di Camposampiero.

L'area interessata è soggetta a tutela ope legis ai sensi dell'art. 142, co. 1 lett. c) [scolo Vandura] e m) [Agro centuriato] del Decreto legislativo citato.

A fare da filtro tra il lotto oggetto di intervento e lo scolo Vandura vi è una fascia di verde pubblico che sarà oggetto di riqualificazione mediante la realizzazione di un percorso ciclopedonale e la sistemazione del verde attrezzato per rendere fruibile l'area che ad oggi risulta come verde incolto.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare su 3 piani fuori terra, su lotto di proprietà e relativo ricavo di accesso carraio e pedonale con successiva sistemazione del verde esterno di pertinenza a giardino con la piantumazione di specie arboree autoctone.

Il lotto, di 1278 mq. è identificato come il n. 6 del PdL "Vandura", lottizzazione di recente realizzazione dove risultano già realizzati edifici moderni di recente costruzione.

L'area di lottizzazione dove si inserisce il progetto confina a sud con una porzione di terreno agricolo, ad est con il canale Vandura, a nord con una zona residenziale e con il contesto di servizi e parcheggi dell'Ospedale di Camposampiero ed a ovest con via Cao del Mondo.

3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche fatte nei diversi anni (1981 – 1987 – 1999 – 2008 – 2022) evidenziano lo sviluppo dell'abitato nei dintorni dell'area in oggetto. Come si può ben notare nel contesto spiccano alcuni interventi di carattere artigianale/produttivo con notevole superficie coperta nonché lo sviluppo dell'area dell'Ospedale di Camposampiero e gli annessi servizi che hanno saturato l'area a nord di quella oggetto di intervento.

Il lotto in oggetto è oggetto di PdL "Vandura" con standard e viabilità già realizzata e con una serie di edifici già completati.

PROGETTO

4 - Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

EDIFICIO PLURIFAMLIARE

L'intervento di progetto prevede la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare su 2 livelli fuori terra (piano terra e primo) ed un livello interrato realizzato con struttura portante in cemento armato con rivestimento a cappotto isolante da cm. 14 e controparete interna.

Il fabbricato risulta avere un ottimo rapporto S/V per quanto riguarda l'edificio isolato plurifamiliare in quanto risulta di pianta rettangolare, con limitate rientranze, garantendo così una minima superficie disperdente verso l'esterno.

In pianta sono stati ricavati n. 2 unità indipendenti alle estremità nord e sud dell'edificio, e n. 4 appartamenti (2 per piano) sulla parte centrale del fabbricato con vano scala comune.

La facciata principale è rivolta a ovest per sfruttare al meglio la conformazione del lotto e gli accessi allo stesso.

La distribuzione degli spazi interni delle unità residenziali prevede le zone giorno rivolte ad ovest in virtù dell'ingresso dalla strada di lottizzazione. Le zone notte sono rivolte principalmente verso est per garantire una migliore privacy.

L'edificio sarà dotato di terrazzi che rimangono entro la sagoma del costruito in modo da risultare meno impattanti. La realizzazione di tali terrazzi è stata possibile grazie a rientranze delle facciate dell'edificio che danno la possibilità di lavorare con variazioni cromatiche delle facciate, sui toni del grigio-marrone/tortora/bianco caldo per un miglior inserimento dell'edificio nel contesto.

Le coperture del fabbricato sono state realizzate a 2 falde, su livelli differenti ma mantenendo la stessa linea di colmo per non creare ulteriori elementi di disturbo nella composizione. Il cambio di livello va a differenziare inoltre le diverse tipologie residenziali tra schiere di testa ed appartamenti centrali. Integrati in copertura verranno realizzati gli impianti fotovoltaici a servizio delle residenze con una potenza di 6 kW per unità residenziale.

Il piano interrato è adibito a garage e vani accessori condominiali. Al piano si accede mediante accesso carraio posto sul lato nord del lotto come previsto dal piano di lottizzazione. La rampa di accesso al piano si sviluppa su 14,00 ml di lunghezza per superare un dislivello di 2,50 ml presentando così una pendenza del 16,0%.

Il fabbricato risulta inserito in un lotto di pertinenza di 1278 mq che sarà adibito a verde pertinenziale e superfici pavimentate quali vialetti pedonali e carrai e le porzioni pavimentate in corrispondenza dell'interrato che sborda dalla sagoma dell'edificio.

I serramenti, che presentano una forometria tipica degli edifici del luogo, anche se riproposti in chiave contemporanea, saranno realizzati con finestre con apertura ad anta a ribalta complete di vetrocamera con gas argon e tapparelle in alluminio ad alta densità. Il colore degli scuri sarà sulle tonalità del bianco/grigio.

I serramenti interni saranno realizzati analogamente a quelli esterni precedentemente descritti di colore bianco.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, si darà molto spazio al verde per permettere una elevata permeabilità del terreno in modo da non alterare gli equilibri esistenti e garantendo quindi lo scolo ottimale delle acque anche ad intervento ultimato ponendo attenzione alle quote del lotto nei confronti del contesto. Sulle zone verdi sarà prevista la piantumazione di specie alberate tipiche del contesto, prestando attenzione di non interferire con i benefici dovuti all'irraggiamento solare sia per quanto riguarda il riscaldamento, sia per quanto riguarda la produzione di energia fotovoltaica.

VERDE PUBBLICO

Il progetto prevede la sistemazione dell'area verde (bacino di laminazione) a fianco del canale "Vandura" mediante una sistemazione generale dell'area a verde con un livellamento generale senza incidere sulle quote attuali. Sulla porzione a nord verrà realizzato un tratto di viabilità ciclopedonale sulla parte superiore dell'argine in ecocemento di collegamento

tra la lottizzazione con le aree ed i percorsi a nord della stessa. Lungo tale percorso verranno piantumati degli alberi e posizionate delle panchine e dei cestini in ferro ad uso dei fruitori dell'area.

La porzione a sud verrà attrezzata con n. 2 porte da calcetto, previo livellamento generale, dato che, ad oggi, la zona a verde risulta già utilizzata dagli adolescenti del posto con la medesima funzione.

Per una questione di sicurezza, lungo il perimetro dei pozzetti in cemento sporgenti, verranno piantumate delle essenze arbustive in modo da creare una barriera verde e scongiurare incidenti fortuiti con questi elementi rialzati.

Anche sulla porzione a sud verranno piantumati n.2 alberi per garantire una quota di ombreggiamento estivo.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

5 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Essendo un intervento di modesta entità è da escludere possano verificarsi effetti tali da costituire pregiudizio per i valori e i caratteri del paesaggio e non vi sono motivi di considerare l'intervento come invasivo date dimensioni e tipologia del fabbricato in oggetto.

Per garantire l'uniformità con il contesto si è optato per la progettazione di un edificio su 2 piani con tipologia con terrazzi e logge in sagoma in modo da non impattare sul contesto residenziale.

Il progetto va ad inserire un nuovo fabbricato residenziale su lotto di proprietà, all'interno di una nuova lottizzazione dove sono già realizzati edifici di impronta moderna.

Lungo lo Scolo Vandura verrà riqualificata l'area a verde pubblico di Lottizzazione senza modificarne le quote e la capacità di drenaggio, realizzando un percorso in ecocemento che collegherà la lottizzazione con la viabilità a nord.

6 - Simulazione degli effetti degli interventi

Inserimento del fabbricato in oggetto mediante rendering del lotto in oggetto da dove si evincono le dimensioni del fabbricato di progetto, il rapporto con il contesto e gli edifici circostanti e lo stato finale del fabbricato per quanto riguarda soluzioni architettoniche e finiture.

7 - Previsione degli effetti

La realizzazione del fabbricato sul lotto di pertinenza, non andrà ad influire negativamente sulla situazione complessiva della zona in quanto all'interno di una lottizzazione dove sono già presenti fabbricati con tipologie simili.

Se analizziamo inoltre le dimensioni e le volumetrie del recente costruito in zone limitrofe possiamo considerare l'intervento in oggetto come rientrante nella casistica degli interventi minori.

La riqualificazione dell'area verde lungo lo scolo Vandura produrrà di certo effetti migliorativi dell'area in quanto il collegamento con la viabilità ciclopedonale esistente, nonché il verde attrezzato produrrà benefici sia alla vivibilità che al contesto paesaggistico.

8 - Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Vista la tipologia e le dimensioni dell'intervento in oggetto sono previsti interventi di mitigazione minimi concentrati nelle aree verdi circostanti al fabbricato che verranno piantumate con specie arboree autoctone.

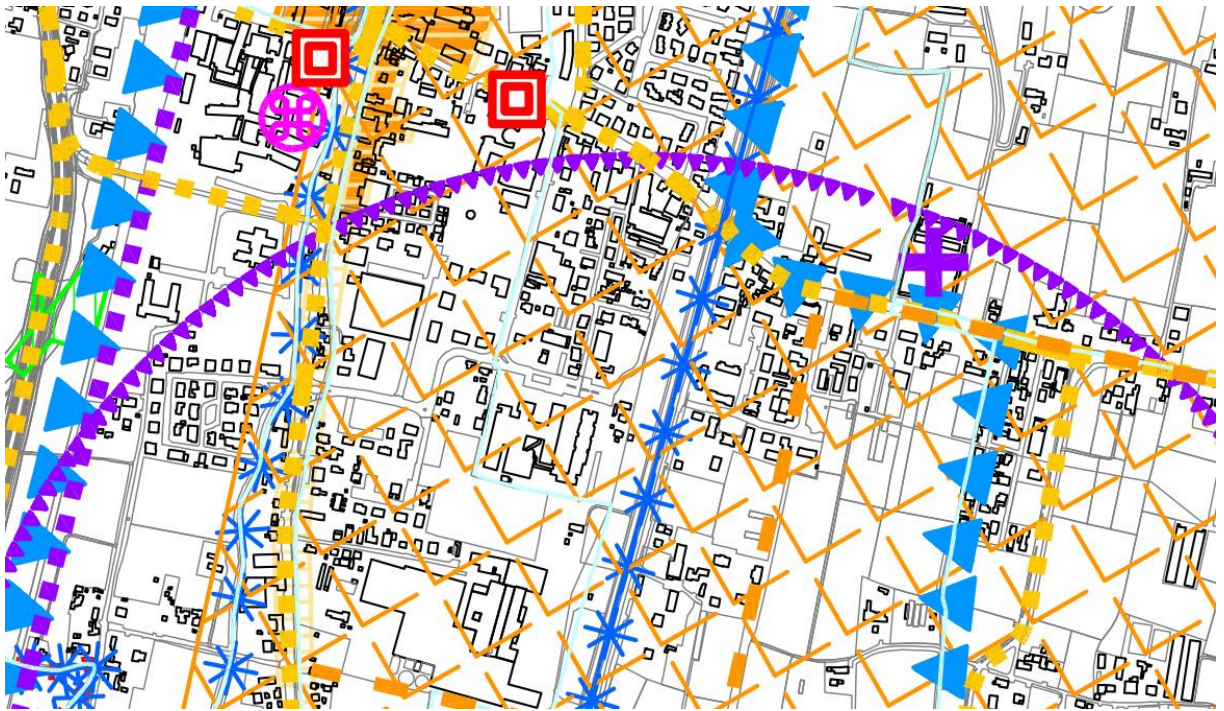
Cittadella 18/07/2023

Firma del Richiedente

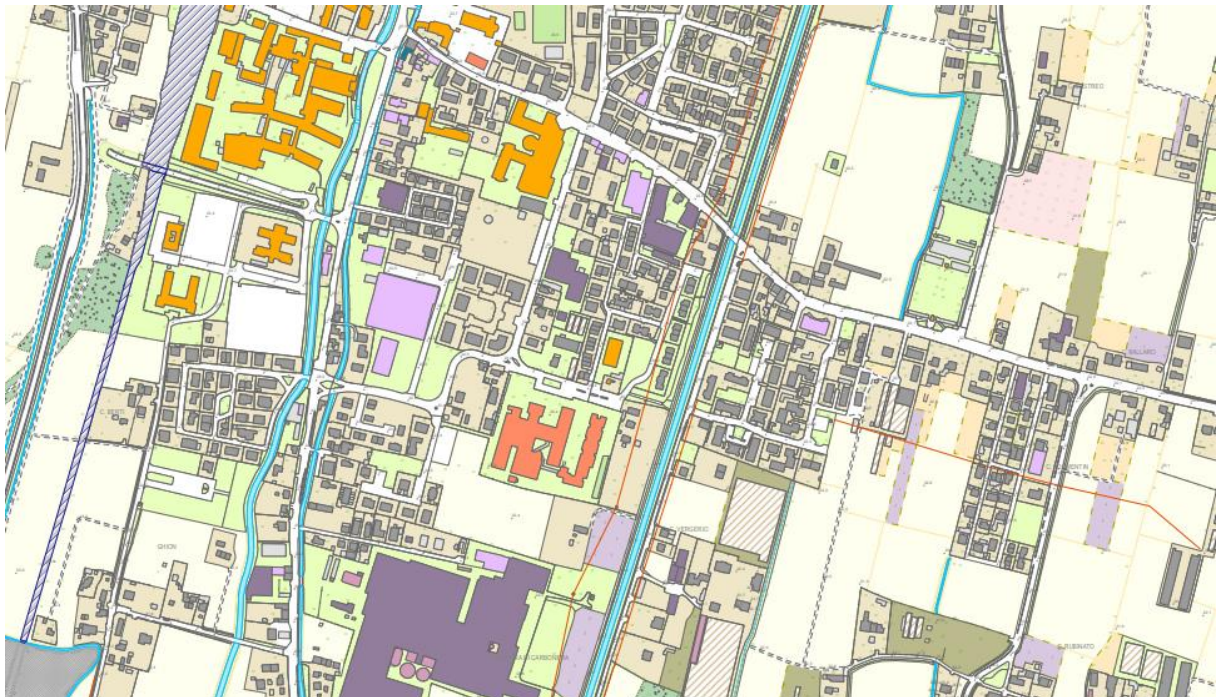
IMMOBILIARE RIALTO s.r.l.

Firma del Progettista dell'intervento





Carta dei Vincoli



Uso del suolo

Ortofoto 1981



Ortofoto 1987

Ortofoto 1999



Ortofoto 2008



Stato di fatto VISTA NORD OVEST



Fotoinserimento – Stato di progetto VISTA NORD OVEST



Stato di fatto VISTA NORD EST



Fotoinserimento – Stato di progetto VISTA NORD EST

Stato di fatto VISTA SUD EST



Fotoinserimento – Stato di progetto VISTA SUD EST

Cittadella 18/07/2023

